

Ruimtelijke onderbouwing huisvesting tijdelijke werknemers Donk 14 Kessel

Gemeente Peel en Maas

Definitief



Ruimtelijke onderbouwing huisvesting tijdelijke werknemers Donk 14 Kessel

Gemeente Peel en Maas

Definitief

Rapportnummer:	211x05050
Datum:	4 november 2011
Contactpersoon gemeente:	Mevrouw Mandy Meijer
Projectteam BRO:	De heer Niels Paree en de heer Pieter Maessen
Trefwoorden:	Donk 14 Kessel, bedrijfsgebouw, huisvesting tijdelijke werknemers
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	In een bestaand bedrijfsgebouw aan de Donk 14 te Kessel worden tijdelijke werknemers gehuisvest in strijd met het geldende bestemmingsplan. Middels deze ruimtelijke onderbouwing wordt de legalisatie van het gebruik van dit gebouw als logiesgebouw in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas mogelijk gemaakt.

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

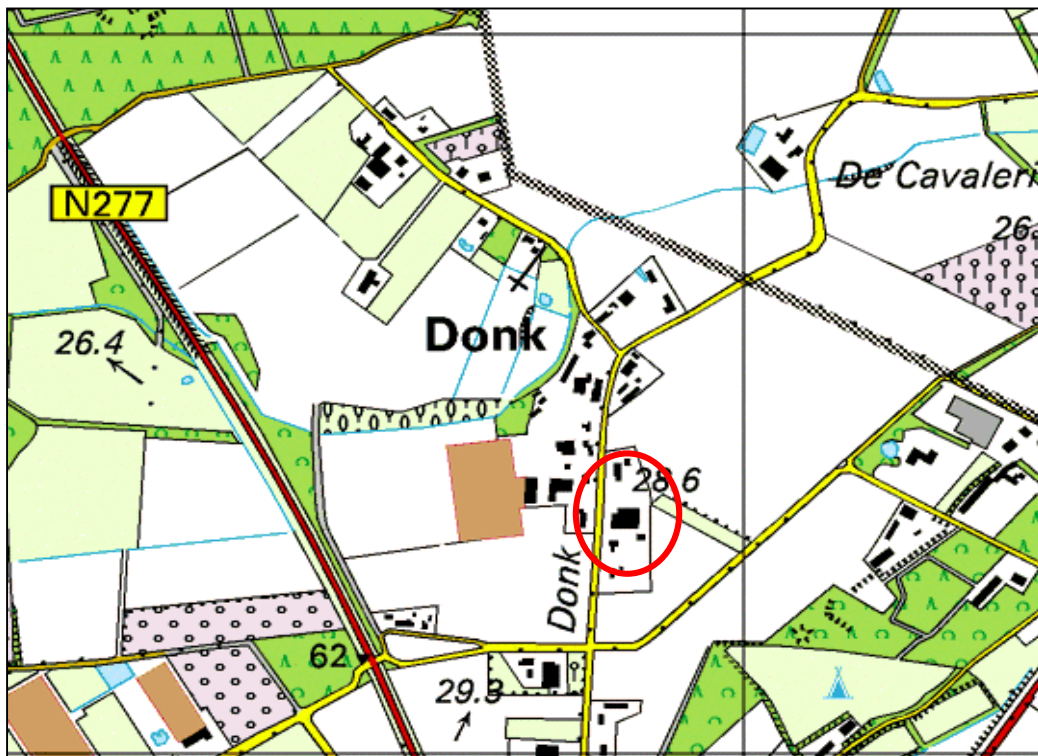
1. INLEIDING	3
2. GEBIEDSPROFIEL EN PLANPROFIEL	5
2.1 Gebiedsprofiel	5
2.2 Planprofiel	6
2.3 Landschappelijke inpassing	6
2.4 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten	7
3. BELEID	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.2 Provinciaal beleid	10
3.3 Regionaal beleid	14
3.4 Gemeentelijk beleid	14
4. ONDERZOEK	21
4.1 Economische uitvoerbaarheid	21
4.2 Milieu-aspecten	21
4.2.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit	21
4.2.2 Geluidhinder	22
4.2.3 Luchtkwaliteit	23
4.2.4 Externe veiligheid	24
4.2.5 Milieuzonering	28
4.2.6 Geurhinder	29
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	30
4.4 Natuur en landschap	31
4.5 Flora en fauna	31
4.6 Leidingen en infrastructuur	32
4.7 Verkeer en parkeren	32
4.8 Waterhuishouding	32
5. AFWEGING BELANGEN	35

Separate bijlage

Aeres Milieu bv, Rapport vooronderzoek Donk 14 te Kessel, AM11089, 5 september 2011

1. INLEIDING

Aan de Donk 14 te Kessel heeft de heer Bouten van Primaplant Nederland bij het agrarisch bedrijf een voorziening gerealiseerd voor het huisvesten van 15 tijdelijke medewerkers in een voormalig bedrijfsgebouw. Geconstateerd is dat het gebruik in strijd is met het bestemmingsplan 'Buitengebied – herziening ex artikel 30 WRO en actualisering'. De heer Bouten heeft een principeverzoek ingediend bij de gemeente Peel en Maas ten behoeve van de legalisatie van de logiesfunctie.



Afbeelding 1: uitsnede topografische kaart

De gemeente Peel en Maas heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de legalisering van de logiesruimten. Om de logiesfunctie te kunnen legaliseren, dient het nieuwe gebruik van dit bedrijfsgebouw planologisch te worden gewijzigd. Hiervoor dient een ruimtelijke onderbouwing te worden ingediend. De ontwikkeling wordt op basis hiervan meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas'.

Opbouw rapport

In het volgende hoofdstuk worden het gebiedsprofiel en het planprofiel beschreven. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten verwoord uit het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op de locatie beschreven. Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens de toetsing van de milieu- en overige onderzoeksaspecten. In hoofdstuk 5 volgt een afweging omtrent de toelaatbaarheid van de ontwikkeling.

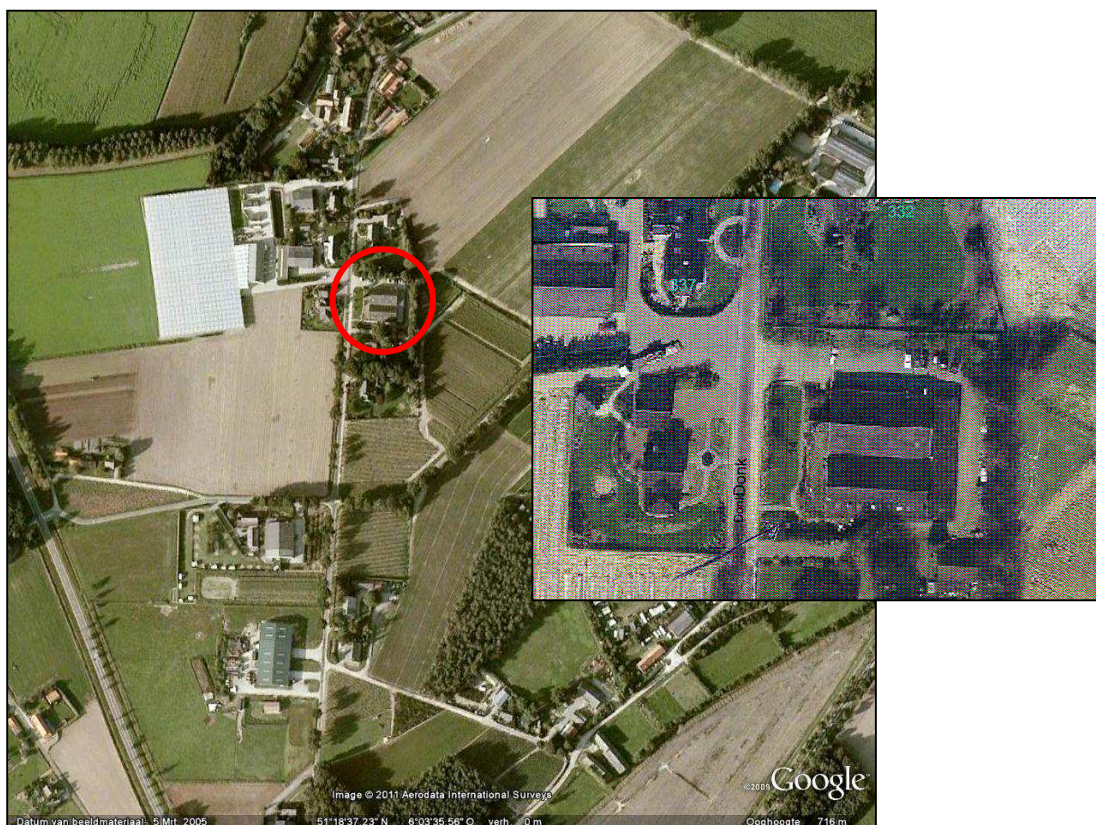
2. GEBIEDSPROFIEL EN PLANPROFIEL

2.1 Gebiedsprofiel

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Peel en Maas op circa 1300 meter ten noordoosten van de kern Kessel. In de directe nabijheid van het plangebied is een aantal burgerwoningen gelegen. Nabij de planlocatie (ten westen van de locatie) is een glastuinbouwbedrijf aanwezig.

Nabij de planlocatie zijn twee campings gelegen. Ten zuidwesten van het plangebied, op een afstand van circa 200 meter ligt camping 'Ut Tumpke'. Aan de zuidoostzijde, op een afstand van circa 225 meter ligt camping 'De Aenstoot'.

De provincialeweg N277 (Middenpeelweg) ligt verder op een afstand van 350 meter ten westen van de locatie en de provincialeweg N273 (Rijksweg) ligt op een afstand van circa 550 meter ten zuidoosten van het plangebied. Naast de bebouwing in het cluster, is het grondgebruik te kenmerken als overwegend akkerbouwgronden.



Afbeelding 2: luchtfoto plangebied en omgeving. inzet: detail)

2.2 Planprofiel

Het bestaande bedrijfsgebouw aan de Donk 14 is reeds inpandig verbouwd. Er zijn twee wooneenheden gerealiseerd, waarvan 1 in twee verdiepingen. In totaal zijn slaappleaatsen gerealiseerd voor 15 tijdelijke werknemers.

Woning 1 bestaat uit 3 slaapkamers van 11, 13,5 en 18 m² die op de begane grond zijn gerealiseerd. Ook zijn een badkamer van 3,5 m², een toilet van 2 m², een woonkamer van 33 m² en een keuken van 16 m² aanwezig. De overige ruimte (verkeersruimte) bedraagt 29,5 m².

De begane grond van woning 2 bestaat uit een woonkamer van 20 m², een badkamer met toilet van 5,5 m², een toilet van 2 m², een keuken van 12 m² en een hal van 10,5 m².

De verdieping van woning 2 bestaat uit 5 slaapkamers, van resp. 7,5 m², 10 m², 12 m², 12 m² en 14 m².

Naast de voorzieningen zoals aangegeven op de bijgesloten plattegronden, zijn in de naastgelegen kantineruimte nog een toilet en een douche aanwezig. Ook zal hier een keuken in worden gerealiseerd.

In bijlage 1 zijn de plattegronden van de logieseenheden opgenomen.

Na de legalisatie van de huisvesting van tijdelijke werknemers is het niet langer toegestaan de bedrijfswoning tevens te gebruiken voor het huisvesten van tijdelijke werknemers.

2.3 Landschappelijke inpassing

In de huidige situatie is vóór het gebouw waar de logiesfunctie plaatsvindt een siertuin gelegen met daarin drie boompjes. Aan de noordrand van het perceel is een singel aanwezig met borderbeplanting. Aan de oostzijde van het perceel, grenzend aan het open buitengebied is een haag aangeplant. Aan de zuidzijde is de tuin gelegen van de woning Donk 12. Een tekening van de huidige beplanting op het perceel is opgenomen in bijlage 2.

Het pand Donk 14 wordt niet wordt uitgebreid in oppervlakte (het gaat slechts om een gebruikswijziging).

Teneinde het perceel goed landschappelijk in te passen is het daarom slechts noodzakelijk om de bestaande coniferenhaag aan de achterzijde van het perceel en aan de zijde van Donk 12 van het perceel te vervangen door een beukenhaag. Deze zal bij aanplant minimaal 60 tot 80 cm hoog zijn. Omdat de initiatiefnemer graag het perceel voor het zicht wil afschermen, met name vanaf de Keizersbaan, zal deze haag ruimte krijgen om te groeien in hoogte. Pas als de nieuwe haag hoog genoeg is zal de oude haag worden verwijderd. De nieuwe haag zal medio tot eind 2012 worden geplant aan de buitenzijde van het hekwerk.

Verder zal de onderbegroeiing bij de reeds aanwezige Tilia's vervangen worden door inheemse planten. Deze zal in het najaar van 2012 worden geplant.

Omdat de buxus haag aan de voorzijde een goede afscherming met de weg de Donk vormt en het niet wenselijk en passend is deze te vervangen door andere inheemse beplanting, zal deze lage buxus haag op advies van een tuinarchitect blijven staan.

Het onderhoud van de tuin zal worden uitgevoerd door de initiatiefnemer zelf, met advies en hulp van een bevriende hovenier.

De realisatie van de (aanpassingen aan) de landschappelijke inpassing en de instandhouding en onderhoud daarvan zal worden vastgelegd in een overeenkomst met de initiatiefnemer.

