



Onderbouwing Huisvesting tijdelijke arbeidskrachten

Locatie 24: Baarloseweg 14b te Helden

Bijlage 23 bij de toelichting van het bestemmingsplan
huisvesting (tijdelijke) arbeidskrachten Peel en Maas

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding
1.1	Achtergronden
1.2	Plangebied
1.3	Doel
1.4	Geldend bestemmingsplan
2	Beschrijving bestaande situatie
2.1	Bestaande situatie
2.2	Toekomstige situatie
3	Beleidskader
3.1	Inleiding
3.2	Ruimtelijk beleid
3.2.1	Rijksbeleid
3.2.2	Provinciaal beleid
3.2.3	Gemeentelijk beleid
3.3	Archeologie en cultuurhistorie
3.4	Volkshuisvestingsbeleid
3.5	Waterbeleid
4	Randvoorwaarden / resultaten onderzoeken
4.1	Inleiding
4.2	Archeologie
4.3	Bodem
4.4	Ecologie
4.5	Waterhuishouding
4.6	Externe veiligheid
4.7	Wegverkeerslawaaï
4.8	Milieuzonering
4.9	Geur
4.10	Luchtkwaliteit
4.11	Verkeerskundige aspecten
4.12	Kabels, leidingen en straalpaden
4.13	Belangen van derden
5	Juridische aspecten
5.1	Inleiding
5.2	Inleidende regels
5.3	Bestemmingsregels
5.4	Algemene regels
5.5	Overgangs- en slotregels
6	Uitvoerbaarheid
7	Overleg en inspraak
7.1	Procedure
7.2	Overleg
7.3	Planstukken

BIJLAGEN

Bijlage 1:	Toezicht- en beheerplan
Bijlage 2:	Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 3:	Vooroverleg reactie provincie Limburg
Bijlage 4:	Situatietekening indeling huisvesting

1

INLEIDING

1.1 Achtergronden

De ondernemer is woonachtig op de Baarloseweg 14B, ten oosten van de kern Helden. Het betreft een gemengd bedrijf dat zich bezig houdt met de fok van slachtkuikens en de grondgebonden teelt van asperges en prei. Het accent van de bedrijfsvoering verschuift daarbij in de komende jaren naar de grondgebonden teelt.

Door de gewijzigde bedrijfsstrategie moeten de sinds 1995 aanwezige huisvestingsmogelijkheden voor tijdelijke arbeidskrachten worden verbeterd en vergroot. Er is daarbij ook behoefte aan goede huisvesting gedurende de piekmomenten in de arbeidsbehoefte tot 39 personen. Om dit te realiseren gaat de ondernemer één van de drie pluimveestallen (zie figuur 1) uit productie nemen en deze verbouwen tot een accommodatie die voorziet in de benodigde huisvestingsmogelijkheden.

Onderhavig plan heeft hiervoor de instemming van de gemeente Peel en Maas en voldoet aan de beleidsuitgangspunten voor huisvesting van (tijdelijke) arbeidskrachten zoals op 21 mei jl. door het College van B&W vastgesteld.

