



Onderbouwing Huisvesting tijdelijke arbeidskrachten

Locatie 18: Peelstraat 84 te Beringe

Bijlage 17 bij de toelichting van het bestemmingsplan
huisvesting (tijdelijke) arbeidskrachten Peel en Maas

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	2
2.	Beschrijving bestaande situatie	4
3.	Beleidskader	4
4.	Planbeschrijving	16
5.	Randvoorwaarden/resultaten onderzoeken	19
6.	Uitvoerbaarheid	28

1. | Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Peelstraat 84 te Beringe wordt door dhr. Tillemans (verder: initiatiefnemer) een akkerbouwbedrijf geëxploiteerd. De teelten van het bedrijf bestaan in hoofdzaak uit het telen en oogsten van asperges (circa 4 hectare). Daarnaast houdt initiatiefnemer 10-15 schapen. Initiatiefnemer heeft momenteel reeds een voorziening voor de huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten op zijn locatie.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de huisvesting van maximaal 20 tijdelijke arbeidskrachten structureel en 20 tijdelijke arbeidskrachten op piekmomenten in units. De huisvesting vindt plaats op het perceel, kadastraal bekend gemeente Helden, sectie H nummer 2804, plaatselijk bekend Peelstraat 84 te Beringe. 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 in structurele units huisvesten van 20 tijdelijke arbeidskrachten benodigd voor het eigen bedrijf;
2. Het in tijdelijke units huisvesten van 20 extra tijdelijke arbeidskrachten benodigd voor het eigen bedrijf in piekmomenten voor maximaal 3 maanden.

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

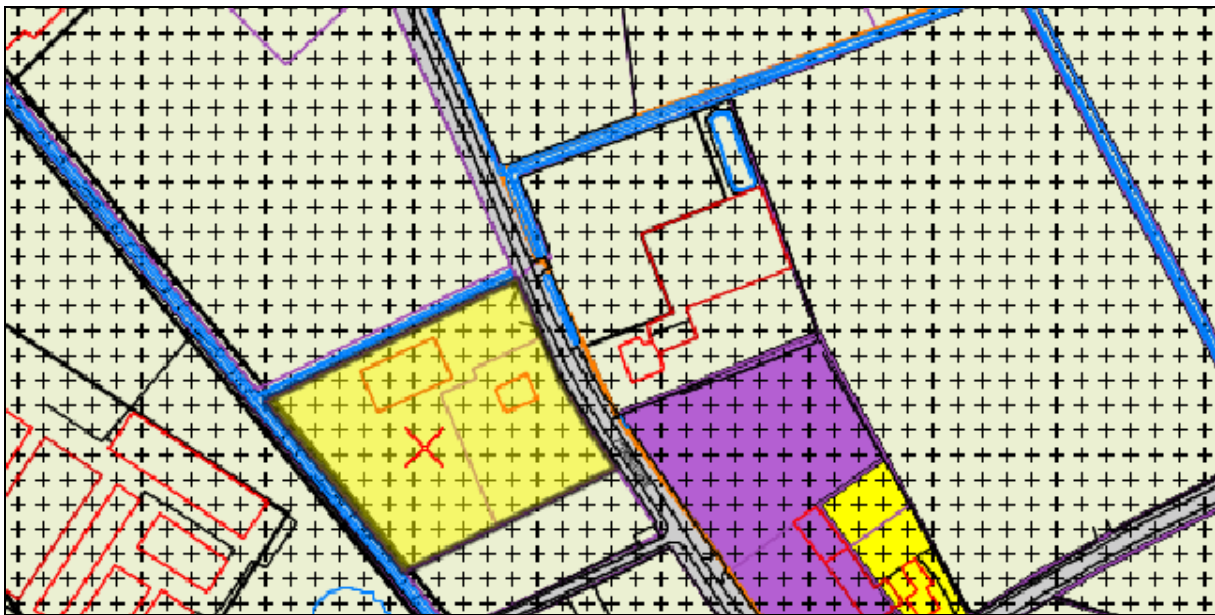
1.3 Plangebied en begrenzingen

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Beringe, circa 600 meter ten zuiden van de kern Beringe. De omgeving van het plangebied bestaat overwegend uit agrarische bedrijvigheid, agrarische gronden, bedrijven en woningen. Het bouwvlak van de locatie is 7502 m² groot en bestaat uit het perceel, kadastraal bekend gemeente Helden, sectie H nummer 2804, plaatselijk bekend Peelstraat 84 te Beringe.

1.4 Overzicht vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied valt in het bestemmingsplan "Buitengebied Peel en Maas", vastgesteld op 5 november 2013 door de gemeenteraad van peel en Maas. Dit plan vormt dan ook het vigerende planologische kader voor de binnen het plangebied gelegen gronden.

Op het plangebied rust de bestemming 'Agrarisch – Grondgebonden', de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5' en de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1 ob' en de aanduiding 'reconstructiewetzone – verweingsgebied'.



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

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

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 5'. 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. 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 40 centimeter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst en/of de bestaande bebouwing wordt vergroot met een oppervlakte van minder dan 2500 m².

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

Concluderend kan worden gesteld dat het huisvesten van tijdelijke arbeidskrachten ingevolge het vigerende bestemmingsplan momenteel niet is toegestaan op de locatie Peelstraat 84 te Beringe.

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 westzijde gevormd door de zelenlossing, aan de oostzijde en de zuidzijde door de peelstraat. De exacte ligging van de bedrijfslocatie is weergegeven door middel van de groene omlijning in figuur 2.



Figuur 2. Begrenzing van het plangebied, bron: nedbrowser

2.1.2 Functionele structuur

Het plangebied heeft een agrarische functie, in de vorm van een grondgebonden bedrijf. 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, bedrijfsfuncties en woonfuncties.

3. | Beleidskader

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

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

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

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

Conclusie

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

3.1.2 *Nationaal Waterplan*

Het Nationaal Waterplan (V&W, 2009) heeft de status van een structuurvisie en is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998. Het plan vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Omdat ook voor de volgende generaties Nederland als veilig en 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.

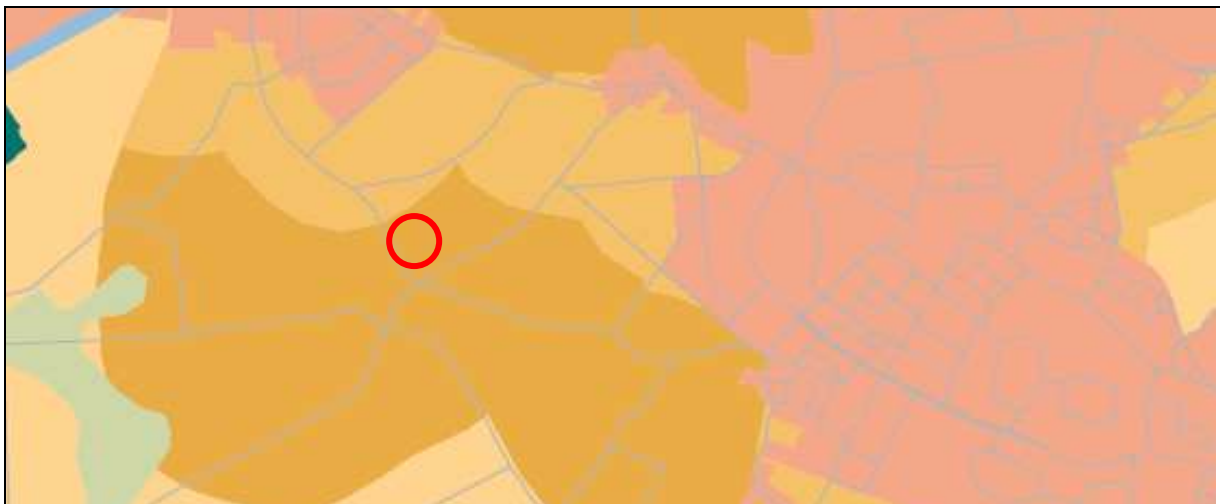
3.2 Provinciaal beleid

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.

Het perceel Peelstraat 84 ligt in het perspectief Dynamisch landbouwgebied (P5b).