2.4 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten

Stedebouwkundig gezien zullen voor de omliggende woningen en bedrijfsgebouwen geen veranderingen optreden, aangezien de ontwikkelingen plaatsvinden in de bestaande (bedrijfs)bebouwing aan de Donk 14 te Kessel. Functioneel past de ontwikkeling bij het agrarische karakter van de omgeving, waar overigens ook burgerwoningen voorkomen. Ten aanzien van de omliggende woningen worden geen belemmeringen verwacht, zie ook paragraaf 4.2.5.

3. BELEID

In dit hoofdstuk zal aandacht worden besteed aan het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Het rijksbeleid zal worden besproken aan de hand van het overkoepelend beleidsstuk; de Nota Ruimte. Voor het provinciaal beleid wordt gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006), eveneens een overkoepelend beleidsstuk. In het regionaal beleid wordt onder andere ingegaan op de Regionale Woonvisie Venlo en bij het gemeentelijk beleid wordt de het Structuurplan Buitengebied Peel en Maas behandeld en het vigerende bestemmingsplan.

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Het voorliggende initiatief is getoetst aan de beleidslijnen, zoals deze verwoord staan in de Nota Ruimte. De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de principes voor de ruimtelijke inrichting van 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 is in werking getreden op 28 februari 2006.

Op grond van de Invoeringswet Wro, artikel 9.1.2 lid 1 Overgangsrecht WRO, is bepaald dat een planologische kernbeslissing (zoals de Nota Ruimte) gelijkgesteld wordt met een structuurvisie. Het recht van de planologische kernbeslissing zoals gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro blijft van toepassing. In het kader van de Wro dienen echter niet alleen de verantwoordelijkheden en belangen benoemd te worden, maar zal ook inzichtelijk moeten worden gemaakt hoe deze belangen zullen worden verwezenlijkt. Het Rijk heeft derhalve de nationale ruimtelijke belangen geïdentificeerd in de Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid. Ook deze Realisatieparagraaf heeft de status van structuurvisie.

Er zijn 33 nationale ruimtelijke belangen onderscheiden op basis van de Nota Ruimte. Dat is ook gedaan voor de andere bestaande Pkb's (ook van andere departementen). De nationale belangen zijn zaken waarvoor de rijksoverheid verantwoordelijkheid neemt en geven aan waar het rijk voor staat. De nationale belangen omvatten globaal genomen:

- nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking en versterking van de kwaliteiten van het landschap;

- de ontwikkeling van de Randstad, de mainports en een aantal grote bouwlocaties;
- de bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën;
- ruimtelijke garanties voor de nationale grondstoffen- en energieproductie.

Op basis van de realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid zijn vier nationale belangen in het plangebied van toepassing. Deze nationale belangen zijn allen afkomstig uit de Nota Ruimte:

- *Behoud en versterking van landschappelijke kwaliteit:* ook buiten de werelderfgoedgebieden en de nationale landschappen dient de landschappelijke kwaliteit expliciet meegenomen te worden in de ruimtelijke afwegingen. Het betreft hier zowel het behoud, versterking en vernieuwing van de landschappelijke kwaliteit.
- *Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten:* nieuwe functies of bebouwing dienen grotendeels geconcentreerd tot stand te komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zo veel mogelijk behouden te blijven.
- *Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid:* het Rijk streeft naar een schone aantrekkelijke en veilige leefomgeving. Instrumentarium is ondermeer de Wet luchtkwaliteit, Wet geluidhinder en Wet bodembescherming.
- *Het op orde houden van het regionale watersysteem:* het op orde brengen en houden van het regionale watersysteem heeft als doel het land te beschermen tegen wateroverlast, zoetwatervoorraden veilig te stellen, het voorkomen van verdroging en onnodige bodemdaling, watertekorten en verzilting, de verbetering van de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater, een goede ecologische waterkwaliteit en de versterking van ruimtelijke kwaliteiten.

Afweging beleid Nota Ruimte

Doordat er geen nieuwe bebouwing zal worden opgericht en de huidige landschappelijke inpassing (perceelrandbeplanting) volstaat, draagt onderhavige ontwikkeling bij aan het behoud van de landschappelijke kwaliteit. Aangezien er geen sprake is van toevoeging van bouwmassa maar van hergebruik van een bestaand gebouw, waardoor wordt aangesloten bij het bundelingsprincipe. Er zijn geen belemmeringen van milieuhygiënische aard (zie paragraaf 4.2). Omdat er geen verharding wordt toegevoegd, bestaan er ook geen bezwaren vanuit het (regionale) watersysteem (zie paragraaf 4.10). Het rijksbeleid vormt dan ook geen belemmering voor deze ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) vastgesteld. Het POL2006 is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Tevens vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft, en een welzijnsplan op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

Het POL2006 zelf kan eveneens beschouwd worden als de structuurvisie die op grond van de nieuwe ruimtelijke wetgeving (en mogelijk ook op grond van nieuwe milieu- en waterwetgeving) door provincies opgesteld moet worden. Hiertoe is de POL-aanvulling Nieuwe Wet ruimtelijke Ordening (vastgesteld op 17-18 december 2008) opgesteld. De POL-aanvulling heeft de juridische status van structuurvisie en vormt tevens de uitvoeringsparagraaf van het POL2006, zoals bedoeld in de Wro.

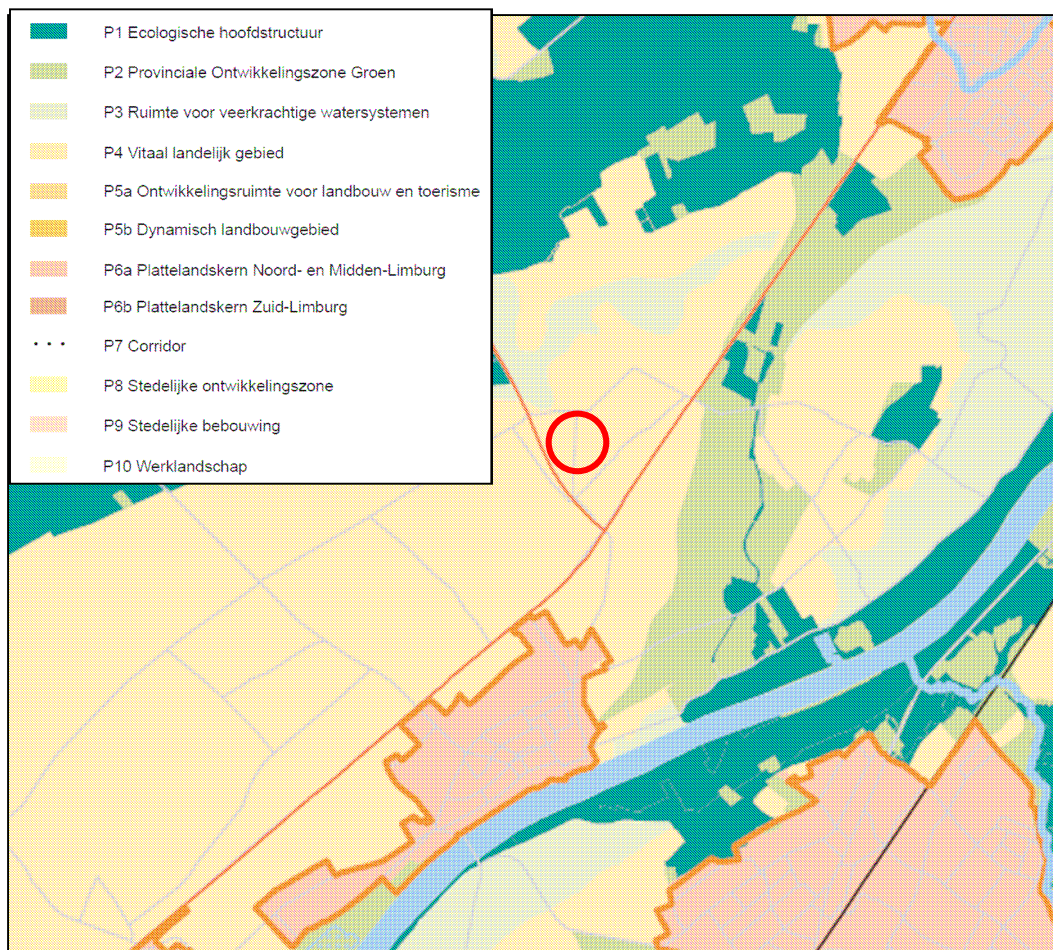
Verstedelijking en steeds intensiever ruimtegebruik leggen een toenemend beslag op de open ruimte in het landelijk gebied en verminderen de diversiteit van landschap en groen. De provincie houdt daarom vast aan het zo compact mogelijk houden van de steden en een minstens gelijk blijvend aandeel van de stadsregio's in het totaal van woningen, werklocaties en arbeidsplaatsen. Over het algemeen wordt dus ingezet op het bundelen van de verstedelijking en economische activiteiten in of aansluitend aan bestaande bebouwde gebieden.

Beleidsregio Peelland

In Peelland heeft de landbouw in al haar diversiteit goede ontwikkelingsmogelijkheden. Voor de niet-grondgebonden landbouw geldt dit met name binnen de landbouwontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij en concentratiegebieden glastuinbouw. Ook is er ruimte voor toerisme en natuur. Voor het gebied Peelland worden geen specifieke doelstellingen op het gebied van woningbouw genoemd.

Perspectievenbeleid

Naast een verdeling in beleidsregio's worden aan het grondgebied van de provincie Limburg, in het POL2006, verschillende perspectieven toegekend. Deze perspectieven karakteriseren een bepaald type gebied en geven de gewenste ontwikkelingsrichting van dergelijke gebieden aan.



Afbeelding 3: uitsnede POL 2006 kaart 'Perspectieven' (actualisatie 2011)

De locatie is in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) gelegen binnen het perspectief 4 'Vitaal landelijk gebied'. De inrichting van deze gebieden wordt in belangrijke mate bepaald door de landbouw met een van gebied tot gebied verschillende aard en dichtheid aan omgevingskwaliteiten. Er zijn ook ontwikkelingsmogelijkheden voor de toeristische sector en (onder voorwaarden), voor kleinschalige vormen van bedrijvigheid, verbrede landbouw en kleinschalige dienstverlenende bedrijven. In dit gebied geldt de versterking van de landschappelijke kwaliteit als randvoorwaarde bij verder kwaliteitsontwikkeling van landbouw, toerisme en recreatie. Belangrijkste doel hierbij is het behouden van de landschappelijke kwaliteit en identiteit ter plaatse. Economische ontwikkelingen van landbouw, recreatie en toerisme worden als kans en voorwaarde gezien voor het behoud en de versterking van (met name) de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten in een grote variëteit aan landbouwgebieden.

Afweging POL 2006 beleid

Door de realisatie van logiesruimten in twee bestaande gebouwen, waarbij de bebouwde oppervlakte niet wordt vergroot worden de landschapswaarden niet aangetast. Hier draagt ook de reeds aanwezige landschappelijke inpassing aan bij. Door de realisatie van de logiesruimten wordt de vitaliteit van Primaplan vergroot, waardoor de landbouwfunctie ter plaatse wordt versterkt. De ontwikkeling is dan in lijn met het perspectievenbeleid van het POL 2006.

POL-aanvulling verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering en Limburgs Kwaliteitsmenu

Op 18 december 2009 hebben Provinciale Staten de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vastgesteld. De POL-aanvulling is een structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening en richt zich op een partiële herziening van het POL2006 op de volgende punten:

- 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 van het Limburgs Kwaliteitsmenu.

Het Limburgs Kwaliteitsmenu is gebaseerd op het idee dat bebouwingsontwikkelingen in het buitengebied leiden tot verlies van omgevingskwaliteit en dat dit verlies op een kwalitatieve manier wordt gecompenseerd. De doelstelling is dan ook het combineren van ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied met het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in Limburg. Op 12 januari 2010 hebben Gedeputeerde Staten de beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu vastgesteld.

In het Limburgs Kwaliteitsmenu zijn de bestaande provinciale instrumenten als VORM, Rood voor Groen, Ruimte voor Ruimte en BOM+, geïntegreerd en aangevuld met een aantal nieuwe instrumenten. Een belangrijke verandering hierbij is dat de verantwoordelijkheid en de uitvoering van het Kwaliteitsmenu waar mogelijk in handen van de gemeenten wordt gelegd.

De contouren blijven, ook met de introductie van het Limburgs Kwaliteitsmenu, van kracht. Het kwaliteitsmenu is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen buiten de, rond de plattelandskernen getrokken, contour die middels een bestemmingsplanwijziging mogelijk worden gemaakt. Het kenmerkende voor de bedoelde ontwikkelingen is dat het (nieuwe) functies zijn die met bebouwing gepaard gaan en extra ruimtebeslag leggen op het buitengebied.

Afweging Limburgs Kwaliteitsmenu

De onderhavige ontwikkeling vindt plaats buiten de contour van Kessel, maar gaat niet gepaard met nieuwe bebouwing of verharding. Hiermee is het Limburgs Kwaliteitsmenu niet van toepassing op het onderhavig initiatief.

Beleidsnotitie huisvesting buitenlandse werknemers juni 2008

In juni 2008 is een nieuwe beleidsnotitie huisvesting buitenlandse werknemers door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg vastgesteld. Deze dient door gemeenten te worden vertaald in eigen beleid.

Sinds meerdere jaren verblijven in Noord-Limburg het hele jaar door buitenlandse werknemers. De reden dat deze mensen hier komen werken houdt verband met de aard van het werk en het feit dat werkgevers in Nederland geen mensen kunnen krijgen om dit werk te doen. Door het invullen van deze werkplekken met buitenlandse werknemers behoudt Limburg de bedrijvigheid en gedeeltelijke werkgelegenheid die van oorsprong in deze regio ontstaan is en die voor een belangrijk deel een drijfveer achter de economie vormt.