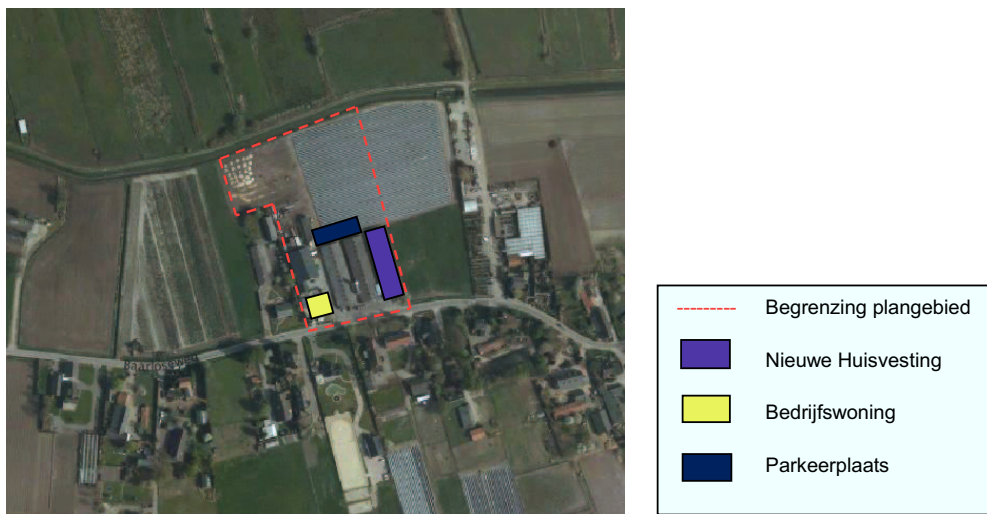
In de beleidsuitgangspunten wordt aangegeven dat de gemeente voornemens is om een bestemmingsplantraject op te starten om de planologisch nog niet geregelde locaties (voortkomend uit de MB-all lijst), die voldoen aan het beleid en planologisch inpasbaar zijn, te legaliseren.

Vooruitlopend op de legalisatie vanuit het bestemmingsplantraject wil de ondernemer aan de Baarloseweg 14B zijn huisvesting voor (tijdelijke) arbeidskrachten verbeteren. De ondernemer heeft op 15 mei 2013 een principeverzoek om planologische medewerking ingediend waarin het voornemen wordt toegelicht. Daarnaast wordt er in aangegeven hoe wordt voldaan aan de 'Beleidsregels huisvesting (tijdelijke) arbeidskrachten Peel en Maas'. Als reactie hierop heeft de gemeente op 10 juni 2013 een collegestandpunt ingenomen. Het collegestandpunt luidt dat onder een aantal voorwaarden in principe medewerking kan worden verleend aan wijziging van het gebruik van een pluimveestal naar een short-stay accommodatie voor tijdelijke huisvesting.

Om de ontwikkelingen mogelijk te maken is een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied nodig volgens artikel 3.1 van de Wet Ruimtelijke Ordening.

1.2 Plangebied

Het initiatief vindt plaats in het buitengebied van de gemeente Peel en Maas, ten oosten van de kern Helden. In figuur 1 is de ligging van het plangebied in de ruimere omgeving weergegeven.



Figuur 1: Luchtfoto van de omgeving met het plangebied aan de Baarloseweg 14B rood omkaderd (bron: google maps 2013)