Figuur 3. Uitsnede POL (actualisatie 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

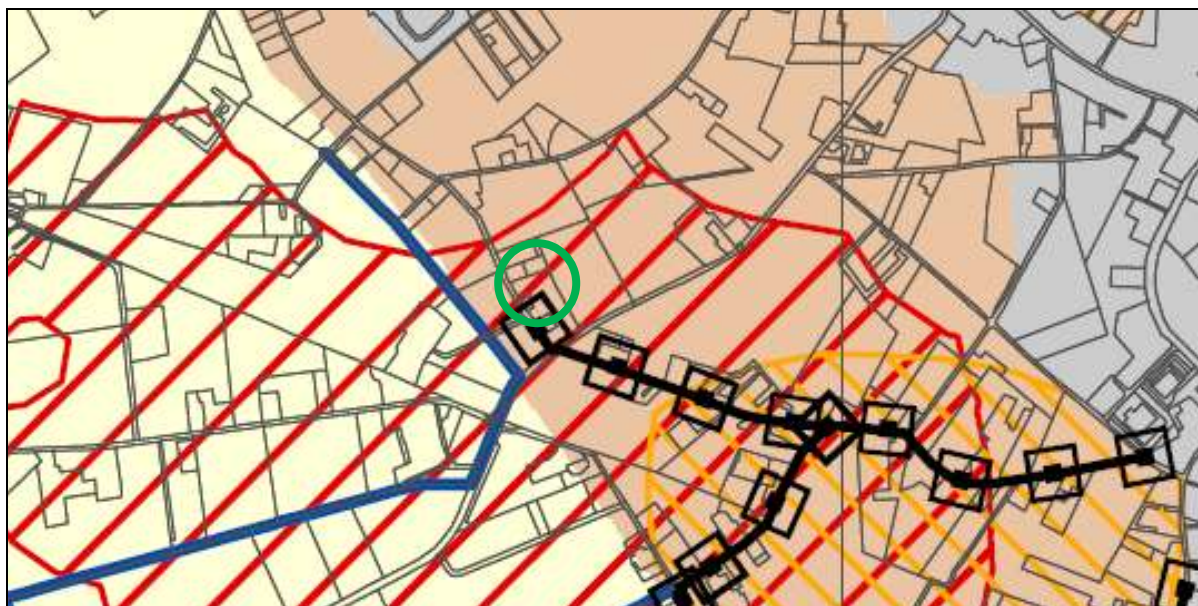
In de Structuurvisie Buitengebied welke op 21 december 2011 is vastgesteld door de gemeenteraad wordt het beleid met betrekking tot het buitengebied van de gemeente Peel en Maas gebundeld. Een groot gedeelte van het beleid is al in een eerder stadium vastgesteld. Door middel van de Structuurvisie Buitengebied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

Het initiatief past in de structuurvisie: het betreft een toelating van een economische functie en menging van de functies werken en wonen.

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 (arbeid in aspergeseizoen) en short-stay huisvesting van maximaal 6 maanden per arbeidskracht per jaar.
- Artikel 5 geeft aan dat de oppervlakte 10-12 m² per persoon dient te bedragen, er één douche, een wc en één kookgelegenheid (minimaal 4 pitten) per acht personen aanwezig dient te zijn en locaties moeten voldoen aan het bouwbesluit.
Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Er is een omsloten leefruimte aanwezig van 411 m². Dit is voldoende voor het huisvesten van 20 + 20 personen. Daarnaast zijn er 5 douches en 6 toiletten aanwezig. Ook dit is voldoende voor het huisvesten van 20 arbeidskrachten. Er zijn in totaal 7 kookgelegenheden met elk 4 kookpitten aanwezig. Dit is voldoende voor het huisvesten van 20 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 arbeidskracht 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 structureel + 20 arbeidskrachten in piekmomenten. Deze worden gehuisvest in tijdelijke units welke na de duur van 3 maanden weer moeten worden verwijderd.

Toetsing aan beleidsregels huisvesting tijdelijke arbeidskrachten, versie februari 2014.

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

- Nachregister bijhouden.
Initiatiefnemer wordt verplicht gesteld om een nachregister bij te houden.
- Afdracht verblijfsbelasting.
Aan initiatiefnemer zijn aanslagen verblijfsbelasting opgelegd.
- Gebruiksmelding; omgevingsvergunningplicht en/of bestemmingsplan
Initiatiefnemer heeft in het kader van het Bouwbesluit geen omgevingsvergunning brandveilig gebruik nodig, aangezien er reeds een omgevingsvergunning brandveilig gebruik aanwezig is. Wel is voor onderhavig planvoornemen een omgevingsvergunning bouw nodig. Deze omgevingsvergunning wordt gecoördineerd met het bestemmingsplan voor onderhavig planvoornemen.
- Exploitatievergunning.
Initiatiefnemer heeft een exploitatievergunning nodig. Deze vergunning wordt gecoördineerd met het bestemmingsplan voor onderhavig planvoornemen. Dit om het toezicht te waarborgen.

- Voldoen aan het kwaliteitskader Peel en Maas
Het initiatief voldoet aan het kwaliteitskader Peel en Maas en wordt voldoende landschappelijk ingepast. In hoofdstuk 5 wordt hier verder op ingegaan.
- Voldoen aan minimale aanvullende voorwaarden: parkeren op eigen terrein, adequaat beheer en toezicht en een adequate communicatie
Hetgeen hierboven is genoemd is geregeld in de exploitatievergunning, welke wordt gecoördineerd met het bestemmingsplan.

In hoofdstuk 4 van het beleid is het relevante beleid voor diverse typen huisvesting opgenomen.

Voor onderhavig planvoornemen is het bepaalde onder paragraaf 4.5.1 'Huisvesting bij bestaand agrarisch bedrijf', specifiek paragraaf 4.5.1.2 'Woonunits op agrarisch bedrijf' van toepassing.

Onder de volgende voorwaarden wordt overwogen medewerking te verlenen aan een planologische procedure om medewerking te verlenen aan een planologische procedure om de units te legaliseren en deze in gebruik te nemen voor de huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten:

- a. Het moet gaan om de huisvesting van de werknemers die op het bestaande agrarische bedrijf werkzaam zijn.
De arbeidskrachten zijn werkzaam op het eigen bedrijf. Dit is aangetoond door middel van het bijgevoegde bedrijfsontwikkelingsplan.
- b. Huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten die elders bij een agrariër werkzaam zijn is toegestaan in de structurele huisvestingslocatie, gedurende de perioden dat de huisvestingslocatie niet wordt gebruikt door eigen personeel. Het aantal te huisvesten tijdelijke arbeidskrachten van een andere agrariër mag nooit meer zijn dan het aantal werknemers dat nodig is voor het eigen bedrijf van de huisvester. Tevens mag de huisvesting van eigen tijdelijke arbeidskrachten en van derden geen belemmering opleveren voor omliggende bedrijven.
In de aanvraag is geen sprake van huisvesting voor derden. De huisvesting voor derden wordt dan ook niet ook planologisch geregeld.
- c. 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.
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.
- d. 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. Daarnaast is er sprake van huisvesting voor maximaal 20 extra personen in piekmomenten.
- e. De woonunits moeten binnen het agrarische bouwvlak worden geplaatst op een vanaf de openbare weg bereikbare plaats.
De woonunits zijn geplaatst binnen het agrarische bouwvlak en zijn vanaf de openbare weg bereikbaar.
- f. De opstallen dienen binnen het bestaande bouwblok gerealiseerd te worden. Vormverandering van het bouwblok is alleen mogelijk na het volgen van een ruimtelijke procedure. In dit kader zal er slechts medewerking aan een ruimtelijke procedure verleend worden, wanneer het de oprichting van woonunits betreft die redelijkerwijs niet binnen de grenzen van het bestaande bouwblok gesitueerd kunnen worden en de noodzaak tot vergroting vanuit het oogpunt van een doelmatige bedrijfsvoering aangetoond is;
De woonunits zijn geplaatst binnen het agrarische bouwvlak. Een vormverandering is dan ook niet aan de orde.

- g. Bij een agrarisch bedrijf mogen maximaal 20 arbeidskrachten worden gehuisvest, bij voorkeur in de bestaande bebouwing, mits voldoende oppervlakte per persoon. Woonunits mogen uitsluitend worden geplaatst wanneer aangetoond wordt dat in pandig geen plaats is, dan wel dat ook elders geen geschikte huisvesting beschikbaar is. Met aannemelijk maken dat er elders geen geschikte huisvesting is wordt bedoeld dat aannemelijk moet worden gemaakt dat er bij collega ondernemers, in de nabijheid gelegen, geen huisvesting mogelijk is.
- In onderhavig geval heeft initiatiefnemer voldoende aangetoond dat er in de bestaande bebouwing geen huisvesting beschikbaar is. Binnen het bedrijf worden er reeds jarenlang arbeidsmigranten gehuisvest in units. Binnen de bestaande bebouwing is geen geschikte mogelijkheid voor het huisvesten van tijdelijke arbeidskrachten, aangezien de volledige bebouwing in gebruik is ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering. Er zijn binnen de bestaande gebouwen geen alternatieve mogelijkheden. Ook elders is er geen huisvesting mogelijk. Er is sprake van short-stay huisvesting. Deze is gedurende het aspergeseizoen in gebruik. Er worden in deze periode maximaal 20 + 20 personen gehuisvest. Er is geen sprake van structurele huisvesting aangezien hier geen geschikte ruimte voor aanwezig is en er een redelijk kort seizoen is. Op andere locaties zijn er geen mogelijkheden. Dat komt door twee hoofdredenen. De eerste reden is dat bij bedrijven in de omgeving op dezelfde momenten behoefte is aan huisvesting van arbeidsmigranten. Bij collega bedrijven is er derhalve geen ruimte om 20+20 mensen te kunnen huisvesten. De tweede reden is dat er geen locaties beschikbaar zijn om kortstondig te huren. Eigenaren zijn bereid om huisvesting beschikbaar te stellen als dat voor ruime tijd is, bijvoorbeeld meerjarige afspraken. Huren voor enkele maanden gebeurt niet. Tenslotte spelen de weersomstandigheden ook nog mee. Afhankelijk van het weer moet er flexibel met personeel omgegaan worden. Huisvesting op het eigen bedrijf is een must om flexibiliteit te garanderen. Buiten het huisvesten op het eigen bedrijf zijn er daarbuiten in het aspergeseizoen geen geschikte alternatieven.*
- h. Voor locaties die langer dan 6 maanden tijdelijke arbeidskrachten nodig hebben is huisvesting in units niet toegestaan.
- Uit het ingediende bedrijfsontwikkelingsplan, zie bijlage, volgt dat huisvesting uitsluitend nodig is in de periode van februari tot en met juni. Er is derhalve geen sprake van het nodig hebben van arbeidskrachten voor langer dan 6 maanden.*
- i. Het is mogelijk om na voorafgaande verkregen toestemming van de gemeente jaarlijks tijdens de piekmomenten tijdelijke woonunits te plaatsen voor nog eens 20 personen gedurende een tijdvak van maximaal 3 maanden. Na het verstrijken van deze termijn dienen de units weer te worden verwijderd
- In onderhavig geval is sprake van huisvesting van 20 personen in units voor piekmomenten. Dit betreft huisvesting in gehuurde tijdelijke units. Deze worden na de piekperiode weer verwijderd.*