Met betrekking tot de huisvesting van deze buitenlandse werknemers worden in de regio Noord-Limburg regelmatig problemen geconstateerd:

- er is een tekort aan huisvestingsmogelijkheden;
- de beschikbare huisvesting is op dit moment slecht.

In de notitie uit 2008 wordt in tegenstelling tot de nota uit 2006 niet ingegaan op woonruimte binnen het eigen bedrijf, voor tijdelijk gebruik. Wel wordt ingegaan op de nieuwbouw van logiesgebouwen en op de tijdelijke huisvesting in de vorm van woonunits op het bedrijf. Bij onderhavig initiatief is hier echter geen sprake van, wel van (een reeds voltooid) verbouwing van een bestaand gebouw ten behoeve van de logiesfunctie en van gebruik voor tijdelijke werknemers.

Aangezien de beleidsnotitie uit 2008 de notitie uit 2006 verfijnt, blijft het beleid uit de notitie van 2006 in stand voor zover dit niet nader wordt genoemd in het nieuwe document.

Voor het gebruik van woonruimte binnen het eigen agrarisch bedrijf is in de beleidsnotitie huisvesting buitenlandse werknemers 2006 bepaald dat een deel van de agrarische bebouwing geschikt mag worden gemaakt voor bewoning door tijdelijke seizoensarbeiders, die werkzaam zijn op het eigen bedrijf. De agrariër dient hierbij met de gemeente afspraken te maken over de periode waarin de woonruimte gebruikt mag worden door buitenlandse werknemers van het eigen bedrijf. Indien nodig kan met een afwijking van het bestemmingsplan, na het aantonen van de noodzaak hiertoe, ook voor de tussenliggende periode huisvesting mogelijk worden

gemaakt voor de huisvesting van tijdelijke werknemers voor omliggende bedrijven. Indien de noodzaak voor het in gebruik hebben van een logiesgebouw niet langer voortbestaat dienen deze voorzieningen te worden ontmanteld. Verder mogen maximaal 20 werknemers worden gehuisvest.

Afweging Beleidsnotitie huisvesting buitenlandse werknemers juni 2008

De huisvesting aan de Donk 14 Kessel in bestaande bedrijfsbebouwing is bedoeld voor tijdelijke werknemers van het eigen bedrijf. Met de gemeente zullen afspraken worden gemaakt over de periode waarin van de woonruimte gebruik mag worden gemaakt en over de ontmanteling van de voorzieningen indien deze niet meer noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering. In de in totaal 8 kamers is plaats voor maximaal 15 eigen tijdelijke werknemers. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden zoals gesteld in de beleidsnotitie van juni 2008. Het gebouw is reeds landschappelijk ingepast. Zie hiervoor paragraaf 2.3.

3.3 Regionaal beleid

Woonvisie Regio Venlo 2011-2015

Op 25 januari 2011 heeft de gemeenteraad van Peel en Maas de Woonvisie Regio Venlo 2011-2015, getiteld 'Op weg naar een complete woonregio' vastgesteld.

De regionale woonvisie gaat in op de huisvesting van tijdelijke werknemers. De daarin bedoelde huisvesting heeft echter betrekking op een aanvullende woningbouwambitie als gevolg van de instroom van elders van nieuwe medewerkers en hun huishouden. De regio denkt daarvoor 500 woningen extra nodig te hebben. Nadrukkelijk wordt opgemerkt dat deze woningen ook zijn bedoeld voor arbeidsmigranten die er voor kiezen zich permanent te vestigen in de regio Venlo. Het beleid t.a.v. tijdelijke werknemers is geregeld in de de gemeentelijke beleidsnotitie. Daarom heeft het bepaalde in de regionale woonvisie uitsluitend betrekking op het benodigd aantal woningen voor de structurele permanente huisvesting.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurplan Buitengebied Peel en Maas

Op 17 december 2008 is het Structuurplan Buitengebied regio Peel & Maas vastgesteld door de vier gemeenteraden van de voormalige gemeenten Helden, Kessel, Maasbree en Meijel. Het Structuurplan geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid voor het nog op te stellen gezamenlijke nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied' weer. In het structuurplan worden globaal de beleidskaders voor het huisvesten van tijdelijke werknemers weergegeven. Dit beleid is echter verder uitgewerkt in

een separaat document. Zie onder 'Herschreven beleid huisvesting buitenlandse werknemers regio Peel en Maas'.

Beleid huisvesting tijdelijke arbeidskrachten gemeente Peel en Maas

De gemeente Peel en Maas heeft het provinciaal beleid nader uitgewerkt in de beleidsnotitie 'Beleid huisvesting buitenlandse werknemers regio Peel en Maas' (25 januari 2011). Deze regeling zal worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Peel en Maas.

In het beleidsdocument wordt ingegaan op de verbouwing en nieuwe bebouwing binnen het agrarisch bouwblok, ten behoeve van de logiesfunctie. Hieraan worden de volgende voorwaarden gesteld:

- a) het moet gaan om de huisvesting van tijdelijke werknemers van het eigen bedrijf.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Er worden maximaal 15 tijdelijke werknemers van het eigen bedrijf gehuisvest.

- b) de huisvestingsgelegenheden worden beschouwd als bij het bedrijf behorende bedrijfsgebouwen.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan, aangezien de gebouwen deel uitmaken van het agrarisch bouwblok;

- c) de huisvesting moet op hetzelfde perceel als de bedrijfswoning worden gerealiseerd en op een vanaf de openbare weg bereikbare plaats. Vanuit de bedrijfswoning dient er zicht te zijn op de huisvestingsvoorziening.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan, gezien de situering van het pand ten opzichte van de bedrijfswoning. De bedrijfswoning is in de huidige situatie niet bewoond. Na de verbouwingen, die thans gaande zijn zal de heer Bouten zelf in de woning gaan wonen.

- d) Als de behoefte aan huisvesting niet meer noodzakelijk is dient een passende alternatieve bestemming worden gezocht voor de bebouwing. Lukt dat niet, dan moet deze worden gesloopt danwel worden hersteld in de situatie waarin geen bewoning plaats kan vinden.

Aan deze voorwaarde zal worden voldaan. Indien de huisvesting niet meer noodzakelijk is, dan zullen de woonvoorzieningen worden ontmanteld. Op dit moment is niet bekend op welk moment dat zal zijn.

- e) Het maximale aantal te huisvesten tijdelijke werknemers dient afgestemd te worden op de omvang en ligging van het bedrijf, de bereikbaarheid van de locatie en de parkeervoorzieningen.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan, de omvang van het aantal slaapplekken (15) past bij de omvang, ligging en bereikbaarheid van het bedrijf. De huisvesting vindt immers plaats op een bestaand bouwblok, binnen bestaande bebouwing. Het bedrijf heeft alle slaapplekken nodig voor de huisvesting van de tijdelijke werknemers van het eigen bedrijf. De bereikbaarheid via de openbare weg is zeer goed. Er zijn voldoende parkeervoorzieningen. Zie ook paragraaf 4.7.

- f) Er dient sprake te zijn van minimaal 1 toilet, 1 douche en 1 mini keuken per 6 personen.

Er is sprake van twee woningen. In woning 1 zijn drie slaapkamers aanwezig, 1 toilet, 1 badkamer en 1 keuken.

In woning 2 zijn vijf slaapkamers aanwezig, 1 badkamer met toilet, een apart toilet en 1 keuken.

Daarnaast zijn in de naastgelegen kantine nog een toilet en een doucheruimte aanwezig. Ook zal hier een keukenblok in worden geplaatst.

In totaal zijn er hiermee 4 toiletten, 3 badkamers en 2 keukens aanwezig. 1 keukenblok zal nog worden geplaatst. Op grond van het gemeentelijk beleid mogen dan ook 18 tijdelijke werknemers worden gehuisvest. Er zullen echter maar logiesplekken voor 15 werknemers worden gerealiseerd.

Aan de gemeentelijke eis met betrekking tot de aanwezige voorzieningen wordt dan ook voldaan.

- g) Indien sprake is van nieuwbouw en in pandige verbouw zijn woonunits niet meer toegestaan.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Er zijn in de huidige situatie geen woonunits aanwezig op het perceel. Deze zullen ook na legalisatie van het logiesgebouw niet worden geplaatst.

- h) Er dient gezorgd te worden voor een goede landschappelijke inpassing (Limburgs Kwaliteitsmenu module 'Agrarische nieuwvestiging en uitbreiding) van de te plaatsen verbouw en nieuwbouw.

Het perceel is reeds in voldoende mate landschappelijk ingepast. Zie hiervoor paragraaf 2.3. Aangezien er sprake is van vestiging in een bestaand gebouw en er geen sprake is van een vergroting van het bestaande gebouw zijn verdere maatregelen niet noodzakelijk.

- i) Voor de nieuwe functie is een exploitatievergunning noodzakelijk. Hierbij dient er voldoende parkeergelegenheid, bijvoorkeur op eigen terrein aanwezig te zijn, er dient adequaat beheer, toezicht en controle een communicatieprotocol en klachtregistratie aanwezig te zijn.

Aan deze voorwaarde zal worden voldaan. De gemeente Peel en Maas zal met de initiatiefnemer afspraken maken over het parkeren, het beheer en over het communicatieprotocol en klachtregistratie. Deze afspraken zullen worden vastgelegd voor de start van de procedure.

Afweging regionaal beleid

Gezien het bovenstaande, wordt voldaan aan het geformuleerde gemeentelijk beleid voor de huisvesting van buitenlandse werknemers.

Woonvisie Plus gemeente Peel en Maas 2011-2015

Op 25 januari 2011 heeft de gemeente Peel en Maas de Woonvisie Plus 2011-2015 vastgesteld. De gemeente geeft in de Woonvisie + aan dat zij de ambitie heeft om haar positie als aantrekkelijke woongemeente voor eenieder te behouden en waar mogelijk te versterken in de komende jaren. Om hier invulling aan te geven heeft de jonge fusiegemeente een actueel beleidskader op het gebied van wonen opgesteld. Daarbij gaat het zowel om beleid voor de gehele gemeente als om een perspectief op het wonen in de 11 dorpen.

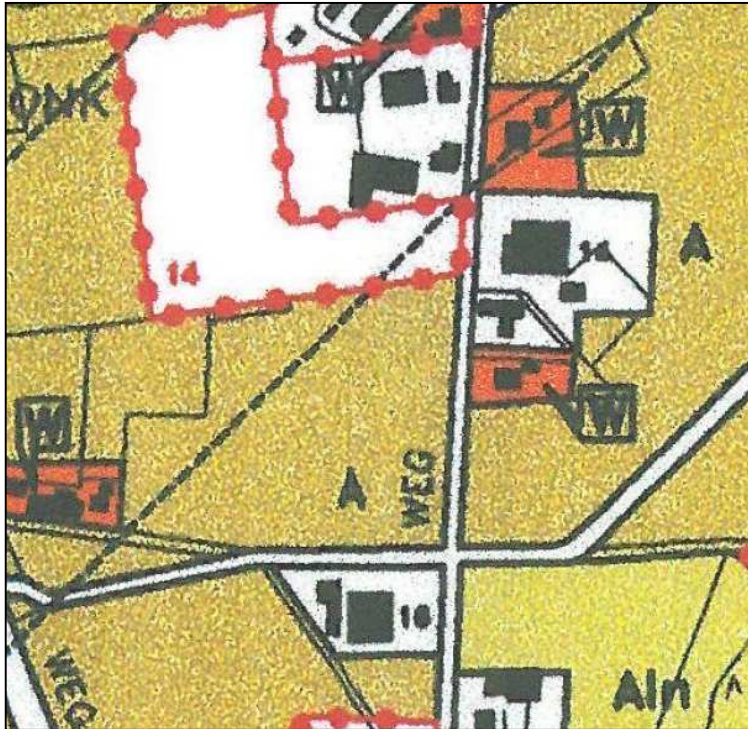
Over de huisvesting van arbeidsmigranten wordt aangegeven dat voor tijdelijke werknemers ook tijdelijk huisvesting beschikbaar moet zijn, liefst op korte afstand van de werkplek. Het groeiende aantal tijdelijke werknemers met de behoefte aan structurele, in plaats van tijdelijke huisvesting, neemt dus toe. De gemeente is van mening dat er een inhaalslag nodig is in het realiseren van passende huisvesting.

Het onderhavige voornemen om de huisvesting van tijdelijke werknemers te legaliseren past in het streven van de gemeente Peel en Maas om voor tijdelijke werknemers passende huisvesting te realiseren.

Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied – herziening ex artikel 30 WRO en actualisering' van de voormalige gemeente Kessel. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Kessel op 18 september 2006.

Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarische doeleinden, bouwperceel A(b)'. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van agrarische bedrijven.



Afbeelding 4: uitsnede plankaart geldend bestemmingsplan

Het gebruik van bedrijfsgebouwen ten behoeve van tijdelijke of permanente bewoning is binnen deze bestemming niet toegestaan. Het bestemmingsplan kent geen vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheden waarmee de realisatie van de gewenste logiesfunctie mogelijk kan worden gemaakt. Er dient dan ook een nieuw juridisch-planologisch kader te worden vastgesteld.

Middels deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat voor de vestiging van de functie geen bezwaren bestaan, zodat de functie kan worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas'.

4. ONDERZOEK

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie in werking getreden. In afdeling 6.4 van de Wro is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan zoals bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer middels een exploitatieplan of anterieure overeenkomst.