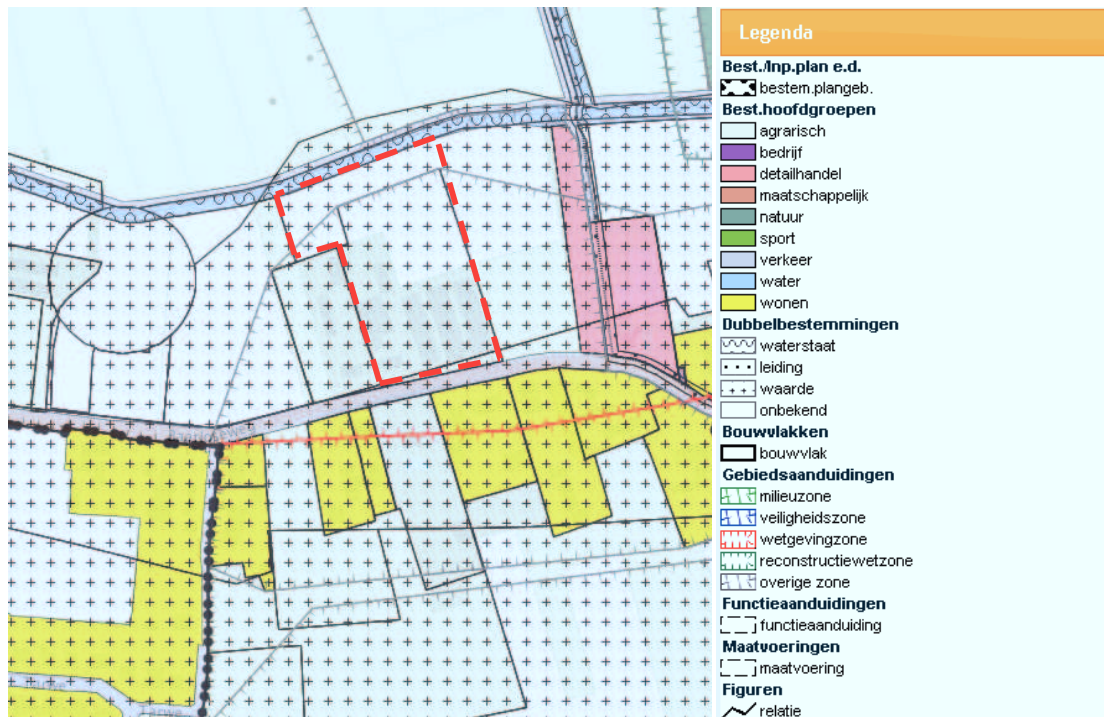
1.3 Doel

Sinds 1995 wordt er aan de Baarloseweg 14B al huisvesting verschaft aan seizoensarbeiders ten behoeve van de genoemde teelten. Hierin werd voorzien door middel van een in pandige huisvesting van een 20-tal tijdelijke arbeidskrachten die maximaal 6 maanden op het eigen bedrijf werkzaam waren. Door de gewijzigde bedrijfsstrategie moeten de huisvestingsmogelijkheden voor de arbeidskrachten echter worden verbeterd en vergroot. Er is daarbij ook behoefte aan goede huisvesting gedurende de piekmomenten in de arbeidsbehoefte tot 39 personen. Om dit te realiseren heeft de ondernemer als doel om de meest oostelijke pluimveestal (zie figuur 1) uit productie te nemen en deze te verbouwen tot een accommodatie die voorziet in de benodigde huisvestingsmogelijkheden. Na de verbouwing van de pluimveestal, zal de huisvesting bestaan uit een 13-tal kamers met eigen keukenblok van ieder ruim 35 m², een wasruimte, een 5-tal douches en toiletten en is er een technische ruimte aanwezig. Daarnaast wordt er aan de voorkant van de huisvesting (aan de Baarloseweg) een ruimte ingericht voor de verkoop van zelf voortgebrachte of streekelijke producten. Voor een overzicht van de indeling en inrichting van het gebouw wordt verwezen naar de situatietekening die als bijlage 4 is opgenomen.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het voornemen past niet binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas'. Dit bestemmingsplan is op 5 februari 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. In het geldend bestemmingsplan heeft het perceel aan de Baarloseweg 14 B de enkelbestemming 'Agrarisch – Intensieve Veehouderij', dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' en de gebiedsaanduidingen 'Kernrandzone', 'Ontwikkelingszone bebouwingslinten', 'Verwevingsgebied' en 'Beek en rivierdalen' gekregen (zie figuur 2).

Om het huisvesten van de tijdelijke arbeidskrachten in het gebouw mogelijk te maken dient het gebruik van de ruimte planologisch gewijzigd te worden. Binnen de voorschriften van de vigerende bestemming is het niet mogelijk om het gebruik rechtstreeks toe te staan. Het is derhalve noodzakelijk om een bestemmingsplanprocedure te doorlopen.