Verder zijn in het beleid de volgende voorwaarden opgenomen:

- j. Er dient sprake te zijn van short-stay (huisvesting voor maximaal 6 maanden)
- Uit de aanvraag blijkt dat er sprake is van short-stay huisvesting voor 6 maanden. Dit wordt ook planologisch verankerd.*
- k. Er dient 1 douche, 1 wc en 4 pitten per 8 personen aanwezig te zijn
- Uit de ingediende bouwtekeningen blijkt dat er 5 douches, 6 wc's en 7 kooktoestellen met elk 4 kookpitten aanwezig zijn. Dit is voldoende voor het huisvesten van 20+20 tijdelijke arbeidskrachten.*
- l. Er dient minimaal 10 m² omsloten leefruimte (lengte x breedte van het gebouw) aanwezig te zijn.
- Uit de bouwtekeningen blijkt dat er sprake is van een totale oppervlakte van 411 m². Dit houdt in dat de oppervlakte per persoon conform beleid 10 m² bedraagt.*
- m. Er dient voldoende parkeergelegenheid te zijn.
- Op basis van de begripsbepaling 1.15 van de Beleidsregels huisvesting tijdelijke arbeidskrachten Peel en Maas bedraagt de parkeernorm voor de huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten voor short stay een halve parkeerplaats per 2 arbeidskrachten. Uit de ingediende bouwtekening blijkt*

dat er 10 parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd. Dit is voldoende voor het huisvesten van maximaal 20 + 20 personen.

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:

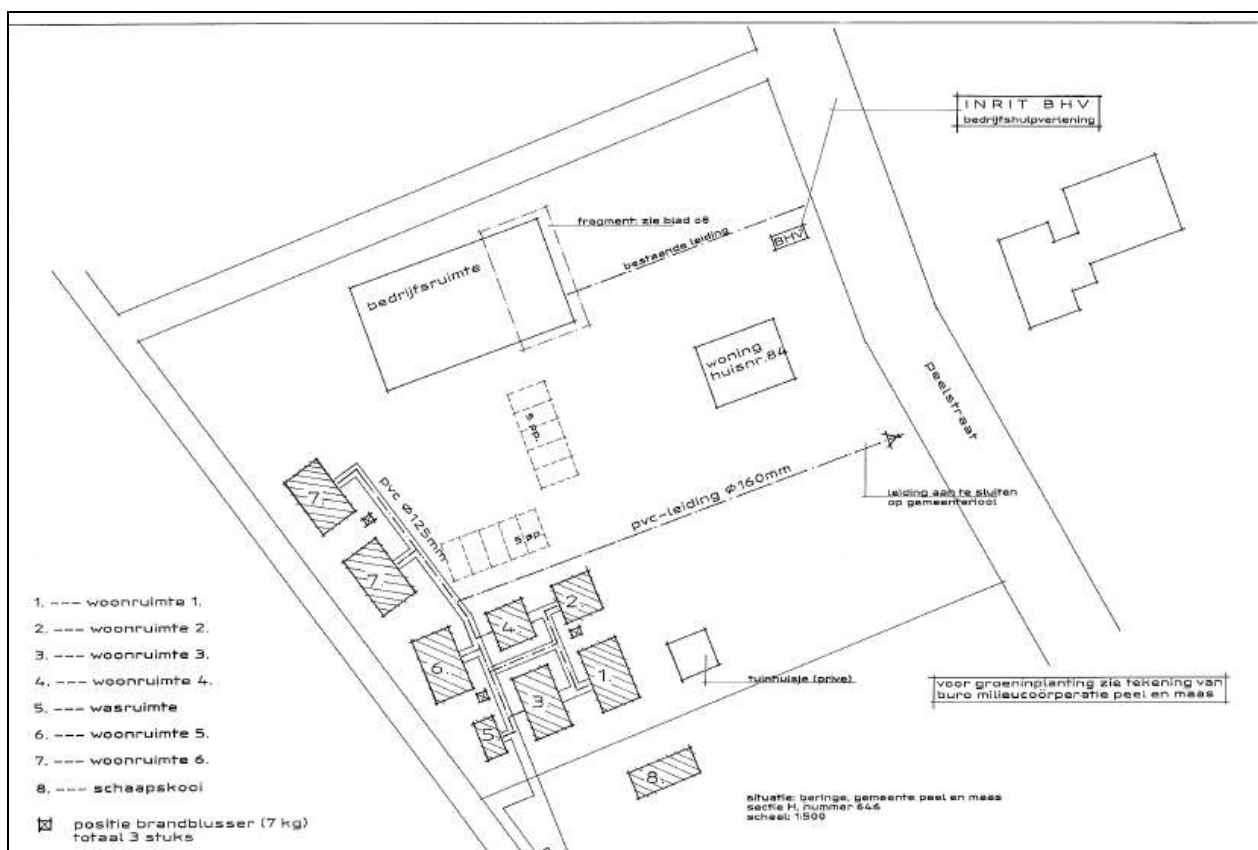
- de archeologische waarden- en verwachtingenkaart;
- ondergrenzen (uitgedrukt in oppervlakte en diepte) die duidelijk aangeven of een initiatiefnemer dan wel vergunningaanvrager verplicht is archeologisch vooronderzoek te laten verrichten;
- archeologie als conditie op te nemen bij herzieningen van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

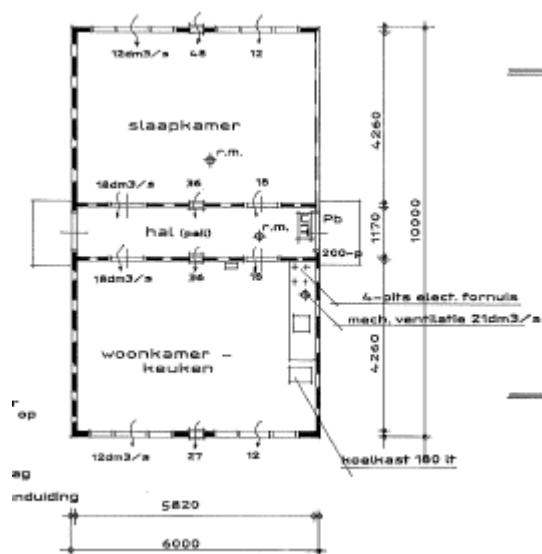
1. Het in structurele units huisvesten van 20 tijdelijke arbeidskrachten benodigd voor het eigen bedrijf;
2. Het in tijdelijke units huisvesten van 20 extra tijdelijke arbeidskrachten benodigd voor het eigen bedrijf in piekmomenten voor maximaal 3 maanden.



Figuur 5. Overzichtstekening planvoornemen.

Voor de plaatsing van de units wordt een omgevingsvergunning bouw aangevraagd. Dit wordt gecoördineerd met het bestemmingsplan. Dit initiatief voldoet aan het beleid huisvesting tijdelijke arbeidskrachten. In hoofdstuk 5 wordt aangetoond dat dit initiatief geen belemmeringen oplevert vanuit de verschillende deelaspecten, zoals milieu, geluid, geur etc.