De onderhavige functiewijziging betreft geen bouwplan in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening. Voor deze ontwikkeling heeft dan ook een anterieure overeenkomst te worden opgesteld ten behoeve van het kostenverhaal. Met de initiatiefnemer zal een planschadeverhaalovereenkomst worden afgesloten ter afwenteling van eventuele verzoeken om planschade.

4.2 Milieu-aspecten

4.2.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Ten behoeve van de ontwikkeling is door Aeres Milieu bv een historisch bodemonderzoek conform NEN 5725 uitgevoerd op de planlocatie¹.

Uit dit onderzoek is gebleken dat op het perceel Donk 14 Kessel bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. De voorgenomen nieuwe activiteiten op de locatie omvatten echter geen grondverzet waardoor eventuele contactmomenten met de bodem tot een minimum beperkt zullen blijven. Echter gezien de vluchtige en mobiele aard van enkele van de potentiële verontreinigingen kan geen uitspraak worden gedaan over eventuele uitdamping en langdurige blootstelling van de toekomstige bewoners. Om inzicht te krijgen in de bodemkwaliteit en eventuele risico's als gevolg van historische verontreinigingen wordt in het rapport aanbevolen om ter plaatse een verkennend bodemonderzoek uit te voeren conform de NEN 5740 (onderzoeksstrategie verdacht).

¹ Aeres Milieu bv, Rapport vooronderzoek Donk 14 te Kessel, AM11089, 5 september 2011

Op de locatie zal echter slechts één van de voormalige bedrijfsruimtes intern worden heringedeeld ten behoeve van bewoning. Hierbij moet vermeld worden dat is gebleken dat deze bedrijfsruimte noch deel is geweest van de in het rapport vermelde garagebedrijf, noch is daar in het verleden sprake geweest van champignonteelt.

In aanmerking nemende dat er slechts er een beperkte verandering van het bestemmingsplan zal plaatsvinden, waarbij er geen bodem verstorende activiteiten zullen plaatsvinden en aangezien geen van de in het vooronderzoek vermelde bodem bedreigende activiteiten plaatsgevonden op ruimtes waar de logiesfunctie plaatsvindt, heeft de gemeente Peel en Maas aangegeven dat het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk is.

Voor de goede orde wordt vermeld dat de conclusies uit de rapportage van Aeres Milieu bv, dienen te worden gezien in het perspectief dat deze voorziet in een advies voor het gehele terrein en niet voor de logiesruimtes in het bijzonder. Aangezien de bodembedreigende activiteiten niet in de logiesruimtes hebben plaatsgevonden, is voor de nieuwe functie van deze ruimtes dan ook geen verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.

4.2.2 Geluidhinder

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

In de begripsbepalingen van de Wet geluidhinder wordt een logiesgebouw niet aangemerkt als een geluidsgevoelig object. Omdat er geen sprake is van een permanente woonfunctie, maar van een tijdelijke verblijfsfunctie vergelijkbaar met een hotel of pension, is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevel van het gebouw niet noodzakelijk.

De verkeersaantrekkende werking van deze ontwikkeling is zo gering dat hierdoor de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de omliggende woningen niet zal worden overschreden. Voor de omliggende woningen blijft een goed woon- en leefmilieu dan ook gegarandeerd.

4.2.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel ‘Niet in betekende mate’ is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interimperiode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project 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 fijn stof en NO₂. Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Regeling NIBM

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen en kantoren gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1500	3000

Kantoren (maximaal)	66.667 m ² bvo	200.000 m ² bvo
---------------------	---------------------------	----------------------------

Tabel 1: getalsmatige grenzen Regeling NIBM

Achtergrondwaarden

Volgens de kaarten van het RIVM is de concentratie PM₁₀ ter plaatse circa µg/m³, en is de concentratie NO₂ ter plaatse circa 21 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ 40 µg/m³. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor de realisatie van de logiesgebouwen. Daarnaast zal in de toekomst als gevolg van vooruitgang in de voertuigtechnologie de luchtkwaliteit nog verder verbeteren.

Conclusie

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een logiesfunctie in een bestaand gebouw met in totaal 15 slaappleatsen. Er is één ontsluitingsweg. Het aantal verkeersbewegingen dat als gevolg hiervan per dag wordt gegenereerd is vrijwel nihil in verhouding tot de bouw van 1000 woningen, en valt daarom binnen de Regeling NIBM. Het plan draagt daarom niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit ter plaatse is verder goed te noemen. Vanuit het aspect 'luchtkwaliteit' is de ontwikkeling dan ook niet bezwaarlijk.

4.2.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen² (deze wordt op termijn vervangen door het 'Besluit transportroutes externe veiligheid'), vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt sinds jaar en dag plaats via het spoor, over de weg en het water. Knelpunt hierbij is dat er geen plafond bestaat voor de omvang en samenstelling van dit vervoer. Theoretisch kan het vervoer ongelimiteerd toenemen, met dan eveneens ongelimiteerde gevolgen voor de ruimtelijke ordening. De overheid is voornemens een zogeheten Basisnet vast te stellen met routes die worden aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het beleid achter het

² Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi. Op 1 augustus 2008 is het besluit tot wijziging en verlenging van de Circulaire RNVGS in werking getreden.

landelijke Basisnet is dat een plafond vastgesteld wordt voor dit vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook worden randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening gesteld. Het Basisnet voor weg is definitief aangeboden in de kamer en daarom deels gepubliceerd in de Circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen. De wetgeving rond het Basisnet treedt naar verwachting in 2012 in werking. Het besluit tot wijziging van de circulaire risicovol transport van gevaarlijke stoffen is reeds van kracht.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

In het Bevi is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied³ ligt van een risicovolle activiteit. Vanuit de circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen geldt deze verantwoordingsplicht alleen bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde of bij een toename van het groepsrisico. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan.

³ Invloedsgebied:

Bevi: gebied waarin volgens bij regeling van Onze Minister gestelde regels personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico.

cRNVGS: dit gebied wordt bepaald door de berekening van het grootst mogelijke ongeval waar nog bij 1% van de blootgestelde personen dodelijk letsel optreedt.

(Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van minder dan of gelijk aan 1500 m², ziekenhuizen, hotels, restaurants⁴. Een logiesgebouw wordt niet gedefinieerd, maar kan worden getypeerd als een beperkt kwetsbaar object aangezien deze gelijk kan worden gesteld aan een hotel van beperkte omvang.

Risicovolle bedrijven

In de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke stoffen is vermeld dat er in principe geen beperkingen aan het ruimtegebruik hoeven te worden gesteld in gebieden die op meer dan 200 meter van een transportroute of tracé liggen.

Risicovolle bedrijvigheid rond het plangebied

In een omtrek van 1000 meter van het plangebied is slechts één risicovol bedrijf gelegen. Het betreft het LPG tankstation aan de Baarloseweg 48 te Kessel. Dit bedrijf heeft een plaatsgebonden risicocontour van 15 meter van de afleverinstallatie, van 25 meter van het reservoir en van 25 meter van het vulpunt. Het LPG tankstation is gelegen op een afstand van circa 650 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 de woning.

Risicovol transport over de weg

Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 550 meter van de N273. De N273 was voorheen de noord – zuid verbinding tussen Venlo en Roermond. Inmiddels is de nieuwe A73 de noord – zuid verbinding tussen Venlo en Roermond. Door de brandweer wordt dan ook aangenomen dat al het vervoer met gevaarlijke stoffen nu over de A73 plaatsvindt. De weg wordt ook niet genoemd in bijlage 5 van het Besluit tot wijziging van de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Deze weg heeft dan ook geen plaatsgebonden risicocontour.

Het plangebied is verder gelegen op een afstand van circa 350 meter van de N277. Deze weg wordt eveneens niet genoemd in bijlage 5 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 N273 en de N277 behoeft het groepsrisico niet te worden verantwoord. De planlocatie is verder direct aan de

⁴ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Donk gelegen. Gezien de aard van deze weg, een lokaal ontsluitende weg, zal hierover geen risicovol transport plaatsvinden.

De realisatie van de logiesfunctie vindt verder plaats in een gebied met een lage dichtheid inwoners per hectare. De combinatie van de afwezigheid van vervoer met gevaarlijke stoffen en de dichtheid (inwoners per hectare) leidt naar verwachting niet tot een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Doordat ten aanzien van de huidige situatie slechts 15 mensen wordt toegevoegd aan het plangebied, zal het groepsrisico niet in significante mate toenemen. De toename van het groepsrisico behoeft dan ook niet te worden verantwoord.

In de omgeving van het plangebied zijn geen andere (Rijks)wegen gelegen waar in het kader van de externe veiligheid rekening mee dient te worden gehouden.

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 afstand van circa 2000 meter 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).

Op een afstand van circa 650 meter ten oosten van het plangebied is een hogedruk aardgastransportleiding van de NV Gasunie gelegen. Gezien de grote afstand tot het plangebied is het plangebied gelegen buiten de plaatsgebonden risicocontour en zullen de effecten op het groepsrisico niet significant zijn.

Conclusie

Door de ontwikkeling van het plangebied, in casu de toevoeging van een logiesfunctie voor 15 personen aan de bestaande situatie, zal het aantal personen in het plangebied toenemen. Gezien de ligging buiten enig invloedsgebied van een bedrijf of een transportroute van gevaarlijke stoffen (via het spoor, de weg, het water of een buisleiding) ligt het plangebied ook 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 de logiesfunctie.

4.2.5 Milieuzonering

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering tot de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

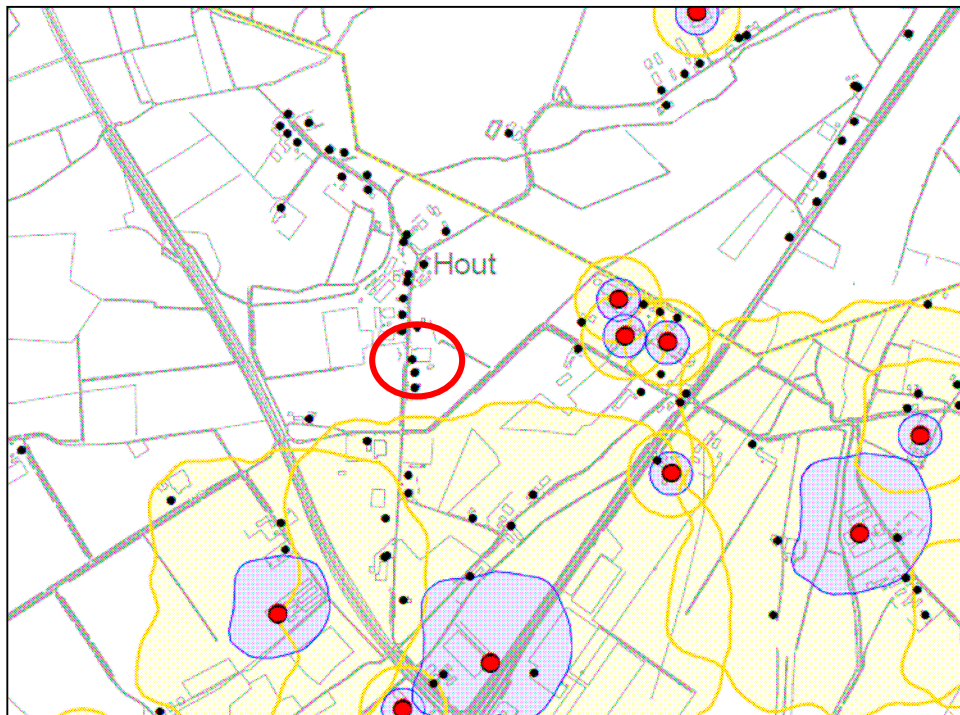
De te vestigen functie is geen gevoelig object in de zin van de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering (2009)'. De richtafstanden gelden ten aanzien van woningen. Een logiesgebouw is niet bestemd voor de permanente huisvesting van personen, maar voor tijdelijk verblijf. In de zin van de VNG publicatie 'bedrijven en milieuzonering' hoeft deze ontwikkeling dan ook niet te worden getoetst aan de richtafstanden die gelden voor de omliggende bedrijven.

De logiesgebouwen zelf maken verder deel uit van een inrichting en vormen hiermee géén functie met een eigen milieuzone.

Geconcludeerd kan worden dat in het kader van de milieuzonering er geen belemmeringen zijn voor het vestigen van deze functie. Het woon- en leefklimaat van omliggende woningen wordt niet aangetast.

4.2.6 Geurhinder

Volgens de (concept) inventarisatiekaart van de gemeente Peel en Maas waarop indicatief de 14 ou/e m³ contouren van omliggende veehouderijen is ingetekend, is er geen 14 ou/e m³ contour over de planlocatie gelegen. Aangezien er wordt gebouwd buiten de 14 ou/e m³ contour is er voor de voorgrondbelasting sprake van een goed woon- en leefklimaat.