Figuur 2: Uitsnede Plankaart vigerend bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas (plangebied rood omkaderd)

2

PLANBESCHRIJVING

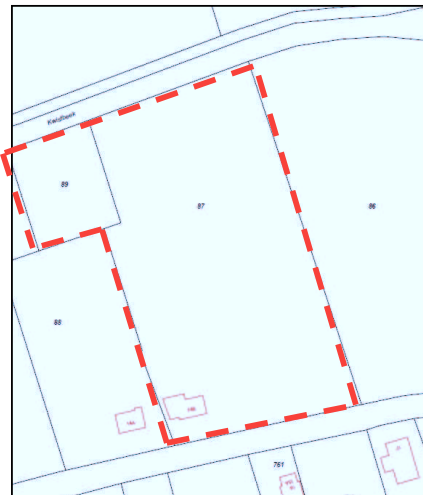
2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de Baarloseweg 14B, ten oosten van de kern Helden, in het buitengebied van de gemeente Peel en Maas. Het plangebied wordt ten noorden begrensd door de Kwistbeek, ten zuiden door de Baarloseweg, ten westen door een grondgebonden bedrijf (akkerbouw) gevestigd aan de Baarloseweg 14A en ten oosten door landbouwgronden (zie figuur 3 en 4). Het plangebied aan de Baarloseweg 14B betreft een gemengd bedrijf dat zich bezig houdt met de fok van slachtkuikens en de grondgebonden teelt van asperges en prei. Op de gronden binnen het plangebied bevinden zich een bedrijfswoning met tuin, drie pluimveestallen, overige bedrijfsgebouwen en voorzieningen en agrarisch cultuurland in gebruik ten behoeve van de teelt van asperges.



Figuur 3 en 4: Topografische kaart en luchtfoto huidige situatie plangebieden rood omkaderd

De betreffende percelen zijn kadastraal bekend bij de gemeente Helden, onder Sectie W, perceel 87 en 89 (zie figuur 5).



Figuur 5: Kadastrale kaart met plangebied rood omkaderd

2.2 Toekomstige situatie

Onderhavig voornemen voorziet in de ombouw van de meest oostelijke pluimveestal naar huisvesting voor tijdelijke arbeidskrachten. Na de verbouwing van de pluimveestal, zal de huisvesting plaats bieden aan een 20-tal personen (zie figuur 7). Deze 20 personen worden verdeeld over een 13-tal kamers van ieder ruim 35 m² waarbij iedere kamer beschikt over een eigen keukenblok. Per kamer worden 1-2 personen gehuisvest. Tijdens de piekmomenten in de arbeidsbehoefte kan het aantal te huisvesten arbeidskrachten maximaal 39 personen bedragen. Er zijn dan maximaal 3 personen per kamer aanwezig. Naast de 13 kamers beschikt de accommodatie over een wasruimte, een 5-tal douches en toiletten en is er een technische ruimte aanwezig. Als buitenruimte worden er aan de achterzijde van de huisvesting een terras en een sport en speelveld aangelegd. Aan de voorzijde van de nieuwe huisvesting is 12 m² ingepast voor de verkoop van zelfvoortgebrachte of streekeigen producten. Die verkoop zal gebeuren met behulp van een boerderij automatiek (zie figuur 6).

De overige twee stallen blijven in gebruik voor pluimvee. Aan de achterzijde van deze twee stallen worden 10 parkeerplaatsen aangelegd om te voorzien in de parkeerbehoefte van de tijdelijke arbeidskrachten. De inrichting van de toekomstige situatie is weergegeven in figuur 1.



Figuur 6: Voorbeeld boerderij automatiek



Figuur 7: 3D tekening huisvesting tijdelijke arbeidskrachten Baarloseweg 14 B (bron: Ronald Swinkels Architects)

3

BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plan geldende uitgangspunten weergegeven.

3.2 Ruimtelijk beleid

3.2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit op rijksniveau. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. De nieuwe SVIR vervangt 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.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de SVIR kiest het Rijk voor drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

De 13 nationale belangen zijn als volgt:

Versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland:

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

Verbeteren bereikbaarheid: Slim Investeren, Innoveren en Instandhouden:

5. Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen
7. Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.