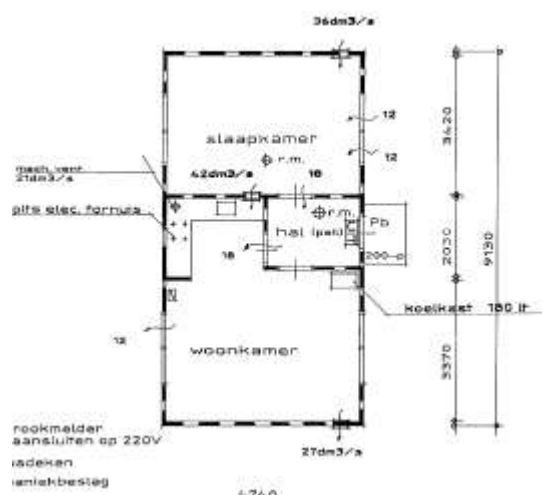
In figuur 6 tot en met figuur 13 zijn de bouwtekeningen toegevoegd van de huisvesting.



Figuur 6. Bouwtekening woonruimte 1



Figuur 7. Bouwtekening woonruimte 2



Figuur 8. Bouwtekening woonruimte 3

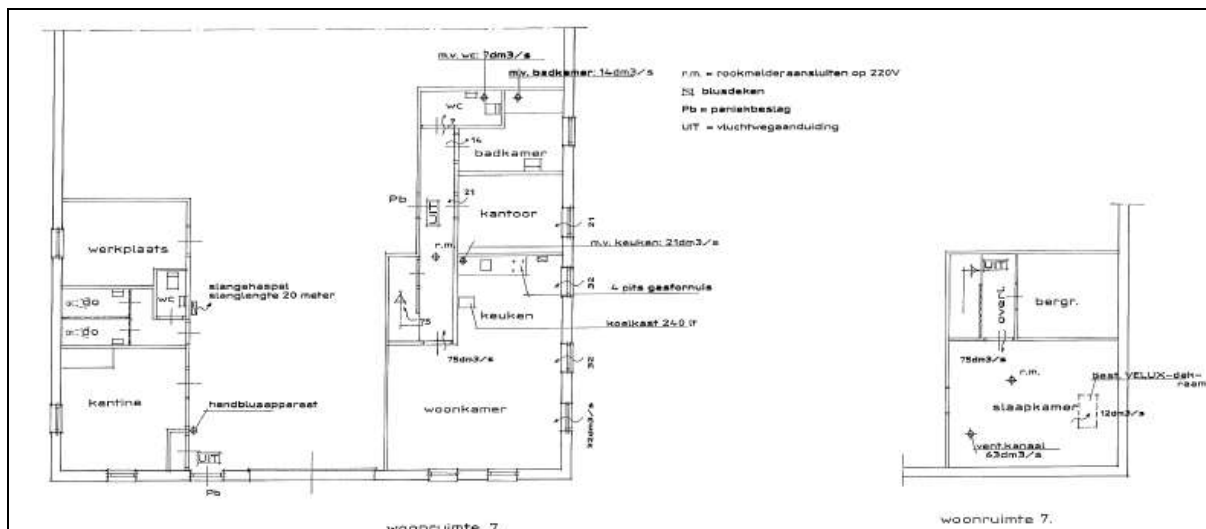


Figuur 9. Bouwtekening woonruimte 4



Figuur 10. Bouwtekening woonruimte 5

Figuur 11. Bouwtekening woonruimte 6



Figuur 12. Bouwtekening woonruimte 7 (begane grond en verdieping)

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

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

Op grond van de Wgh gelden grenswaarden op basis waarvan de bouw van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen de geluidszone wordt in beginsel beperkt of wordt verboden. Wegverkeerslawaaai, spoorweglawaaai, industrielawaaai en luchtvaartlawaaai kennen ieder afzonderlijke normen. Deze normen worden in de Wgh 'voorkeursgrenswaarden' genoemd. Voldoet een nieuwe geluidgevoelige bestemming niet aan de voorkeursgrenswaarde, kan een hogere waarde aangevraagd worden. In de Wgh wordt beschreven wat de maximaal te verlenen hogere waarden zijn. Met een procedure hogere grenswaarde wordt een afweging gemaakt over de aangevraagde hogere waarde. Voor het maken van deze afweging sluit de gemeente Peel en Maas aan bij de 'Handreiking procedure hogere grenswaarden Wgh door gemeenten' van de provincie Limburg van 1 april 2007. In deze handreiking zijn de algemene voorwaarden voor het verlenen van een hogere grenswaarde uitgewerkt. Bestaande geluidgevoelige bestemmingen worden niet getoetst aan de voorkeursgrenswaarde. Dit is conform het gestelde in de Wgh.

Geluidzone wegverkeer

Verkeerswegen hebben 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

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

geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, 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

Door de geurproblematiek rondom intensieve veehouderijen speelt geur een belangrijke rol in de milieuwetgeving met betrekking tot deze veehouderijen. Om dit aspect te kunnen reguleren bestaat de Wet geurhinder en veehouderij (verder: Wvg). De Wgv dient in het belang van de bescherming van het milieu. De wet biedt binnen gestelde voorwaarden bescherming tegen geurhinder. De Wgv en de bijborende Regeling geurhinder en veehouderij (verder: Rgv) vormen samen het toetsingskader voor geur afkomstig van veehouderijen.

De Wgv kent verschillende normen voor concentratiegebieden en niet-concentratiegebieden. Concentratiegebieden zijn gebieden die als zodanig zijn aangewezen in de Reconstructiewet (verder: Rcw). In niet-concentratiegebieden gelden strengere normen dan in concentratiegebieden. De gemeente Peel en Maas is op grond van de Rcw gelegen in een concentratiegebied voor landbouw. De Wgv kent ook verschillende normen voor gebieden gelegen binnen de bebouwde kom en gebieden gelegen buiten de bebouwde kom. Gebieden die binnen de bebouwde kom liggen krijgen meer bescherming dan gebieden die buiten de bebouwde kom liggen. Dit heeft te maken met het feit dat binnen de bebouwde kom meer mensen kunnen wonen of verblijven, waardoor sprake kan zijn van meer geurhinder.

De Wgv kent bescherming toe aan zogenaamde geurgevoelige objecten. Hierbij gaat het in het algemeen om gebouwen bestemd voor wonen en verblijf, zoals woningen en bedrijfsgebouwen. Hieronder wordt tevens begrepen een logiesfunctie.

Voorgrondbelasting

Op grond van artikel 3, lid 2 van de Wgv geldt voor een gevoelig object dat deel uitmaakt van een veehouderij, of sinds 19 maart 2000 geen deel meer uitmaakt van een veehouderij, een minimale afstand van 100 meter t.o.v. het meest dichtbij gelegen emissiepunt van een andere veehouderij, indien dit object binnen de bebouwde kom ligt en van 50 meter indien dit object buiten de bebouwde kom ligt. De geplande locatie voor huisvesting van arbeidsmigranten maakt onderdeel uit van een bestaande veehouderij en voldoet aan deze afstand.

Achtergrondbelasting

Om de achtergrondbelasting te kunnen beoordelen moet voor de geplande locatie voor huisvesting van arbeidsmigranten de totale geurhinder van alle omliggende veehouderijen in kaart gebracht worden. Omdat de locatie voor huisvesting van arbeidsmigranten tot een veehouderij behoort is de geur van de eigen veehouderij dominant. Verder onderzoek naar de achtergrondbelasting is dan verder ook niet nodig.

Verder blijkt uit gegevens van de gemeente uit 2008 dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van geplande locatie voor huisvesting van arbeidsmigranten matig tot tamelijk slecht was. Het betreft echter een bestaande locatie. Het woon- en leefklimaat zal als gevolg van de ontwikkeling niet slechter worden.

Conclusie

Geur vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

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 20+20 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 het plaatsen van units. Deze units zijn niet duurzaam verenigd met de grond. 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 spoorwegen, buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens.

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

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

In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico van een bepaalde activiteit is de kans per jaar op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht persoon die onbeschermd is, komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met die activiteit. Het groepsrisico is de kans per jaar dat in één keer een groep mensen van een bepaalde omvang komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico is geen norm gesteld. Uit het vigerende beleid, zoals onder andere vastgelegd in het Bevi, geldt een verantwoordingsplicht. Iedere verandering (af- of toename) van het groepsrisico moet inzichtelijk worden gemaakt en worden voorzien van een onderbouwing (verantwoording groepsrisico).

Risicovolle bedrijvigheid rond het plangebied

In de nabijheid van het plangebied is geen risicovolle inrichting gelegen.

Risicovol transport over de weg

Het plangebied is gelegen op een afstand van 1,3 km 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 Peelstraat gelegen. Gezien de aard van deze weg, een lokaal ontsluitende weg, zal hierover geen risicovol transport plaatsvinden.

Risicovol transport over het water

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

Risicovol transport per (buis)leiding

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid

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

Conclusie

Gezien de ligging buiten enig invloedsgebied van een bedrijf of een transportroute van gevaarlijke stoffen (via het spoor, de weg, het water of een buisleiding) ligt het plangebied niet binnen een PR-contour en wordt er ook geen invloed uitgeoefend op het groepsrisico. De verantwoordingsplicht hoeft niet ingevuld te worden. Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen.