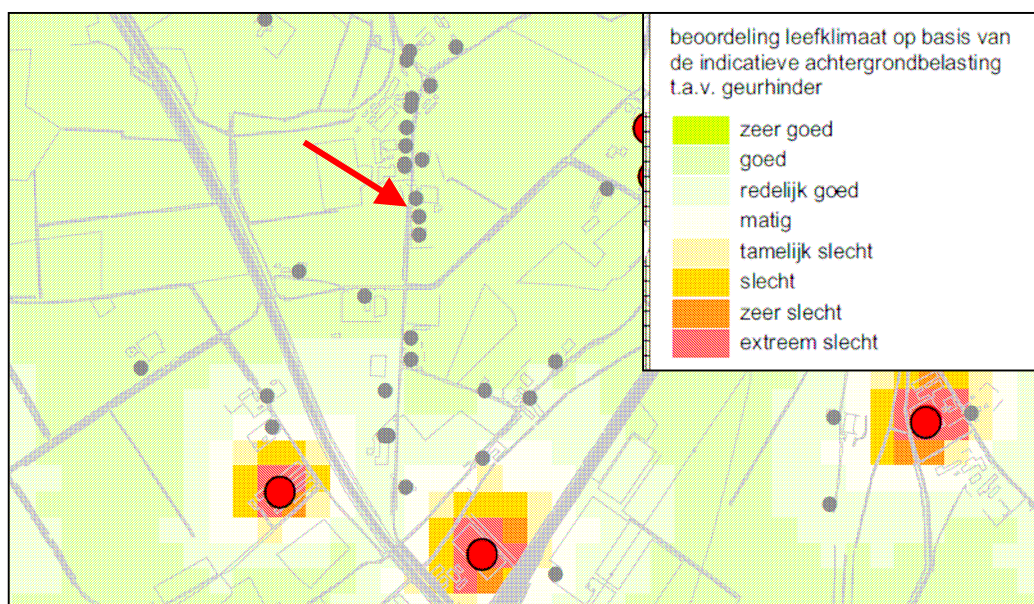


Afbeelding 5: uitsnede kaartbeeld indicatieve geurcontouren 14 ou/e m³ (blauw) en 3 ou/e m³ (geel)

Volgens de indicatieve kaart achtergrondbelasting geur (worst case) uit de MER / Structuurvisie Intensieve veehouderij een glastuinbouw blijkt dat voor de achtergrondbelasting eveneens sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Aangezien niet wordt gebouwd in een geurcontour en aangezien er al tussenliggende woningen zijn gelegen tussen de planlocatie en de omliggende intensieve veehouderijen worden de ontwikkelingsmogelijkheden van deze veehouderijen door de bouw van de woning niet belemmerd.

Geconcludeerd kan worden dat wordt voldaan aan het bepaalde in de Wet geurhinder en veehouderij.



Afbeelding 6: kaart indicatieve achtergrondbelasting (worst case)

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

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 de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect '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 bijhorende beleidskaart archeologie ligt het plangebied in een zone met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Dit houdt in dat archeologisch onderzoek in principe noodzakelijk is zodra een ruimtelijke bodemingreep groter is dan 250m².

Voorliggend plan betreft een legalisatie van een inpandige verbouwing. Archeologisch vervolgonderzoek ten behoeve van voorliggende ontwikkeling is derhalve niet noodzakelijk.

Het gebouw betreft geen gemeentelijk of Rijksmonument. Daarnaast worden door de (inpandige) ontwikkelingen geen waarden van eventuele in de nabijheid gelegen monumenten of MIP objecten aangetast.

4.4 Natuur en landschap

Uit de POL-kaart 'Groene Waarden' (actualisatie 2011) blijkt dat het plangebied zelf niet als een waardevol 'groen' element is aangeduid. Ten noordwesten van het plangebied, op een afstand van circa 700 meter afstand liggen de Heldense Bossen, die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur.

Volgens de POL-kaart 'Blauwe Waarden' (actualisatie 2011) zijn er geen beken of andere blauwe waarden in de directe nabijheid van het plangebied gelegen. Op een afstand van circa 300 meter ten noordwesten van het plangebied, tegen de Heldense Bossen aan, ligt een beekdal of laagte, met daarin een hydrologisch gevoelig natuurgebied. Binnen een afstand van 3 kilometer zijn geen Natura2000 of beschermde natuurmonumenten gelegen.

Aangezien de ontwikkeling slechts inpandig plaatsvindt zullen de waarden van de omliggende natuurwaarden niet worden aangetast.

4.5 Flora en fauna

Het plan is beoordeeld in relatie tot wettelijk beschermde planten en dieren en hun natuurlijke leefomgeving. Het plangebied noch de directe omgeving is opgenomen in de lijst van gebieden waarop de gebiedsbescherming van toepassing is. Er hoeft dan ook alleen onderzocht te worden of er wettelijk beschermde soorten (die niet op basis van de AMvB zijn vrijgesteld van de Flora- en faunawet) zijn die negatieve effecten kunnen ondervinden door de functiewijziging van het gebouw.

De verbouwingen ten behoeve van de realisatie van de logiesruimtes hebben reeds plaatsgevonden. Het pand bevond zich destijds, en bevindt zich nog steeds, in een technisch goede staat. In het pand zijn dan ook geen beschermde soorten te verwachten. Negatieve effecten op beschermde flora en fauna zijn dan ook uit te sluiten.

4.6 Leidingen en infrastructuur

In (of in de directe omgeving van) het plangebied komen blijkens de provinciale Risicokaart en blijkens de plankaart van het geldende bestemmingsplan geen leidingen of kabels voor met een planologische-juridische beschermingszone.

4.7 Verkeer en parkeren

In de parkeerbehoefte wordt op eigen terrein voorzien. In totaal zullen maximaal 15 mensen verblijven in het gebouw. Deze zullen naar verwachting niet allemaal een eigen auto hebben. Er zijn geen vastgestelde parkeernormen voor de huisvesting van tijdelijke werknemers. Uitgegaan wordt daarom van maximaal 8 auto's. In de parkeerbehoefte kan gezien de omvang van de terreinverharding naast het gebouw (aan de noordzijde en aan de zuidzijde) op eigen terrein worden voorzien. Op deze terreinverharding is ruimte voor circa 12 auto's.

Hierbij worden landbouwvoertuigen die op het terrein manoeuvreren, niet in de bewegingsruimte belemmerd. Vermeld wordt dat in geen geval zal worden geparkeerd op of langs de ontsluitingsweg.

De Donk is een erftoegangsweg weg in het buitengebied bij Kessel. Naar verwachting zal de zeer beperkte toename van het aantal voertuigbewegingen als gevolg van de vestiging van de logiesgebouwen (maximaal 16 mvt/etmaal), uitgaande van 8 personenauto's, goed door deze weg te verwerken zijn.

4.8 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundig systeem in het plangebied is opgebouwd en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Beschrijving van waterrelevant beleid

Nationaal Waterplan 2009-2015

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water,

en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Op provinciaal niveau kent de provincie Limburg ook als uitgangspunten dat verdroging zo veel mogelijk tegengegaan dient te worden en dat waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Tevens sluit de Provincie aan bij het beleid van de NW4 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 deze ecologische functies dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, regen- en afvalwater.

Grondwater

Voor deze ontwikkeling hoeft geen grondwater te worden aangeboord.

Oppervlaktewater

Nabij het plangebied is geen oppervlaktewater gelegen.

Afvalwater

In het gebouw is riolering aanwezig. De nieuwe sanitaire voorzieningen zijn hierop aangesloten.

Hemelwater

De ontwikkeling vindt plaats in een bestaand gebouw. Er wordt geen extra verharding aangelegd. Er hoeft dan ook geen extra hemelwater te worden geïnfiltreerd.

Overleg waterbeheerder

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

5. AFWEGING BELANGEN

De logiesfunctie aan de Donk 14 te Kessel is strijdig met het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied – herziening ex artikel 30 WRO en actualisering' van de voormalige gemeente Kessel.

Tegen de vestiging van een logiesfunctie voor maximaal 15 tijdelijke werknemers binnen de bestaande bebouwing van een bedrijfsgebouw aan de Donk 14 te Kessel bestaan geen bezwaren vanuit ruimtelijk en landschappelijk oogpunt. Het gebouw is reeds in de huidige situatie voldoende landschappelijk ingepast. Op rijks- provinciaal- en gemeentelijk niveau bestaan er beleidsmatig geen bezwaren tegen de voorgenomen vestiging.

De voorgenomen locatie aan de Donk 14 te Kessel is geschikt voor de realisering van het initiatief, omdat de ontwikkeling niet wordt belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten of doordat hinder veroorzaakt wordt op de omgeving.

Er zal ook geen schade worden toegebracht aan de omringende natuur- of landschapselementen en –structuren.

Het geldende bestemmingsplan biedt geen afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden waarmee het plan gelegaliseerd kan worden. Door middel van een goede ruimtelijke onderbouwing waaruit geen belemmeringen naar voren komen kan de logiesfunctie in dit gebouw worden vastgelegd in het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas'.

Op basis van het voorgaande is dan ook de conclusie dat de functieverandering van het betrokken gebouw ten behoeve van een logiesfunctie niet bezwaarlijk is.

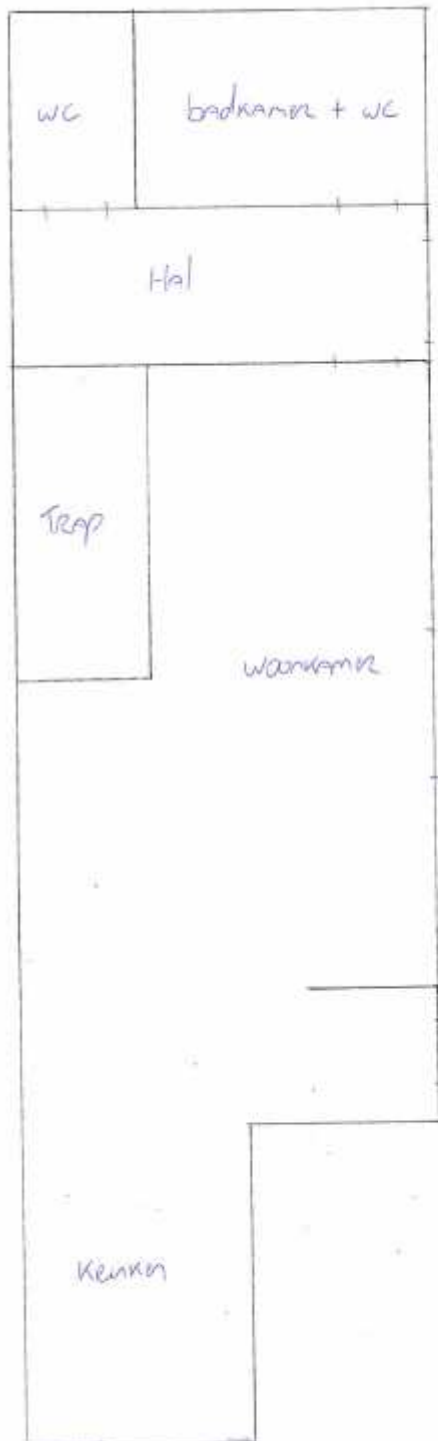
**Bijlage 1:
plattegronden logieseenheden**



Woning 1:

- slaapkamer 1: ± 18 m²
- slaapkamer 2: ± 13,5 m²
- slaapkamer 3: ± 11 m²
- badkamer : ± 3,5 m²
- wc : ± 2 m²
- woonkamer : ± 33 m²
- keuken : ± 16 m²
- Overig : ± 29,5 m²

Schaal
1:80



woning 2: begane grond.

WC: $\pm 2 \text{ m}^2$

badkamer: $\pm 5,5 \text{ m}^2$

woonkamer: $\pm 20 \text{ m}^2$

keuken: $\pm 12 \text{ m}^2$

overig: $\pm 10,5 \text{ m}^2$

Schaal 1:50

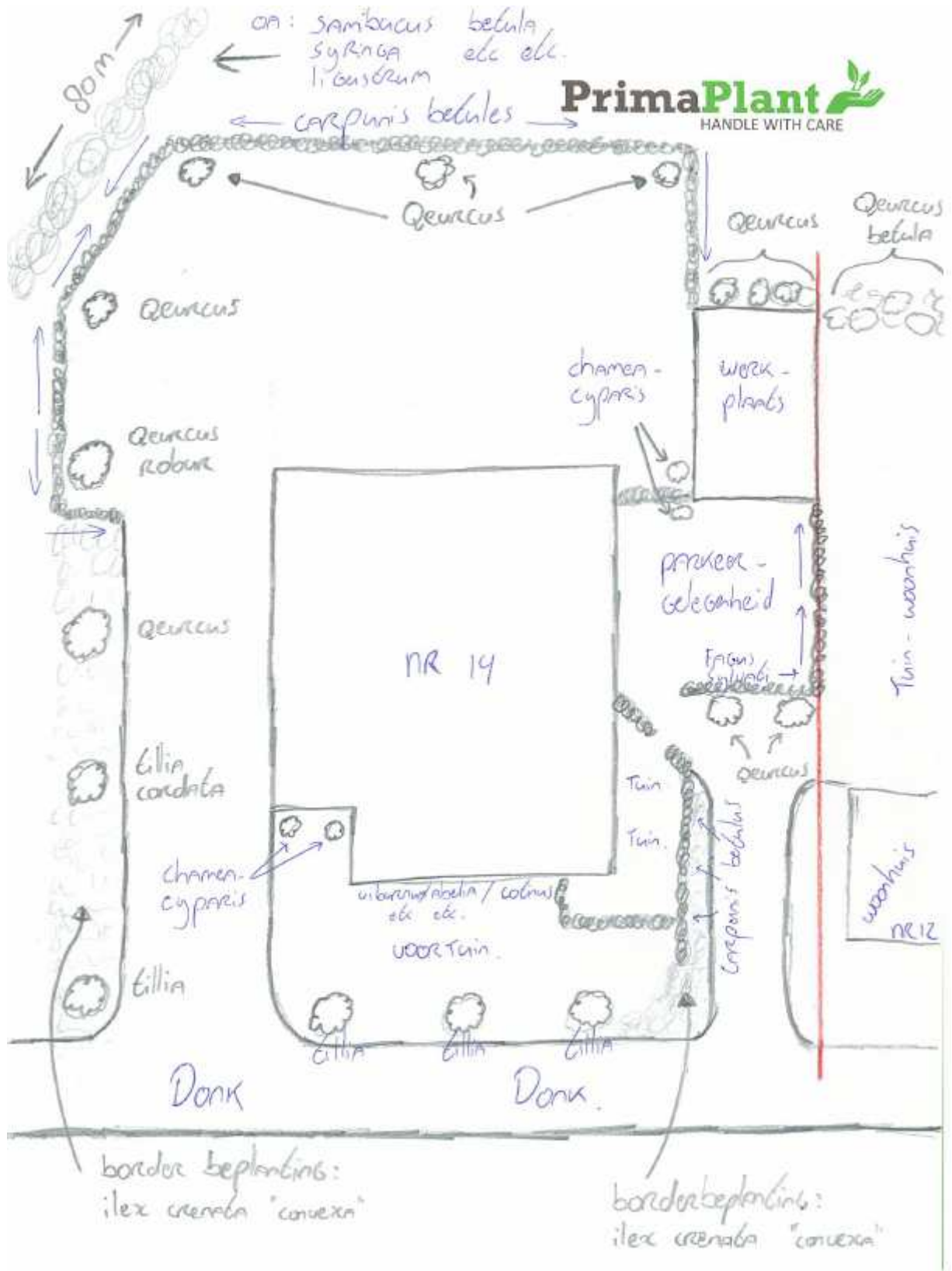
woning 2 : 2^e verdieping



slaapkamer 1 : ± 14 m²
slaapkamer 2 : ± 10 m²
slaapkamer 3 : ± 7,5 m²
slaapkamer 4 : ± 12 m²
slaapkamer 5 : ± 12 m²
overig : ± 40 m²