Waarborgen kwaliteit leefomgeving:

8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's

9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten
13. Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Er is nu te vaak sprake van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik. Daarom brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven) en laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest daarom ook voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts dertien nationale belangen. Buiten deze dertien belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

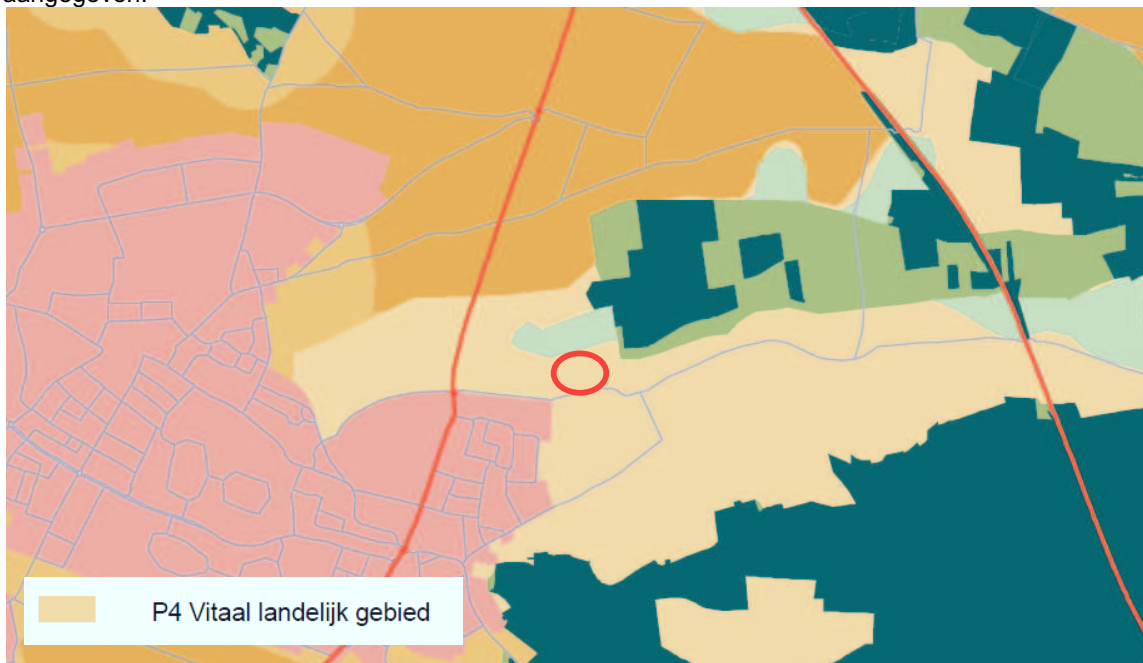
Conclusie

De gemeente Peel en Maas conformeert zich aan bovenstaande uitgangspunten. Het betreffende plangebied ligt niet in een omgeving waarin opgaven van nationaal belang spelen.

3.2.2 Provinciaal beleid

Provinciaal omgevingsplan Limburg

Op 22 september 2006 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) vastgesteld (actualisatie POL januari 2011). Dit plan is een streekplan, provinciaal waterhuishoudingsplan en provinciaal milieubeleidsplan in één. Daarnaast bevat het POL 2006 hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan, hoofdlijnen van het economisch beleidskader voor zover het fysieke elementen daarvan betreft en hoofdlijnen van het welzijnsplan voor wat betreft de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling. In het POL 2006 zijn verschillende perspectieven per zone of deelgebied aangegeven.



Figuur 8: Uitsnede POL 2006: Perspectieven (plangebied rood omcirkeld)

Het gemengd bedrijf aan de Baarloseweg 14B is binnen het POL gelegen in perspectief 'P4 - Vitaal landelijk gebied' (zie figuur 8). Het perspectief Vitaal landelijk gebied (P4) omvat overwegend landbouwgebieden met een van gebied tot gebied verschillende aard en dichtheid aan landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Met respect voor de aanwezige kwaliteiten wordt de inrichting en ontwikkeling van deze gebieden in belangrijke mate bepaald door de landbouw maar er

zijn tevens ontwikkelingsmogelijkheden voor andere sectoren. Het belangrijkste doel 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 versteviging van (met name) de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten in een grote variëteit aan landbouwgebieden.