5.2.6 Bedrijven en milieuzonering

De VNG brochure bedrijven en milieuzonering (2009) is een handreiking die landelijk wordt gehanteerd bij de toetsing van ruimtelijke ontwikkelingen. De handreiking beschrijft wanneer onderzoek onderdeel uit moet maken van de ruimtelijke onderbouwing voor geur, stof, geluid en gevaar. De systematiek is opgezet voor bedrijfsbestemmingen en gaat uit van aan te houden afstanden en verschillende gebiedstyperingen en bijbehorende richtwaarden.

In de nabijheid van het plangebied zijn de volgende bedrijven gelegen.

Adres bedrijf	Soort bedrijf	SBI-code (VNG)	Afstand tot plangebied	Afstand geur (VNG)	Afstand Stof (VNG)	Afstand geluid (VNG)
Peelstraat 86	Rundveehouderij	0141	30	100	30	30
Peelstraat 82	Varkenshouderij	0146	160	200	30	50
Peelstraat 87	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	772	75	10	10	30
Groeze 3	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m ²	016.1	229	30	10	50

Het verhuurbedrijf en het loonbedrijf zijn op een grotere afstand gelegen van het plangebied en vormen geen belemmering voor het planvoornemen. Ook vormt het planvoornemen geen belemmering voor de ontwikkeling van deze bedrijven. Uit het schema blijkt dat de rundveehouderij en de varkenshouderij zijn voor wat betreft geur op een dichtere afstand gelegen dan de indicatieve afstand. In paragraaf 5.2.2 is hier verder op ingegaan.

5.3 Kabels, leidingen en straalpaden

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

5.4 Flora en fauna

5.4.1 Gebiedsbescherming

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

5.4.2 Soortenbescherming

Behalve de mogelijke effecten op natuurgebieden moet ook duidelijk zijn of het betreffende plan effecten heeft, en zo ja welke, op beschermde soorten. De Flora en Faunawet (verder: Ffw) beschermt planten- en diersoorten. Op grond van de Ffw is het verboden om beschermde dieren te verontrusten, verjagen, vangen of te doden. Ook rust- en voorplantingsplaatsen mogen niet worden verontrust of beschadigd. Beschermde planten mogen niet worden beschadigd of gedood. Voor handelingen die mogelijk schadelijk kunnen zijn voor beschermde soorten, moet een ontheffing worden aangevraagd. De noodzakelijke verbouwingen vinden binnen het bestaande bouwvlak plaats in units. Effecten op beschermde flora en fauna zijn dan ook uit te sluiten.

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

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

5.5 Waterhuishouding

5.5.1 Waterparagraaf

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

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

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

Grondwater

Voor deze ontwikkeling behoeft geen grondwater te worden aangeboord.

Afvalwater

De nieuwe sanitaire voorzieningen worden op de bestaande drukriolering aangesloten. Er wordt per uur niet meer dan 1 m³ afvalwater geloosd. Er wordt geen hemelwater geloosd op het riool.

Hemelwater

Hemelwater van de units loopt ter plaatse via de erfverharding door tot op het bestaande maaiveld en infiltreert hierbij op het eigen perceel. De grond in de omgeving is goed waterdoorlatend. Ook zal er daarbij geen overlast zijn voor belendende percelen.

Overleg waterbeheerder

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

5.6 Archeologie en cultuurhistorie

5.6.1 Archeologie

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

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

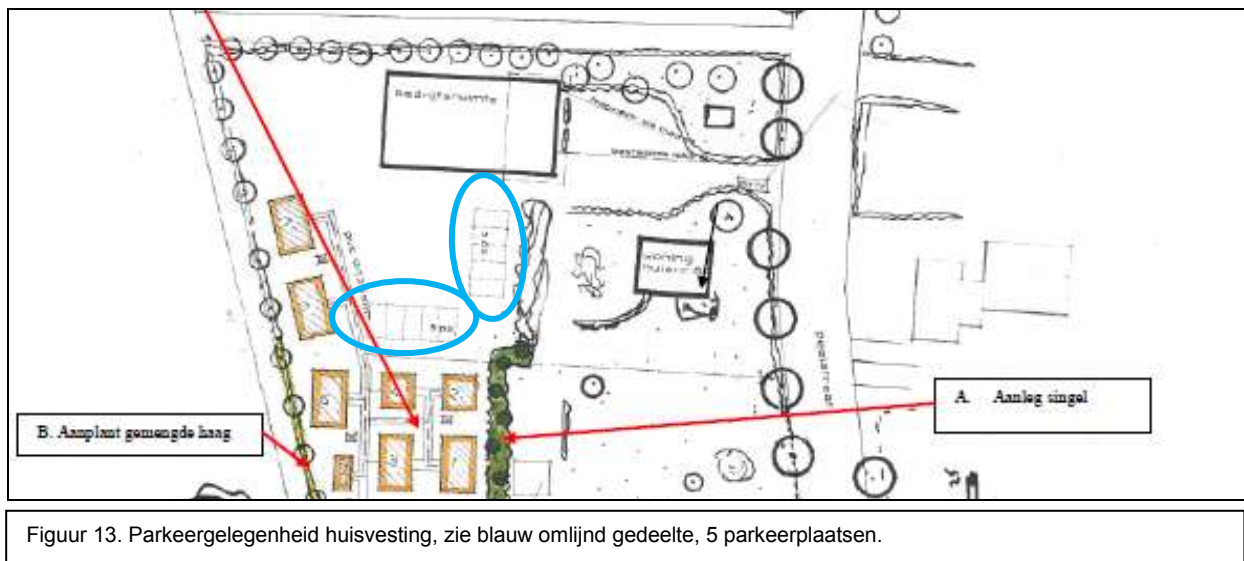
De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. De gemeente Peel en Maas heeft een eigen archeologiebeleid ontwikkeld. Conform dit beleid en de bijbehorende Archeologische Beleidsadvieskaart heeft het plangebied een middelhoge archeologische verwachtingswaarde (Waarde - archeologie 5). Aangezien met het planvoornemen de grond niet wordt verstoord is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

5.6.2 Cultuurhistorie

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

5.7 Verkeer en parkeren

Onderhavig planvoornemen heeft per saldo een verhoging van het aantal verkeersbewegingen van en naar de locatie tot gevolg. De ontsluiting van de locatie is goed. Parkeren kan volledig op eigen terrein plaatsvinden. De ontwikkeling zal hierdoor geen negatieve consequenties met zich meebrengen voor de verkeerssituatie ter plaatse. In de parkeerbehoefte wordt op eigen terrein voorzien. In totaal kunnen er maximaal 20 + 20 arbeidskrachten worden gehuisvest in woonunits. 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. In figuur 13 zijn de parkeerplaatsen weergegeven.