Schaal 1:100

**Bijlage 2:
Weergave huidige beplanting**



PrimaPlant Donk 10 5995 PL Kessel The Netherlands Tel. +31 (0)6 4397 5060 info@primaplant.nl www.primaplant.nl
 Rabobank Venlo: 1465.50.749 KvK Limburg: 14106678 BTW: NL 159798140901



RAPPORT
Vooronderzoek
Donk 14 te Kessel
- AM11089 -

Opdrachtgever
BRO
Dhr. P. Maessen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen

Projectnummer
Aeres Milieu projectnummer AM11089

Status rapport
Definitief

Autorisatie

Opsteller rapport:	paraaf	datum
ing. N.J.W. van der Feest BA		5 september 2011
Kwaliteitscontrole:	paraaf	datum
ing. T.K.P.G. Thijssen		5 september 2011

INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING	3
1. INLEIDING	5
2. VOORONDERZOEK	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Topografische beschrijving.....	7
2.3 Historisch overzicht en omgeving.....	7
2.4 Dossieronderzoek.....	8
2.5 Asbest.....	10
2.6 Bodemopbouw en geo(hydro)logie.....	10
2.7 Beschrijving van de onderzoekslocatie	10
2.8 Toekomstig gebruik van de onderzoekslocatie	11
2.9 Onderzoekshypothese.....	11
3. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	13

Bijlagen:

- 1 Topografische overzichtskaart
- 2 Tekening van de onderzoekslocatie
- 3 Boorprofielen
- 4 Foto's onderzoekslocatie

SAMENVATTING

Algemeen

Projectnummer	: AM11089
Opdrachtgever	: BRO
Soort onderzoek	: Vooronderzoek conform NEN5725
Aanleiding onderzoek	: Inpandige herstructurering
Adres onderzoekslocatie	: Donk 14, Kessel
Gemeente	: Peel en Maas
Kadastrale registratie	: Sectie G, nummer 309
RD-coördinaten	: X = 201.850 / Y = 369.327
Oppervlakte onderzoekslocatie	: Circa 875 m ²

Onderzoekshypothese

Hypothese	: Verdacht op het voorkomen van lichte verontreinigingen met zware metalen en PAK.
-----------	--

Conclusie en aanbevelingen

In opdracht van de heer BRO heeft Aeres Milieu in september 2011 een vooronderzoek uitgevoerd conform NEN5725 voor de locatie Donk 14 te Kessel.

Voor de onderzoekslocatie zijn in het dossieronderzoek aanwijzingen voor bodembedreigende activiteiten uit het verleden aangetroffen. De aanwezigheid van een garagebedrijf met olieopslag kan aanleiding zijn voor verontreinigingen met de destijds aanwezige olie en/of degradatieproducten van deze olie. De afwezigheid van een vloestofdichte vloer en een melding van olievlekken op de openbare weg in januari 2000 ondersteunen deze vermoedens. Ondanks de onverdachte aard van de champignonkwekerij, is gebleken uit bodemonderzoeken uit de directe omgeving dat deze activiteiten mogelijk kunnen lijden tot verhoogde waarden EOX en zware metalen in de bodem en grondwater.

Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek dient de onderzoekslocatie als "verdacht" beschouwd te worden op het voorkomen van lichte verontreinigingen met zware metalen, EOX en olieproducten.

Uit het dossieronderzoek is gebleken dat er in verschillende fasen van de bouw gebruik is gemaakt van asbest golfplaten (eterniet). Dit betekent dat de locatie als verdacht aangemerkt moet worden voor asbestverontreiniging. Echter is tijdens de locatie inspectie waargenomen dat de conditie van de golfplaten dermate goed is dat dit doet vermoeden dat de asbestdelen nog hechtgebonden zijn. Hierdoor zal de verdachte aard van de locatie zeer beperkt zijn.

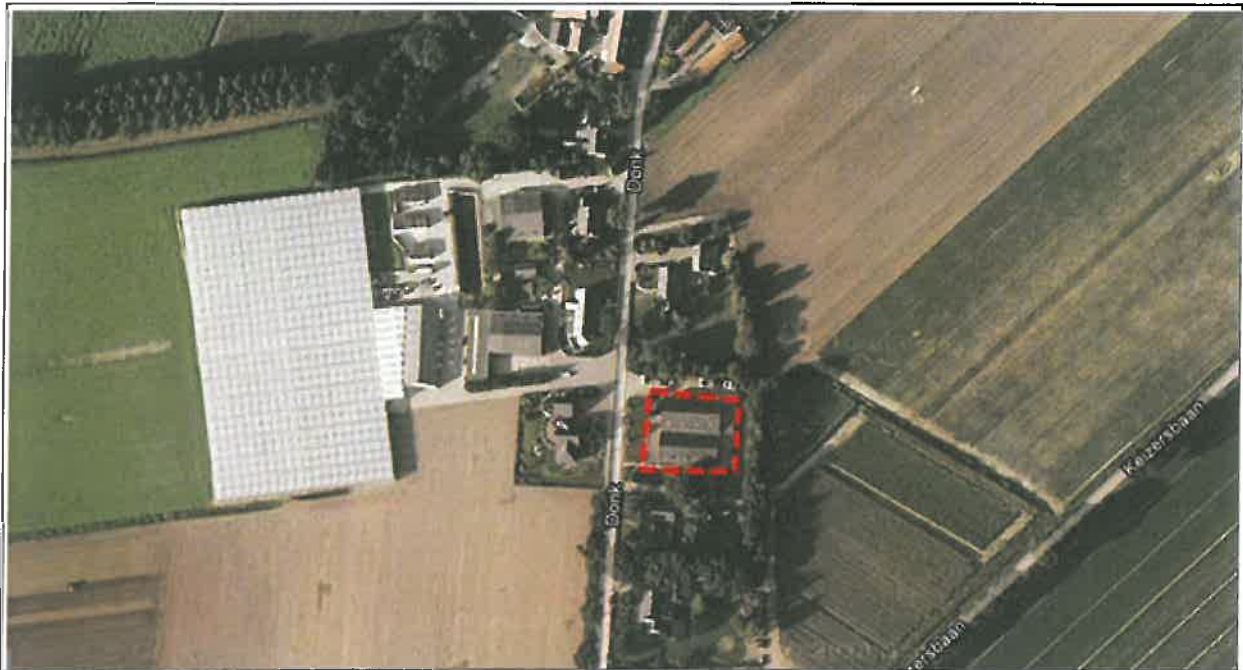
De voorgenomen activiteiten op de locatie omvatten geen grondverzet waardoor eventuele contactmomenten met de bodem tot een minimum beperkt zullen blijven. Echter gezien de vluchtige en mobiele aard van enkele van de potentiële verontreinigingen kan geen uitspraak worden gedaan over eventuele uitdamping en langdurige blootstelling van de toekomstige bewoners. Om inzicht te krijgen in de bodemkwaliteit en eventuele risico's als gevolg van historische verontreinigingen wordt aanbevolen om ter plaatse een verkennend bodemonderzoek uit te voeren conform de NEN 5740 (onderzoeksstrategie verdacht).

1. INLEIDING

In opdracht van BRO heeft Aeres Milieu B.V. een vooronderzoek uitgevoerd op de locatie:

Adres onderzoekslocatie : Donk 14, te Kessel
Kadastrale registratie : Kessel, sectie G, nummer 309 (ged.)
Oppervlakte onderzoekslocatie : circa 875 m²

Op onderstaande luchtfoto is de situering van het perceel weergegeven.



Luchtfoto met globale begrenzing onderzoekslocatie [Bron: maps.google.nl].

Het vooronderzoek is uitgevoerd conform de richtlijnen van de NEN 5725 van het Nederlands Normalisatie-Instituut.

In dit vooronderzoek wordt het volgende beschreven:

- a. algemene gegevens;
- b. het voormalige gebruik van de onderzoekslocatie;
- c. het toekomstige gebruik van de onderzoekslocatie;
- d. de directe omgeving van de onderzoekslocatie;
- e. de bodemopbouw en de diepte en stroming van het freatisch grondwater.

De benodigde gegevens zijn uit de volgende bronnen verzameld:

- locatiebezoek;
- informatie van de Gemeente Peel en Maas;
* afdeling milieu (milieu- en bouwvergunningen, bodemrapporten e.d.);
- Provinciaal Grondwaterplan;
- Provinciale Milieuverordening Limburg;
- Bodemkaart van Nederland;
- NAP informatie;
- Kadaster;
- Topografische Atlassen;

- Historische Atlassen;
- Overige documenten (zoals bouwtekeningen, voormalige ondergrondse brandstoftanks, etc.).

Aanleiding

De aanleiding voor het uitvoeren van dit vooronderzoek is de voorgenomen inpandige herindeling en realisatie van tijdelijke huisvesting.

Doel

Doel van het vooronderzoek is om op basis van de onderzoeksgegevens vast te stellen of er sprake is van een mogelijke verontreiniging van de bodem met stoffen die een belemmering kunnen vormen met het oog op het voorgenomen gebruik.

Onderzoek

Aeres Milieu B.V. heeft geen binding met de opdrachtgever en de onderzoekslocatie anders dan als onafhankelijk onderzoeksbureau.

2. VOORONDERZOEK

2.1 Inleiding

De in paragraaf 2.1 t/m 2.6 opgenomen informatie is afkomstig van/uit:

- Archiefonderzoek gemeente Peel en Maas;
- Het Bodemloket;
- Terreininspectie;
- Kadaster;
- www.watwaswaar.nl.

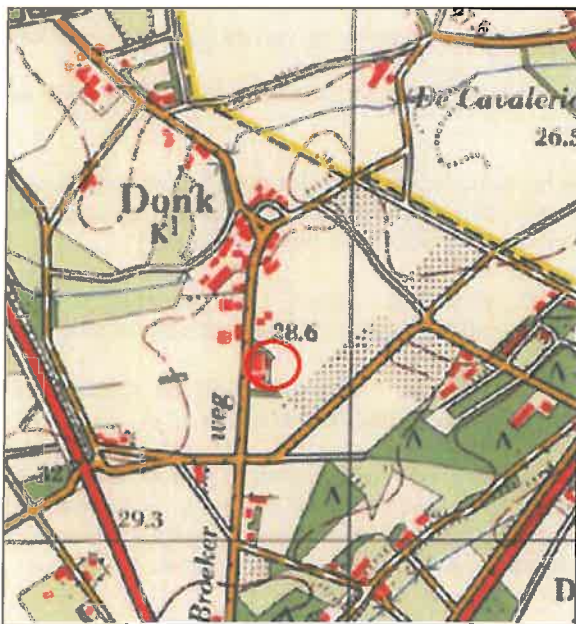
De grenzen van het gebied voor vooronderzoek worden gevormd door de aangrenzende percelen van de onderzoekslocatie tot maximaal 50 meter er vandaan.

2.2 Topografische beschrijving

De onderzoekslocatie is gelegen aan de Donk 14 te Kessel (gemeente Peel en Maas) aan de westzijde van het bestaande perceel ter plaatse van de bestaande bebouwing. Kadastraal is de locatie bekend als Kessel, sectie G, nummer 309 (ged.). Volgens het coördinatenstelsel van de Rijksdriehoekmeting (R.D.) is $X = 201.850 / Y = 369.327$. Zie bijlage 1 voor een topografisch overzicht.