Conclusie

Doordat de bestaande pluimveestal wordt verbouwd naar huisvesting voor tijdelijke arbeidskrachten heeft het initiatief invloed op de ruimtelijke kwaliteit en de identiteit ter plaatse. Door de verbreding van de activiteiten, de afbouw van de Intensieve veehouderij op termijn en de aanmerkelijke verbetering van de uitstraling van het gebouw, past het plan binnen de doelstellingen van het POL.

POL-aanvulling verstedelijking gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering (VGK)

Aanleiding voor deze POL- aanvulling zijn onder meer veranderde beleidsinzichten ten aanzien van de woningvoorraadontwikkeling en dan met name de bevolkingskrimp. Met inachtnaam van de verschillen tussen Zuid- en Midden Limburg wordt er ingezet op de ontwikkeling en transformatie van de bestaande woningvoorraad, met als doel een adequate woningvoorraad afgestemd op de krimpende bevolkingsomvang (tot 2030). Voor Zuid- Limburg wordt in de periode tot 2030 een afname met per saldo ca. 16.000 woningen verwacht, waarvan vijf procent in het landelijk gebied wordt geëffectueerd. voor Noord- en Midden- Limburg zal de woningvoorraad eerst nog licht toenemen en zich daarna stabiliseren. Dit betekent dat de opgave ten aanzien van de woningvoorraad zich op kwaliteit zal focussen. Het vraaggestuurd bouwen enerzijds en het herstructureren/transformeren anderzijds zijn belangrijke instrumenten om de woningvoorraad in balans te krijgen en de effecten van krimp voor te zijn.

Waar de huidige POL vaak aanleiding gaf voor interpretatieproblemen, is in de POL-aanvulling een tekstaanpassing opgenomen aangaande ruimte voor hergebruik van in het buitengebied vrijkomende (agrarische en niet-agrarische) bebouwing. In de POL-aanvulling is dit als volgt gewijzigd;

Hergebruik van vrijkomende (agrarische of niet-agrarische) gebouwen in het buitengebied voor wonen, of kleinschalige vormen van bedrijvigheid is mogelijk, mits gezorgd wordt voor een goede landschappelijke inpassing, monumentale/architectonische kenmerken worden gerespecteerd, de bouwmassa niet toeneemt, er geen negatieve milieueffecten of belemmeringen optreden voor nabijgelegen functies, en er geen verstoring optreedt van het bundelingsbeleid voor wonen en werken. Uitgangspunt is dat overtollige gebouwen zoveel mogelijk worden gesloopt.

Conclusie

Het gemengd bedrijf aan de Baarloseweg 14 B verschuift het accent van de bedrijfsvoering naar de grondgebonden teelt. Ten behoeve hiervan wordt er een pluimveestal omgebouwd tot huisvesting voor seizoensarbeiders. De ontwikkeling sluit zodoende aan bij deze POL-aanvulling, waarbij agrarische gebouwen in het buitengebied worden hergebruikt voor huisvesting en waarbij de huidige kenmerken worden gerespecteerd en de bouwmassa niet toeneemt. In hoofdstuk 4 worden de eventuele milieueffecten of effecten op nabijgelegen functies verder uitgewerkt.

Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM)

Het Limburgs Kwaliteitsmenu, waarvoor de beleidsmatige basis wordt gegeven in de POL-aanvulling VGK, is gebaseerd op het idee dat bebouwingsontwikkelingen in het buitengebied leiden tot verlies van omgevingskwaliteit en dat dit verlies op een kwalitatieve manier moet worden gecompenseerd. De voorheen bestaande instrumenten 'Rood voor Groen', 'Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg', 'Verhandelbare Ontwikkelingsrechten methode (VORM)' en 'Bouwkavel op Maat Plus (BOM+)' gingen uit van hetzelfde principe. Deze instrumenten zijn nu echter vervangen door de modules binnen het LKM. Per module, waarin de mogelijke ontwikkelingen zijn beschreven, wordt de tegenprestatie beschreven. Daarbij wordt 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.