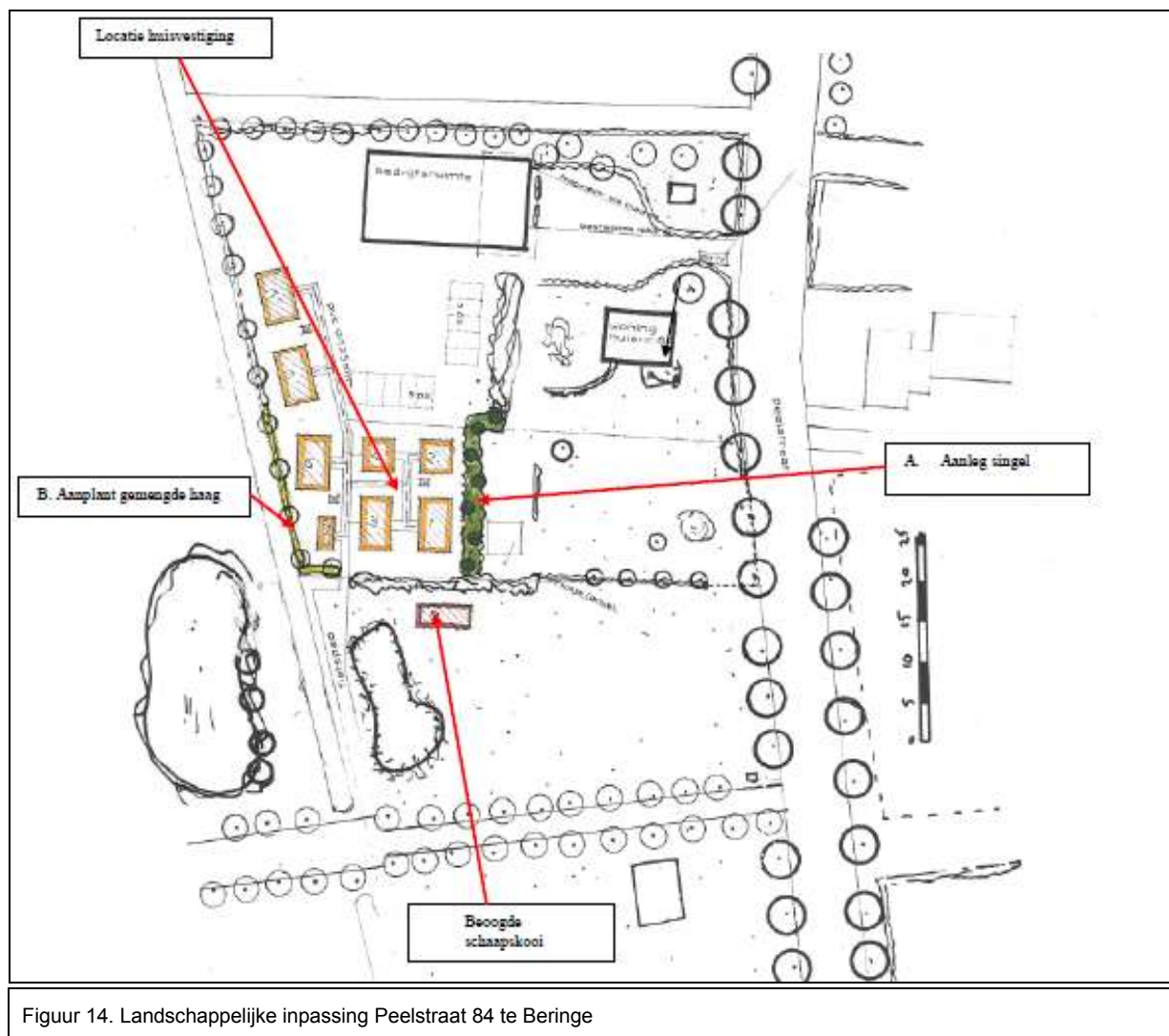


Figuur 13. Parkeergelegenheid huisvesting, zie blauw omlijnd gedeelte, 5 parkeerplaatsen.

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

5.8 Landschappelijke inpassing

Onderhavig planvoornemen voorziet in het creëren van een inpassende huisvestingsruimte. Bij nieuwe ontwikkelingen in het Buitengebied dient er voldoende landschappelijk te worden ingepast conform het Kwaliteitskader Buitengebied. Voor huisvesting van arbeidsmigranten in de bestaande bebouwing is geen separate module opgenomen in het kwaliteitskader. Uitgangspunt is dat de bestaande bebouwing dient te worden ingepast en dat sprake dient te zijn van basiskwaliteit. Bij iedere ontwikkeling binnen het bestaande bouwvlak en bij uitbreiding van het bouwvlak en bij functiewijziging van een gebouw dient er sprake te zijn van basiskwaliteit. Dat wil zeggen dat de bebouwing en verharding waar de functiewijziging plaatsvindt moet worden ingepast. Als basis voor omvang van de inpassing geldt dat sprake moet zijn van een oppervlakte 'landschappelijke inpassing' of ander groen/natuur dat overeenkomst met 10% van het bouwvlak waar de functiewijziging plaatsvindt. De huisvesting van arbeidsmigranten in de units en in het gedeelte van het gebouw beslaat een oppervlakte van 411 m². De verharding betreft reeds bestaande verharding en behoeft dan ook niet meegenomen te worden in de inpassing. Er wordt meer dan 41 m² ingepast: 100 m² singel met struiken en bomen, 25 m² gemengde haag. Het volledige inpassingsplan is als bijlage bij de regels opgenomen.



Figuur 14. Landschappelijke inpassing Peelstraat 84 te Beringe

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.

Bedrijfsontwikkelplan (BOP)

Legalisatieproject huisvesting tijdelijke arbeidskrachten

Algemene Gegevens

Bedrijfsnaam	Tilla's BV
Straat en huisnummer	Peelstraat 84
Postcode plaats	5986 NM Beringe
Telefoonnummer	06-12254484
E-mail	info@ tillasbv.nl

Het bedrijfsadres is gelijk aan het huisadres van Eigenaar E.A.A. Tillemans

Bijlagen

- 1- uittreksel k.v.k. en kopie legitimatie eigenaar
- 2- gecombineerde aanslagen en accountantsverklaring punt 3.1 BOP
- 3- feitelijk gebruik verwijzing naar BOP 3.2

1.

Aanleiding en motivering van bedrijfsontwikkeling Tilla's bv

Ambitie:

De ambitie van Tilla's is om in de huidige omvang een gedegen en kwalitatief hoogwaardig aspergeteelt en verwerkingsbedrijf te exploiteren. Waarbij er gebruik gemaakt wordt van zowel teelt onder glas, in tunnels en mini tunnels als ook volle grond. Door gebruik te maken van de diverse teelt methoden is er een vervroeging van de teelt te realiseren en daarmee optimaal gebruik te maken van vraag en aanbod prijsbepaling gedurende het gehele asperge seizoen.

Door gebruik te maken van tunnels en minitunnels (plastic over het teelt bed) kan de oogst vervroegd worden. Nadeel hiervan is dat dit arbeidsintensief is. Niet alleen het opstellen van de tunnels zowel mini als normaal, maar ook het operationeel houden van plastic tunnels vergt de nodige flexibiliteit van het personeel en daarmee de arbeidsmigranten die op hetzelfde adres als de eigenaar gehuisvest zijn. Dit is ook van groot belang omdat anders de plastics tunnels verloren gaan als er niet snel word ingegrepen. Bij een stevige wind is het geen uitzondering dat er snel een aantal mannen opgetrommeld worden om ervoor te zorgen dat de tunnels hersteld worden en niet verloren gaan en dus hun werk kunnen blijven doen. Hiervoor is het essentieel dat er direct mensen beschikbaar zijn. Dat is nu ze op het huisadres van Tilla's gehuisvest zijn goed voor elkaar. Het niet direct beschikbaar zijn van deze arbeiders, zou voor Tilla's een behoorlijke extra kostenpost kunnen veroorzaken. Omdat de tunnels onherstelbaar vernietigd zijn bij te laat ingrijpen. Ze waaien dan weg. Wat los van de overlast aan derden hiervan, vanzelfsprekend extra kosten met zich meebrengt van nieuwe materialen. Dat is niet gewenst mede gezien de geringe marge op asperge positioneer je jezelf als bedrijf buiten de markt, met een te hoge kostprijs. Tilla's zijn een relatief jong bedrijf in opbouw dat nog een paar goede jaren nodig heeft om voldoende reserves op te bouwen.

Bewust is ervoor gekozen om alleen met arbeiders uit Portugal te werken, omdat beide toezicht houders vloeiend Portugees spreken en daarmee sprake is van een goede overdracht en verstaanbaarheid naar alle arbeidsmigranten, en kunnen de werkzaamheden in hun eigen moederstaal aan hen gecommuniceerd worden.

Tilla's houdt zich bezig met de aspergeteelt 40 HA en met het houden van agrarische huisdieren, te weten ongeveer 10 -15 schapen. De hoofdtak bestaat uit het oogsten aanleggen nieuwe velden verbouwen en verwerken van de asperge op grotendeels gepachte grond. De periode van oogsten is beperkt tot 3 maanden, meestal tussen april en juni. Daarvoor ligt de periode dat de voorbereiden gedaan moeten worden. Die lopen van november maart. Afhankelijk van de werkzaamheden worden hiervoor arbeidskrachten ingeschakeld. In de voorbereiding werken de 3 Fte's volledig en zodra nodig aangevuld met arbeidsmigranten die vervolgens maximaal 6 maanden bij Tilla's verblijven. Voor deze werkzaamheden word uitgegaan van een norm van minimaal 1 persoon arbeid per hectare op het piekmoment. Ambitie is om in de toekomst bij voldoende financiële ruimte grond aan te kopen om

op die manier niet volledig afhankelijk te zijn van pachtgrond. Het bedrijf is opgericht in 1995 en is vanaf niets opgebouwd door de huidige eigenaar naar ongeveer 40 HA aspergegrond waarop nu 2014 geoogst wordt door de op het bedrijf gehuisveste arbeidsmigranten variërend van 3 tot 40 personen maximaal in de piekmomenten. In het piekmoment welk zich afspeelt tussen april tot juni, is er behoefte aan 48 personen waarvan 40 gehuisvest op locatie volgens tekening, 1,2 FTE per hectare. Dit is voor de specifieke situatie bij Tilla's. Namelijk direct vanuit het verblijf, naar aangrenzende percelen en oogstwerkzaamheden uitvoeren. De piek zal worden opgevangen door mogelijk iets langer door te werken met de beschikbare maximaal toegestane te huisvesten personen. Of d.m.v. inhuren uitzendkrachten, dit is nu niet te bepalen omdat dit afhankelijk is van de teelt, en de ontwikkelingen met de asperge plant, oogst en verwerking.

Daarnaast is er een goede lokale samenwerking met o.a. Asperge-gilde Teboza en de plaatselijke supermarkt, en een eigen huisverkoop punt. Daarnaast wordt er continu gezocht naar mogelijkheden om onderscheidend te zijn in de markt, en zo veel mogelijk de touwtjes in eigen hand te houden. Zodat er korte lijnen zijn en de eigenaar weet wat er op zijn bedrijf gebeurt. Kwaliteit staat voorop. Zonder uitbreiding op de huidige locatie voor het sorteren van de asperge is de maximum capaciteit binnen de huidige voorzieningen wel bijna bereikt. Uitbreiding op korte termijn is niet aan orde. Wel het steeds efficiënter maken van de processen van aspergeteelt en verwerking, kan nog ruimte voor vergroting of uitbreiding bieden. Dit zijn echter marginale verbeteringen die hooguit door machinalisatie van bepaalde processen arbeidsextensiever worden. Het meeste gebeurt nu al machinaal maar er zijn wel nog steeds veel handjes nodig bij de asperge teelt en verwerking.