2.3 Historisch overzicht en omgeving

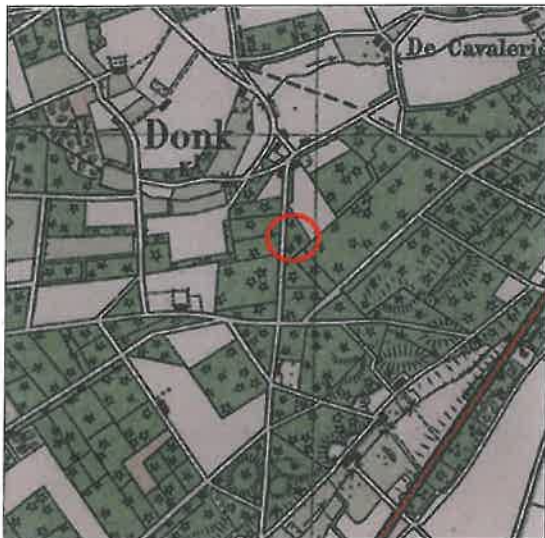
Uit kaartmateriaal van topografische atlassen uit 1979, 1954, 1926 en 1896 is af te leiden dat de locatie en directe omgeving pas bebouwd zijn in de periode na 1954.



1979



1954



1926
(bron: www.watwaswaar.nl)



1896

2.4 Dossieronderzoek

Voor het verkrijgen van historische informatie is op 18 augustus 2011 een bezoek gebracht aan de afdeling milieu van de gemeente Peel en Maas.

Uit de beschikbaar gestelde bouwdoSSIERS is de volgende informatie bekend:

Op 17 februari 1964 is een verzoek binnengekomen bij de gemeente voor het bouwen van een woonhuis en een champignonkwekerij. Er is geen verdere informatie beschikbaar of hiervoor een vergunning is afgegeven.

Op 11 maart 1968 is een vergunning afgegeven voor de uitbreiding en verbouwing van de bestaande kwekerij.

Het bedrijfspand is in 1969 uitgebreid met een opslagplaats en paardenstalling, hiervoor is op 25 juli 1969 een vergunning afgegeven.

11 september 1984 is een vergunning afgegeven voor de nieuwbouw van een champignonkwekerij, gevolgt door een vergunning op 6 november 1985 voor de bouw van een bijbehorende zogenaamde open opslagplaats. Hierbij wordt vermelding gemaakt van het gebruik van eternieten golfplaten als dakbedekking.

Op 14 februari 1990 is de champignonkwekerij nogmaals verbouwd, waarbij een schaalvergroting is voorgenomen welke uiteindelijk niet is doorgevoerd. De verbouwing blijft beperkt tot het reeds bestaande pand.

Dit wordt gevolgt door het plaatsen van een sorteerloods waarvoor op 1 augustus 1991 de vergunning is verleend. De sorteerloods is eveneens voorzien van een dakbedekking met eternietplaten.

Op 15 juni 1999 is een inspectie uitgevoerd door een milieumedewerker van gemeente Kessel. Hierbij werd geoordeeld dat de toenmalige activiteiten (een garagebedrijf in cel 1, opslag in cel 2, poster- en lijstenmakerij in cel 3 en een metaalbewerkingsbedrijf in cel 4) niet gedekt werden door een vergunning of algemene maatregel van bestuur. Ter plaatse van het garagebedrijf is er geen sprake van een vloestofdichte vloer.

Op 3 januari 2000 is geconstateerd dat er ter plaatse van de Dorpstraat enkele olievlekken op de openbare weg zijn aangetroffen. Dit ten gevolge van een lekkend motorvoertuig. Dit voertuig behoorde tot de motorvoertuigen herstel werkplaats gevestigd in cel 4 van de champignonkwekerij. Er was van deze activiteiten nog geen melding gedaan noch een vergunning verleend.

21 januari 2000 is een openbare kennisgeving van kracht voor het oprichten van de activiteiten die ter plaatse reeds enige tijd worden uitgevoerd. Op de bijgevoegde bouwschets is er sprake van een olietank, het is echter onduidelijk van wat voor olie of welk type tank hier sprake is.

In de omgeving van de onderzoekslocatie zijn in het verleden enkele bodemonderzoeken uitgevoerd. Op de locatie Donk 3 is door het milieuburo in 1995 een vooronderzoek uitgevoerd (rapportnummer 95 183-14, d.d. april 1995). De locatie is onderverdeeld in verschillende zones naargelang het gebruik, hieruit volgt:

- Opslag bestrijdingsmiddelen: licht verhoogd gehalte aan cadmium in het grondwater.
- Bovengrondse olietank: licht verhoogde gehalten aan toluen, ethylbenzeen, orthoxyleen, en meta- en paraxyleen in het grondwater
- Compostplaat: de waarde van EOX overschrijdt de detectiegrens in de bovengrond
- Bezinkput zuid: de waarde van EOX overschrijdt de detectiegrens in de ondergrond en in het grondwater is een licht verhoogde waarde aan cadmium en zink aangetroffen.
- Voormalige bezinkput zuid: de waarde van EOX overschrijdt de detectiegrens zowel in de ondergrond als in het grondwater.

In navolging op deze resultaten is in 1999 een nulsituatie/ verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV (rapportnummer M947-LEN/99, d.d. 14 oktober 1999). Uit dit onderzoek blijkt dat er een verhoogde EOX-index is aangetroffen in de bovengrond en licht verhoogde waarden aan zware metalen, aromaten en cis-1,2-chlooretheen in het grondwater. Echter is er geen overschrijding van de waarden voor het gebruik als "tuinbedrijven met bedekte teelt"

Op de locatie Donk 5 is in 1998 door het Centraal Bodemkundig Bureau een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd (rapportnummer JM/206357, d.d. 24 augustus 1998). Ook hier zijn verschillende terreindelen uitgesplitst naar gebruik. Hieruit volgt:

- Opslag bestrijdingsmiddelen: de waarde van EOX overschrijdt de detectiegrens voor de bovengrond en het grondwater
- Compostplaat: de waarde van EOX overschrijdt de detectiegrens voor de bovengrond
- Bezinkput noord: de waarde van EOX overschrijdt de detectiegrens voor de ondergrond en er is een lichte verhoging aan cadmium in het grondwater
- Bezinkput zuid: de waarde van EOX overschrijdt de detectiegrens voor de ondergrond en grondwater.

In 2002 is door Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV de locatie Donk 3a onderzocht (rapportnummer 084LEN/02, d.d. 5 maart 2002). Dit onderzoek wees uit dat er geen verhoogde waarden op de locatie aanwezig zijn.

In 2010 is door Aeres-Milieu naast Donk 10 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (rapportnummer AM10414-5, d.d. 24 mei 2010). Uit dit onderzoek blijkt dat er geen verhoogde waarden zijn aangetroffen.

2.5 Asbest

Conform de NEN 5707 (Bodem - Inspectie, monsterneming en analyse van asbest in bodem en partijen grond)) is er sprake van een asbestverdachte locatie indien er sprake is van één of meer van de hieronder beschreven activiteiten of gebeurtenissen:

- de eventuele aanwezigheid in het verleden van bedrijven, die asbesthoudende producten, apparaten of voorwerpen vervaardigen en/of verwerken;
- de eventuele aanwezigheid in het verleden en/of heden van bedrijfsgebouwen (o.a. schuren), waarin (veel) asbesthoudende bouwstoffen zijn verwerkt, en of de aanwezigheid van asbestresten in de bodem en/of onder verhardingen (o.a. erven van boerderijen);
- de aanwezigheid van woongebouwen, gebouwd van asbestcementplaten, dan wel in het verleden gerenoveerd met toepassing van asbestcementproducten, met een gerede kans dat asbestresten in tuinen en/of plantsoenen zijn achtergebleven;
- eventuele stortingen van asbestverdachte afvalstoffen;
- de kans op aanwezigheid van asbesthoudende buizen of ophooglagen in de ondergrond;
- de toepassing van asbesthoudende beschoeiingen langs watergangen of in (volks)tuinen;
- de (vroegere) aanwezigheid van glastuinbouw, danwel afval van kassen op of in de bodem;
- er hebben in het verleden calamiteiten met asbest plaatsgevonden (asbestbrand), zonder dat de verspreid geraakte asbestresten (meteen) zijn opgeruimd.

Uit het historisch onderzoek is informatie naar voren gekomen dat er in verschillende fasen van bebouwing sprake is geweest van het verwerken van eternietplaten in de dakconstructie. Er is bijgevolg reden de locatie als verdacht aan te merken met betrekking tot de aanwezigheid van asbest. Echter gezien de goed conditie van het materiaal in de huidige bouw lijkt voor deze locatie het predicaat verdacht niet noodzakelijk.

2.6 Bodemopbouw en geo(hydro)logie

De bodemopbouw van de onderzoekslocatie wordt schematisch weergegeven in tabel 2.1 voor het gebied Roermond en omgeving.

Diepte [m-mv.]	lithostratigrafie	lithologie	(geo)hydrologie
0 - 4	Formatie van Boxtel	zand, zeer fijn, matig tot sterk kleiig	matig tot slecht doorlatend
4 - 18	Formatie van Beegden	zand, zeer tot matig fijn, zwak siltig	matig doorlatend
18 -40	Formatie van Sterksel	zand, zeer fijn , zwak siltig	matig tot slecht doorlatend

Tabel 2.1: Geo(hydro)logische indeling (bron: Dinoloket)

De stroming van het freatisch grondwater is volgens het Grondwaterplan Limburg (Provinciale Waterstaat Limburg, rapport GB 2008, oktober 1985) in zuidoostelijke richting en bevindt zich op een hoogte van circa 20 m + NAP.

De onderzoekslocatie ligt niet binnen een attentie- of beschermingsgebied van een waterwingebied. Voor zover bekend vinden op en in de omgeving van de locatie geen grootschalige grondwateronttrekkingen plaats.

2.7 Beschrijving van de onderzoekslocatie

Op 2 september 2011 is een locatiebezoek uitgevoerd, hierbij is gelet op het terreingebruik en de aanwezigheid van ondergrondse tanks, stookplaatsen, (half)verhardingslagen, ophogingen, storthopen, dempingen, afgravingen en asbesthoudend materiaal op het maaiveld.

De onderzoekslocatie is momenteel in gebruik als inpandige opslag met verhard erf en tuin. Het erf is verhard met beton.

Tijdens de terreininspectie zijn twee grondboringen verricht tot 1,0 meter beneden maaiveld. De boringen zijn verricht met behulp van de Edelmanboor (\varnothing 7 cm). Zie voor de boorpuntlocaties bijlage 2.

Het opgeboorde bodemmateriaal is volgens de classificatienorm voor onverharde bodems (NEN 5104) beoordeeld. Daarnaast is vastgesteld in hoeverre het opgeboorde materiaal mogelijke aanwijzingen biedt voor de aanwezigheid van visueel zichtbare verontreiniging.

In het opgeboorde bodemmateriaal zijn visueel geen verdachte bodemdeeltjes aangetroffen.

Zowel op het maaiveld als in het opgeboorde bodemmateriaal zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen.

De uitkomende grond en alle zintuiglijk waargenomen bijzonderheden zijn per boring beschreven in de profielbeschrijvingen (zie bijlage 3).

Er zijn geen waarnemingen gedaan welke wijzen op de aanwezigheid van bronnen van verontreinigingen. Hierbij moet als kanttekening worden opgenomen dat tijdens het locatiebezoek de opslagruimtes volledig waren gevuld met kratten ten behoeve van fruit en groente transport. Hierdoor is een inpanidige inspectie van de champignoncellen niet mogelijk geweest. Een fotoreportage van de onderzoekslocatie is opgenomen in bijlage 4.

De omgeving van de onderzoekslocatie bestaat voornamelijk uit agrarische gronden en enkele woningen.

2.8 Toekomstig gebruik van de onderzoekslocatie

In de nabije toekomst zal in de bestaande bebouwing een inpanidige herindeling en realisatie van tijdelijke huisvesting plaatsvinden.

2.9 Onderzoekshypothese

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn in het dossieronderzoek aanwijzingen voor bodembedreigende activiteiten uit het verleden aangetroffen. De aanwezigheid van een garagebedrijf met olieopslag kan aanleiding zijn voor verontreinigingen met de destijds aanwezige olie en/of degradatieproducten van deze olie. De afwezigheid van een vloeistofdichte vloer en een melding van olievlekken op de openbare weg in januari 2000 ondersteunen deze vermoedens. Ondanks de onverdachte aard van de champignonkwekerij, is gebleken uit bodemonderzoeken uit de directe omgeving dat deze activiteiten mogelijk kunnen lijden tot verhoogde waarden EOX en zware metalen in de bodem en grondwater.

Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek dient de onderzoekslocatie als "verdacht" beschouwd te worden op het voorkomen van lichte verontreinigingen met zware metalen, EOX en olieproducten.

Op 1 juli 2008 is het standaard analysepakket bij bodemonderzoek gewijzigd. De componenten arseen en chroom zijn komen te vervallen, evenals de somparameter EOX. De zware metalen barium, kobalt en molybdeen zijn toegevoegd, evenals PCB's. Gezien de aard van de verontreinigingen in de directe omgeving kan ondanks deze wijzigingen de onderzoekslocatie als verdacht worden beschouwd.

3. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

In opdracht van de BRO heeft Aeres Milieu in september 2011 een vooronderzoek uitgevoerd conform NEN5725 voor de locatie Donk 14 te Kessel.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn in het dossieronderzoek aanwijzingen voor bodembedreigende activiteiten uit het verleden aangetroffen. De aanwezigheid van een garagebedrijf met olieopslag kan aanleiding zijn voor verontreinigingen met de destijds aanwezige olie en/of degradatieproducten van deze olie. De afwezigheid van een vloeistofdichte vloer en een melding van olievlekken op de openbare weg in januari 2000 ondersteunen deze vermoedens. Ondanks de onverdachte aard van de champignonkwekerij, is gebleken uit bodemonderzoeken uit de directe omgeving dat deze activiteiten mogelijk kunnen lijden tot verhoogde waarden EOX en zware metalen in de bodem en grondwater.