Het LKM dient per gemeente te worden geïmplementeerd in een eigen, gemeentelijk Kwaliteitsmenu dat deel uitmaakt van een structuurvisie. De gemeente Peel en Maas heeft een dergelijk Kwaliteitsmenu in de vorm van het 'Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas'. Het vormt een

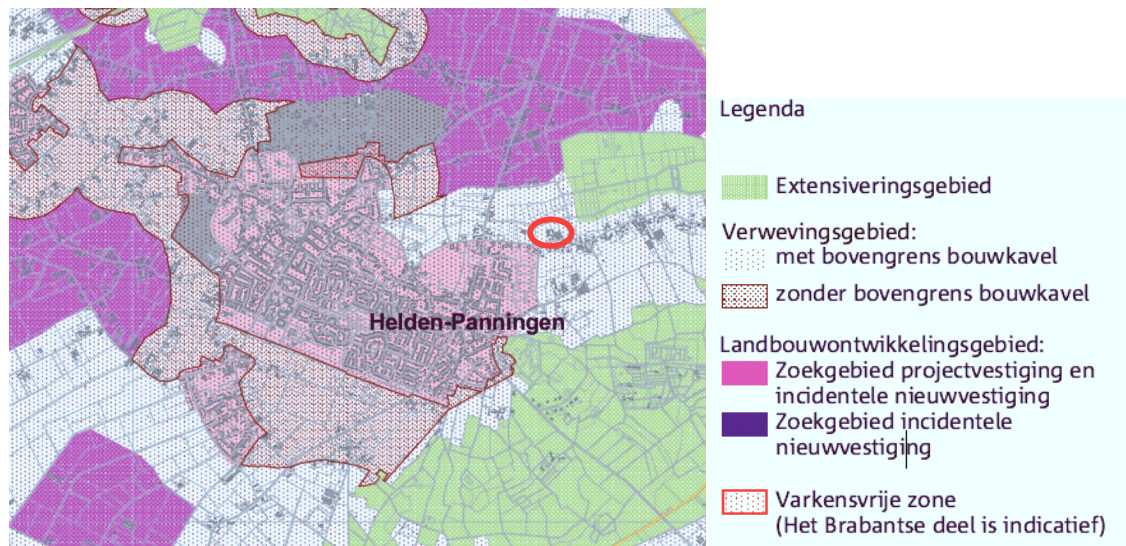
onderdeel van de Structuurvisie Buitengebied die op 21 december 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld. De toetsing en uitwerking volgens het LKM en het kwaliteitskader vindt plaats in paragraaf 3.2.3 op bladzijde 17.

Reconstructieplan Noord- en Midden Limburg

Om de problemen in het landelijk gebied structureel en op een samenhangende manier aan te pakken heeft het Rijk de 'Reconstructiewet Concentratiegebieden' in het leven geroepen. Directe aanleiding voor de wet was de varkenspestepidemie van 1997, maar in de concrete uitwerking is de wet veel breder. Doel van de wet is:

- De versterking van de sociaal-economische vitaliteit van het landelijk gebied (versterking van landbouw en recreatie, en van wonen, werken en leefbaarheid);
- De verbetering van de omgevingskwaliteit (natuur, landschap, water, ammoniak, stank);
- De vermindering van de veterinaire kwetsbaarheid (met name de aanleg van varkensvrije zones).

Volgens de wet, die begin 2002 in werking is getreden, moet iedere reconstructieprovincie een zogenaamd Reconstructieplan vaststellen. Het Reconstructieplan vormt de basis voor de uitvoering, die loopt van 2004 tot eind 2015. In de provincie Limburg is het reconstructieplan Noord- en Midden-Limburg vastgesteld.