Huisvesten van tijdelijke arbeidskrachten (tijdvak en behoefte).

De grootste reden voor de huisvesting van Portugese Arbeidskrachten op het eigen terrein, is de beschikbaarheid voor een korte periode. Voor het merendeel is de werkperiode maar 2,5 maand per jaar tot voor sommigen maximaal 5,5 maand. Het intensieve werk in de buitenlucht in de aspergeteelt willen doen, en daarnaast ook bereid zijn dit voor een bepaalde tijd (voor hen de winterperiode) te doen globaal januari Tm juni is de 2^e reden. Ze willen het werk doen. Waarom? De meeste mannen werken zomers in de horeca in Portugal voor de toeristen, maar krijgen ontslag of zitten thuis zodra de toeristen niet naar Portugal gaan. Door in het voorjaar bij Tilla's te werken hebben ze een volledige baan of jaarinkomen verspreid over 2 landen. Doordat Tilla's gebruikt maakt van diverse teeltmethoden is er een verspreiding van behoefte aan arbeidskrachten, waardoor de hoeveelheid mensen wisselt. Hieronder een omschrijving van de behoefte aan arbeidskrachten met de periode (afhankelijk van het weer) de arbeidsbehoefte is naast de 3 vaste medewerkers

Start	einde	teelsysteem	arbeid	totaal
September	december	voorbereiding	2	2
15-02	15-4	kas (onder glas)	10	10
15-03	15-05	verw. Blaastunnel	10	20
20-03	20-05	onverw Blaastunnel	10	30
01-04	01-06	mini tunnels	10	40
01-04	24-06	koude grond	0	20
01-04	15-05	piek periode oogsten een meerdere teeltsystemen daarna afbouw		

De arbeidsmigranten bij Tilla's zijn een in samenstelling weinig veranderende groep die bestaat uit mensen uit het lagere arbeidersmilieu. De meesten komen jaar in jaar uit terug. Tilla's betalen en regelt voor hen het vervoer per touringcar naar Nederland en terug. Gezien het feit dat alleen in de piekmomenten behoefte is aan huisvesting is het voor een korte periode verkrijgen van woonruimte tegen een acceptabel tarief niet te realiseren. Vaak vraag men indien al beschikbaar een minimale huurtermijn van 3 tot 6 maanden tegen een prijs van ongeveer € 80 per persoon per week, in een minder goede voorziening dan er bij Tilla's beschikbaar is. De kosten van verblijf die voor een langere periode betaald moeten worden dan de werkbare periode voor de arbeidsmigrant bepalen of hij nog wel wil komen werken. Het is voor de arbeidsmigrant een afweging tussen zo min mogelijk kosten maken en zoveel mogelijk uren maken. Ook omdat in het geval bij de Portugezen van Tilla's er thuis nog een gezin meedraait. De vergoeding bij Tilla's voor verblijf is de helft in prijs per week. Zonder deze arbeider krijgt Tilla's de oogst over 40 Ha asperge niet voor elkaar. De koude grond piek is over een arsenaal van 15 Hectare en is tussen 01-04 en 24-06. Waarom niet elders huisvesten? De mobiliteit van de Portugezen beperkt zich omdat hun partner thuis de auto of vervoermiddel heeft.

Ze komen per touringcar naar Nederland. Waardoor ze hier niet over een eigen vervoermiddel beschikken, dit zou ook onbetaalbaar zijn t.o.v. de korte arbeidsperiode. Het is mede vanwege verplicht verblijfstoezicht en directe inzetbaarheid voor beide partijen het verstandigste en handigste dat ze op een adres verblijven. Toezicht en controle zijn daarmee gegarandeerd.

Voor de mobiliteit zijn er enkele fietsen beschikbaar voor naar de supermarkt of andere voorzieningen te gaan, en indien nodig een bestelauto. De boodschappen die benodigd zijn worden door de lokale supermarkt 's ochtend afgeleverd op het bedrijf. Gezien het milieu waaruit de arbeiders komen is persoonlijk, permanent, structureel en duidelijk toezicht essentieel voor het goede verloop van hun verblijf. De bedrijfsleider eigenaar en partner spreken vloeiend Portugees. Er handhaving kan door de werkgever gegarandeerd worden nu ze op het eigen terrein verblijven. Ook als ze niet aan het werk zijn dat zij geen overlast veroorzaken, of mogelijke overlast veroorzaken buiten de werktijden voor omwonende of dorpsgenoten is hierdoor tot een minimum beperkt. Overlast is niet gemeld de afgelopen jaren, dit komt zeker door hun verblijf bij Tilla's op het terrein.

Tilla's staat voor goed werkgeverschap voor de medewerkers en geeft ze dat ook en biedt hun een mooi en passend verblijf aan. Getuige het feit dat het merendeel jaarlijks terug komt. Ze willen graag in deze korte periode zo veel als toegestaan werken. Gezien hun achtergrond zijn hun wensen en behoefte voor deze asperge teelt periode lager dan van Nederlandse arbeiders die dit werk zelfs niet willen doen. De Portugezen zien dit voorval als oplossing om de winter periode door te komen. Nederlanders zoeken vooral een vaste baan met een jaarsalaris. De beschikbaarheid van Nederlandse arbeidskrachten die in de naaste omgeving wonen, en op eigen gelegenheid in de aspergeteelt willen en komen werken is niet voldoende voor een bedrijf met onze omvang. Zeker ook omdat de teelt piekt in momenten dat andere branches ook pieken. De teelt in bijvoorbeeld een tuinbouw kas is langer en geeft daardoor langer garantie op arbeid. De keuze voor langer zekerheid is dan vaak snel gemaakt door andere arbeidsmigranten. Zekerheid voor 6 tot 10 maanden is dan aantrekkelijker dan 2 tot 5 maanden werk. Er is bij Tilla's elk jaar maar sprake van tijdelijk werk. De taalbarrière speelt daarbij ook een rol in de voorkeur voor Portugezen bij Tilla's. De korte intensieve arbeidsperiode blijkt naast de werkzaamheden die gedaan moeten worden voor veel mensen een struikelblok. Het feit dat lang niet iedereen buiten en ook nog met de handen en vroeg op de dag wil werken in de aspergeteelt maakt dat het niet hoog op de lijst van meest begerenswaardig tijdelijk werk staat. Het aanbod beschikbare arbeiders is dus zeer beperkt. Tilla's heeft gezien dit probleem in het verleden een succesvol alternatief gevonden in Portugal. Tilla's heeft geen andere bedrijfsactiviteiten die in een langere periode van arbeid kan voorzien, waardoor Tilla's als werkgever aantrekkelijker zou zijn voor een grotere groep beschikbare arbeiders. Het is en blijft het aspergeseizoen, en dat beperkt de beschikbaarheid van arbeidskrachten. Buiten het aspergeseizoen is er geen werk beschikbaar.

De voorbereiding op het seizoen gebeurt met de vaste medewerkers en de eigenaar zelf en aangevuld met specifiek voor deze werkzaamheden aangestelde personen. Dit zijn elk jaar dezelfde mensen ongeveer 10 die maximaal 6 maanden werkzaam zijn. Afhankelijk van de start van het seizoen door weersinvloeden kan de datum van begin en einde verschuiven. De groep bestaat uit ongeveer 20 personen in totaal (allen Portugees en alleen mannen) die maximaal 5,5 tot 6 maanden verblijven, de andere 20 (voor het piekmoment) zijn voor een periode van 2,5 maand op het bedrijf

Vanwege het ontbreken van voldoende beschikbare medewerkers is er gezocht naar een oplossing van mensen die seizoensgebonden werk willen en kunnen doen, en waarbij de taal geen barrière is voor de eigenaar. Hij wil namelijk een duidelijke communicatie met de medewerkers en vindt zelf dat hij ook alles moet kunnen verstaan, om op die manier zijn bedrijf te runnen, maar ook zaken kan signaleren en aansturen. De oplossing is enkele jaren geleden gevonden in het aantrekken van tijdelijke arbeidskrachten uit Portugal. Bewust is de keuze voor alleen mannen gemaakt. Omdat hiermee eventueel onwenselijk gedrag of gedragingen tussen de seksen tot een minimum wordt beperkt. Om er ook voor te zorgen dat iedereen dagelijks gewoon op het werk verschijnt, en bij het tijdelijk verblijf in Nederland ook daadwerkelijk arbeid verricht is er voor huisvesting op het bedrijf gekozen. De directe oproepbaarheid en inzetbaarheid bij calamiteiten zoals onweer of harde wind of ander extreem weer, wat de oogst of teelt beïnvloedt is niet te missen, en ook niet door huisvesting elders te realiseren. Door huisvesting op een plek op het terrein van de werkgever is onderlinge sociale controle en permanent toezicht door de werkgever en aanwezigheid van een eindverantwoordelijke die weet wat hij op welk moment moet doen gewaarborgd. Ook is de van toepassing zijnde nachtregistratie van belang om er naast de controle functie ervoor te zorgen dat je de volgende ochtend geen medewerkers hebt om de werkzaamheden van die dag uit te voeren.