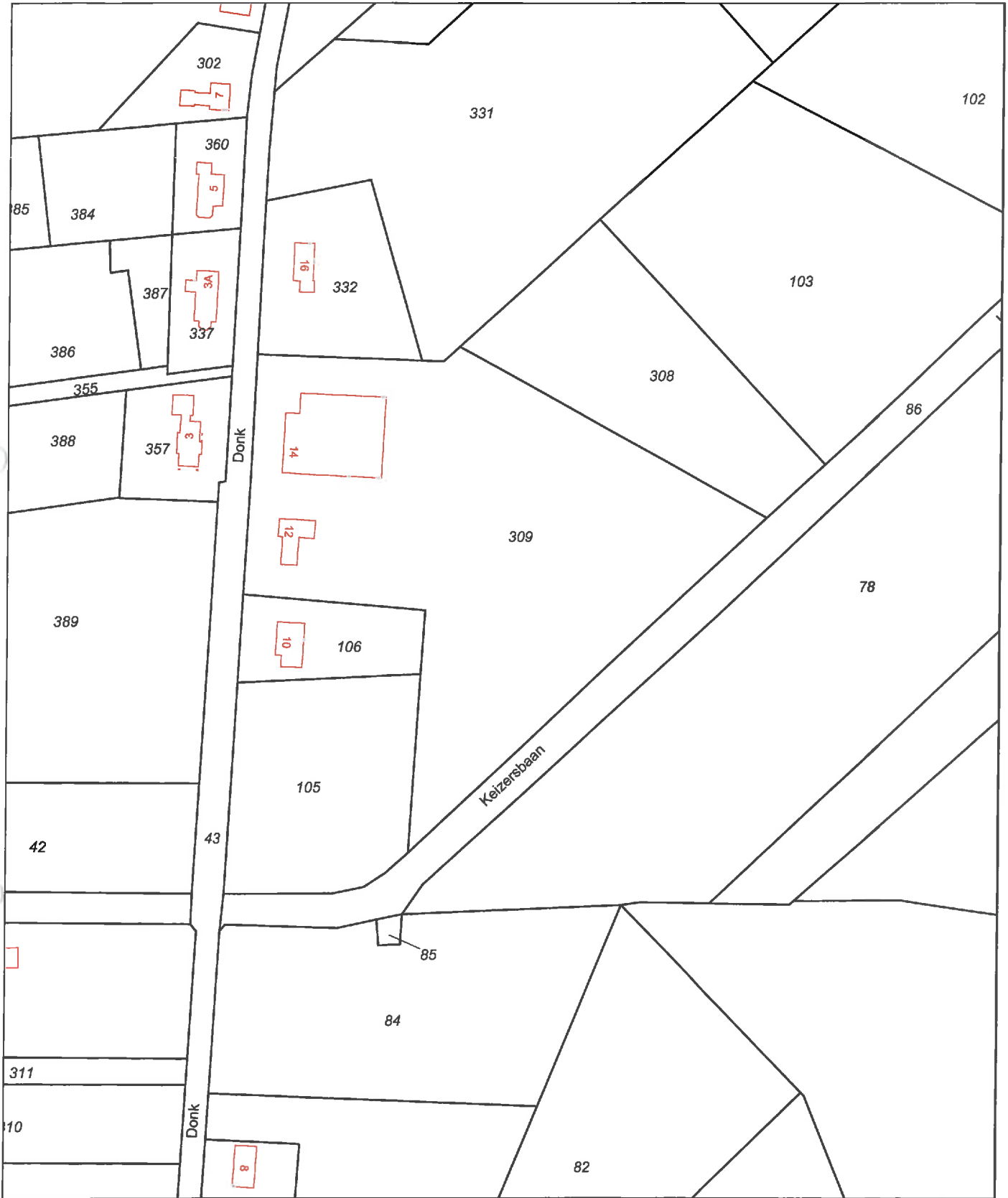
Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek dient de onderzoekslocatie als "verdacht" beschouwd te worden op het voorkomen van lichte verontreinigingen met zware metalen, EOX en olieproducten.

Uit het dossieronderzoek is gebleken dat er in verschillende fasen van de bouw gebruik is gemaakt van asbest golfplaten (eterniet). Dit betekent dat de locatie als verdacht aangemerkt moet worden voor asbestverontreiniging. Echter is tijdens de locatie inspectie waargenomen dat de conditie van de golfplaten dermate goed is dat dit doet vermoeden dat de asbestdelen nog hechtgebonden zijn. Hierdoor zal de verdachte aard van de locatie zeer beperkt zijn.

De voorgenomen activiteiten op de locatie omvatten geen grondverzet waardoor eventuele contactmomenten met de bodem tot een minimum beperkt zullen blijven. Echter gezien de vluchtige en mobiele aard van enkele van de potentiële verontreinigingen kan geen uitspraak worden gedaan over eventuele uitdamping en langdurige blootstelling van de toekomstige bewoners. Om inzicht te krijgen in de bodemkwaliteit en eventuele risico's als gevolg van historische verontreinigingen wordt aanbevolen om ter plaatse een verkennend bodemonderzoek uit te voeren conform de NEN 5740 (onderzoeksstrategie verdacht)

BIJLAGE 1

Topografische overzichtskaart en kadastrale situatie



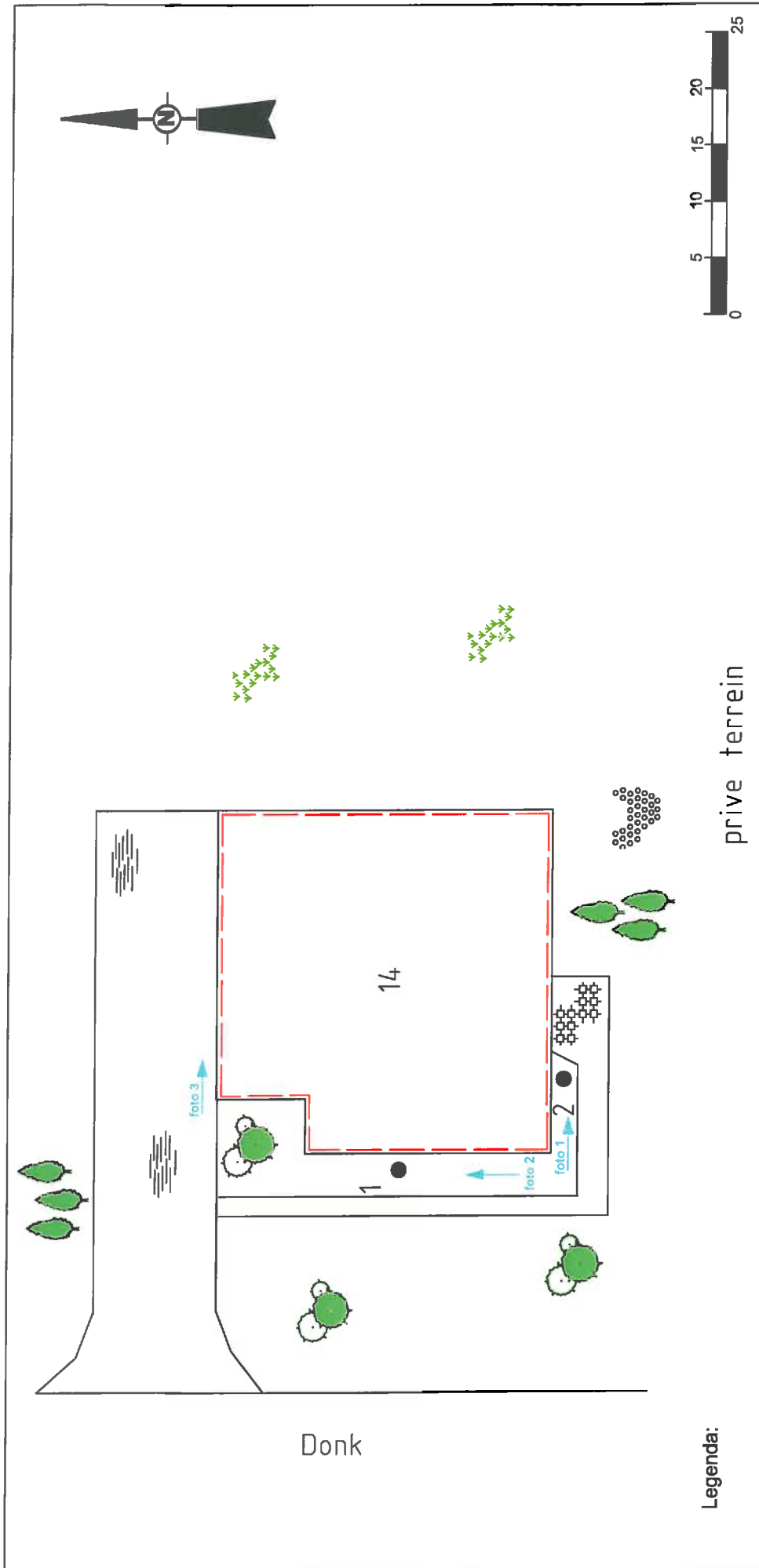
Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:2000		
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	KESSEL	
25	Huisnummer	Sectie	G	
—	Kadastrale grens	Perceel	309	
—	Voorlopige grens			
—	Bebouwing			
—	Overige topografie			

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 5 september 2011
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

BIJLAGE 2

Situatietekening onderzoekslocatie met boorpunten



Legenda:

● boring tot 0,50 m-mv.

 grindverharding

 tegelverharding

 onderzoekslocatie

 betonverharding



bos / struiken



siertuin



braak terrein

prive terrein

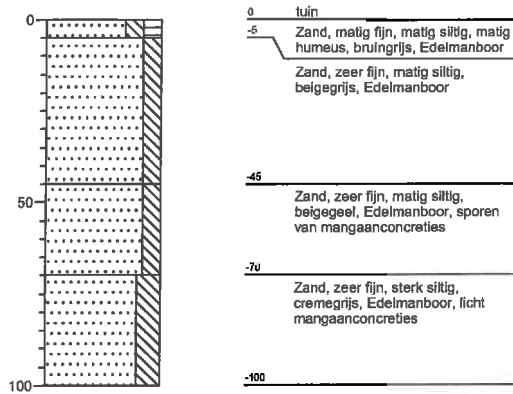
locatie	Donk 14 te Kessel
project	AM11089
opdrachtgever	BRO
schaal	1 : 500
formaat	A4
datum	05-09-2011
getekend	Nvdf



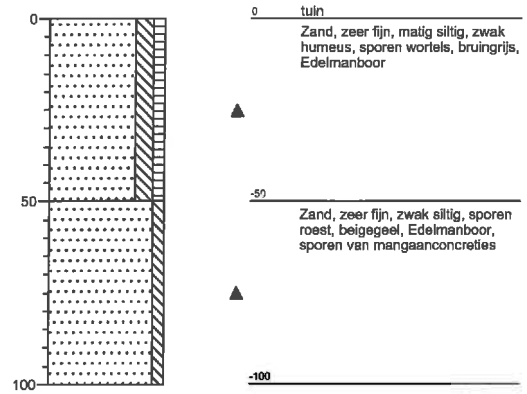
BIJLAGE 3

Boorprofielen en zintuiglijke waarnemingen

Boring: 1


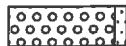
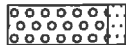
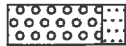



Boring: 2

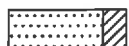


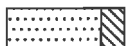



Legenda (conform NEN 5104)

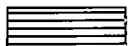


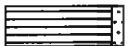

grind

-  Grind, siltig
-  Grind, zwak zandig
-  Grind, matig zandig
-  Grind, sterk zandig
-  Grind, uiterst zandig

zand

-  Zand, kleiïg
-  Zand, zwak siltig
-  Zand, matig siltig
-  Zand, sterk siltig
-  Zand, uiterst siltig

veen

-  Veen, mineraalarm
-  Veen, zwak kleiïg
-  Veen, sterk kleiïg
-  Veen, zwak zandig
-  Veen, sterk zandig



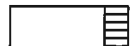
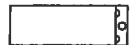


klei

-  Klei, zwak siltig
-  Klei, matig siltig
-  Klei, sterk siltig
-  Klei, uiterst siltig
-  Klei, zwak zandig
-  Klei, matig zandig
-  Klei, sterk zandig

leem

-  Leem, zwak zandig
-  Leem, sterk zandig






overige toevoegingen

-  zwak humeus
-  matig humeus
-  sterk humeus
-  zwak grindig
-  matig grindig
-  sterk grindig

geur

-  geen geur
-  zwakke geur
-  matige geur
-  sterke geur
-  uiterste geur

olie

-  geen olie-water reactie
-  zwakke olie-water reactie
-  matige olie-water reactie
-  sterke olie-water reactie
-  uiterste olie-water reactie

p.i.d.-waarde

-  >0
-  >1
-  >10
-  >100
-  >1000
-  >10000

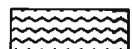
monsters

-  geroerd monster
-  ongeroerd monster

overig

-  bijzonder bestanddeel
-  Gemiddeld hoogste grondwaterstand
-  grondwaterstand
-  Gemiddeld laagste grondwaterstand

 slib

 water

BIJLAGE 4

Foto's van de onderzoekslocatie



Foto 1



Foto 2



Foto 3