Omdat Tilla's maatschappelijk actief is, vindt hij het als werkgever & eigenaar niet wenselijk dat zijn medewerkers hier en der in de omgeving verspreid gehuisvest worden op bijvoorbeeld een camping. Zonder dat hij daar toezicht op heeft, in bijvoorbeeld een slechte caravan of andere voorziening die dan door de individuele medewerker is gekozen omdat hij daar zelf voor moet zorgen. De angst bij Tilla's is dat er dan voor het goedkoopste alternatief gekozen wordt met alle gevolgen van dien. De keuze die het individu dan maakt zal meestal die van de goedkoopste oplossing zijn. Door deze medewerkers op het eigen erf te huisvesten komt de kwaliteit van de voorzieningen voor verantwoording en controle van Dhr. Tillemans zelf. Hiermee is niet alleen toezicht maar ook een goed verblijf tijdens de arbeidsperiode in een accommodatie die aan de eisen voldoet gewaarborgd. Tevens is Dhr. Tillemans ervan overtuigd dat een passende huisvesting bijdraagt aan een goede werksfeer en juiste balans tussen werk en vrije tijd. En zeker niet onbelangrijk geen overlast voor de gemeenschap. Tilla's is en staat bekend als goed werkgever en wil, dat ook blijven.

Organisatorisch:

Daarnaast is het zo dat Tilla's zicht uitsluitend met de hoofdtak bezig houdt. Het aspergeseizoen is een periode van iets korter dan een half jaar. Jaarcontracten zijn daarmee niet aan de orde. Het vinden van geschikte arbeidskrachten op de Nederlandse markt is diverse keren op een fiasco uitgelopen. De werkzaamheden beginnen vroeg en zijn buiten onder diverse weersomstandigheden. Daarnaast is het weer wisselvallig zowel positief als negatief van invloed op het oogstseizoen. Dit vergt flexibiliteit in soms directe beschikbaarheid van de arbeidskrachten. Soms is er veel werk soms minder. Vaak is de aanleiding de weersomstandigheden. Binnen Tilla's is de keuze gemaakt om te werken met alleen mannen vanuit Portugal. Zij spreken de Spaanse taal die ook door de eigenaar vloeiend wordt gesproken. Ook de echtgenoot van de eigenaar is met deze taal opgegroeid en spreekt en schrijft deze uitstekend. De arbeidskrachten verblijven hier in de voor hun winterperiode en gaan daarna weer allemaal terug naar Portugal voor de zomerperiode, wanneer de toeristen weer naar hun land gaan. Velen werken dan in de horeca. Huisvesting op campings of gebouwen in de buurt van peelstraat 84 stuit op weerstand van uitbaters en m.b.t. de huisvesting. Ook de verkeersbewegingen van arbeiders naar het werk is dan erg groot en duur, waardoor iedereen dicht bij het werk woont en gehuisvest is. Sociale controle onderling werkt prima waardoor er al jaren sprake is van een nauwelijks wijzigende groep van arbeider. Eenieder weet wat van hem verlangd wordt en wat de regels en de sancties zijn als hij zich er niet aan houdt. Hierdoor is handhaving en naleving van regels en ook wetten beter te realiseren doordat er sprake is van een compacte nauwelijks wijzigende groep op een plek namelijk op het bedrijf waar ze ook voor werken. Daarbij onder controle en in de directe nabijheid van de werkgever. De aanwezigheid van de arbeiders op de peelstraat 84 heeft in het verleden nog nooit tot overlast voor de buurt of de gemeente geleid. Dat willen we graag zo houden en continueren. Verdeling van de groep arbeiders gaat ten koste van de controle op gedrag en handelingen. En daarmee loslaten van de discipline die er is op het bedrijf. Dit is voor ons niet wenselijk en vermoedelijk ook niet voor anderen. De faciliteiten op het bedrijf zijn ruim voldoende en worden als plezierig en goed ervaren door degene die er mogen verblijven. Daarnaast zijn de kosten hierdoor voor hen zeer acceptabel. Dit kan gerust zo gesteld worden omdat de groep van jaarlijks terugkerende arbeiders ongeveer gelijk van samenstelling is.

Algemene bedrijfsgegevens onderneming in de huidige vorm

Tilla's BV

Besloten vennootschap zie uittreksel K.V.K. bijlage 1

Persoon 1

Naam: EAA Tillemans
Geboortedatum 13-05-1973
Hoofdberoep eigenaar en aspergeteler
Nevenberoep Agrarische huisdieren - schapen houder

Persoon 2

Naam P de jezus Souza
Geboortedatum
Hoofdberoep partner eigenaar en beheerster locatie
Nevenberoep toezicht schoonmaak en licht administratief

Overige arbeidskrachten in de huidige bedrijfsvorm

Vaste arbeidskrachten	3	incl. Carlos (bedrijfsleider)
Aantal personen full time	2	
Aantal personen part time	1	

Losse arbeidskrachten	47 (40 gehuisvest op locatie bedrijf)
Aantal personen full time	0
Aantal personen part time	47 dit is het max gedurende piek van het aspergeseizoen

Is de continuïteit van het bedrijf voor de komende 10 jaar(bestemmingsplan periode) gegarandeerd?

- Gezien de leeftijd van de huidige ondernemer is deze vraag niet van toepassing.

2.

Ontwikkeling Bedrijf:

2.1 Soort bedrijf

Hoofdtak : Asperge teelt

Neventaak : agrarische Huisdieren (10-15 schapen)

Glastuinbouw : (gehuurde glasopstand t.b.v. aspergeteelt)

Vollegrond tuinbouw : gepacht grond t.b.v. asperge teelt

Veehouderij : schapen op eigen perceel

Zie ook bijlage 3 feitelijk gebruik.

Er is geen omschakeling van de activiteiten aan de orde.

2.2 Ruimtelijke ontwikkeling bedrijf

De huisvesting van tijdelijk arbeidskrachten gaat niet gepaard met een wijziging van een bestaand bouwwerk. Mogelijk kleine landschappelijke aanpassingen groenvoorziening n.a.v. adviesrapport legalisatie procedure. En definitief plaatsen units volgens bijgevoegde tekening.

De huisvesting is ondergebracht in Units. (zie tekening)

Alternatieve locaties zijn niet voorhanden, omdat deze niet beschikbaar zijn voor de gewenste periode, namelijk tijdelijk acceptabele huurpanden of verblijven. Daarnaast mocht er al sprake zijn van de ruimte tot het huisvesten of het realiseren van huisvesting elders is er veelal sprake van maatschappelijke weerstand en geen acceptatie van een grotere groep mensen. In het geval van Tilla's uit Portugal. 47 in totaal. Campings in de omgeving geven aan geen plek beschikbaar te hebben voor die periode tegen een acceptabel tarief.

De bestaande bebouwing is niet verder uit te breiden met verblijfsruimte omdat de benodigde vierkante meters niet beschikbaar of ongebruikt zijn. De aanwezige loods en de ruimte daarin is nodig voor het verwerken sorteren en koelen van de asperge. Zie ook tekening indeling loods. In de huidige bebouwing is wel al woonruimte gerealiseerd, echter kan dit niet verder uitgebreid worden.

Voor een situatieschets en oppervlakte maten verwijs ik naar de bijgevoegde tekening bijlage 3 BOP

3 specifieke productiegegevens

3.1 specifieke productiegegevens

Als bijlage is opgenomen de gecombineerde opgave van de afgelopen jaren 2012 Tm 2014

Opgenomen als bijlage 2

3.2 Grondsituatie

Als bijlage is opgenomen de het overzicht pachtgronden t.b.v. de aspergeteelt incl. omvang van de gepachte percelen. Daarnaast is er een overzicht van het eigen perceel met indeling opgenomen.

Oppervlakte gepacht	43.67 HA
---------------------	----------

Oppervlakte eigendom	1.75 ha
----------------------	---------

Feitelijk gebruik

Erf incl. bebouwing	0.75 ha
---------------------	---------

Tuinbouw volle grond	43.5 ha
----------------------	---------

Tuinbouw glas	1.17 ha
---------------	---------

Totaal feitelijk gebruik	46.42 ha
--------------------------	----------

Waarvan huiskavel	0.75 ha
-------------------	---------

Verplichte bijlage: situatie schets / kopie gecombineerde opgave / dieraantal is 10 tot 15 de hectares in gebruik blijven voorlopig gelijk.

BOP

Zie: **Huisvesten van tijdelijke arbeidskrachten (tijdvlak en behoefte).**

Bijlage 1

Uittreksel K.v.k. en kopie legitimatie eigenaar