Figuur 9: Uitsnede plankaart zoneringen intensieve veehouderij (plangebied rood omcirkeld)

Op bovenstaande uitsnede (zie figuur 9) uit de kaart zonering intensieve veehouderij afkomstig uit het Reconstructieplan Noord- en Midden Limburg, is te zien dat het plangebied is gelegen in een 'Verwevingsgebied met bovengrens bouwkael'. Verwevingsgebieden kennen een sterke vermenging van functies (onder andere landbouw, toerisme en recreatie) met diverse waarden in het buitengebied (zoals water, landschap en natuur).

Conclusie

Doelstelling voor deze gebieden is dat functies en waarden zich naast elkaar ontwikkelen en onderling versterken. De ombouw van de pluimveestal naar nieuwe huisvesting voor tijdelijke arbeidskrachten past binnen dit beleid.

Beleidsnotitie Huisvesting Arbeidsmigranten

De meest recente versie van de provinciale beleidsnotitie Huisvesting Arbeidsmigranten dateert van juni 2008. In deze notitie wordt verwoord hoe en onder welke voorwaarden moet worden omgegaan met verschillende vormen van huisvesting van arbeidsmigranten. De aantallen te huisvesten werknemers dienen afhankelijk te zijn van de omvang en ligging van het bedrijf, de bereikbaarheid van de locatie en de parkeervoorzieningen. Daarnaast dient er aandacht te worden besteed aan het beheer en de recreatieve voorzieningen voor de werknemers. Op pagina 6 en 7 van de beleidsnotitie wordt ingegaan op het huisvesten van arbeidsmigranten bij een bestaand agrarisch bedrijf. Hieraan worden door de Provincie Limburg een aantal voorwaarden gekoppeld, te weten:

- Voldoende oppervlak per werknemer (10-12 m²) met enige privacy;
- Minimaal 1 douche en toilet per 6 werknemers;
- Bij grotere groepen is een "huiskamer" en ontspanningsruimte noodzakelijk;
- Dagelijks beheer met goede afspraken ter voorkoming van overlast in de omgeving;
- (brand)veiligheid conform wettelijke eisen;
- Per werknemer een handboek met huis- en leefregels in de taal van herkomst;
- Een gebruiksvergunning of inspectierapport van de brandweer;
- Communicatieprotocol en klachtenregistratie;
- Het gebouw bestaat uit maximaal twee bouwlagen;
- Ruimtelijke inpassing in de vorm van BOM+.

Na de verbouwing van de pluimveestal, zal de huisvesting plaats bieden aan maximaal 39 personen. De 39 personen worden verdeeld over een 13-tal kamers van ieder ruim 35 m² waarbij iedere kamer beschikt over een eigen keukenblok. Per kamer worden 1-2 personen gehuisvest. Tijdens het hoogseizoen kan dit maximaal oplopen tot 3 personen per kamer tot het maximale aantal van 39 personen (ruim 11,5 m² per persoon). Naast de 13 kamers beschikt de accommodatie over een wasruimte, een 5-tal douches en toiletten en is er een technische ruimte aanwezig. Alle voorgenoemde ruimtes bevinden zich op de begane vloer. In het bijgevoegde 'Toezicht en beheerplan' (bijlage 1) wordt het dagelijkse beheer toegelicht. In dit plan zijn ook het handboek met huis- en leefregels, het communicatieprotocol en klachtenregistratie te vinden. Verder voldoet de huisvesting aan alle eisen voor een brandveilig gebruik en is het goedgekeurd door de brandweer. Er is een brandmeldinstallatie aanwezig met volledige detectie, evenals noodverlichting en rookmelders. De scheidingswanden tussen de verschillende kamers zijn brandwerend volgens de geldende normen en er is sprake van een tweetal nooduitgangen.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan gesteld worden dat voldaan wordt aan de voorwaarden uit de beleidsnotitie Huisvesting Arbeidsmigranten.

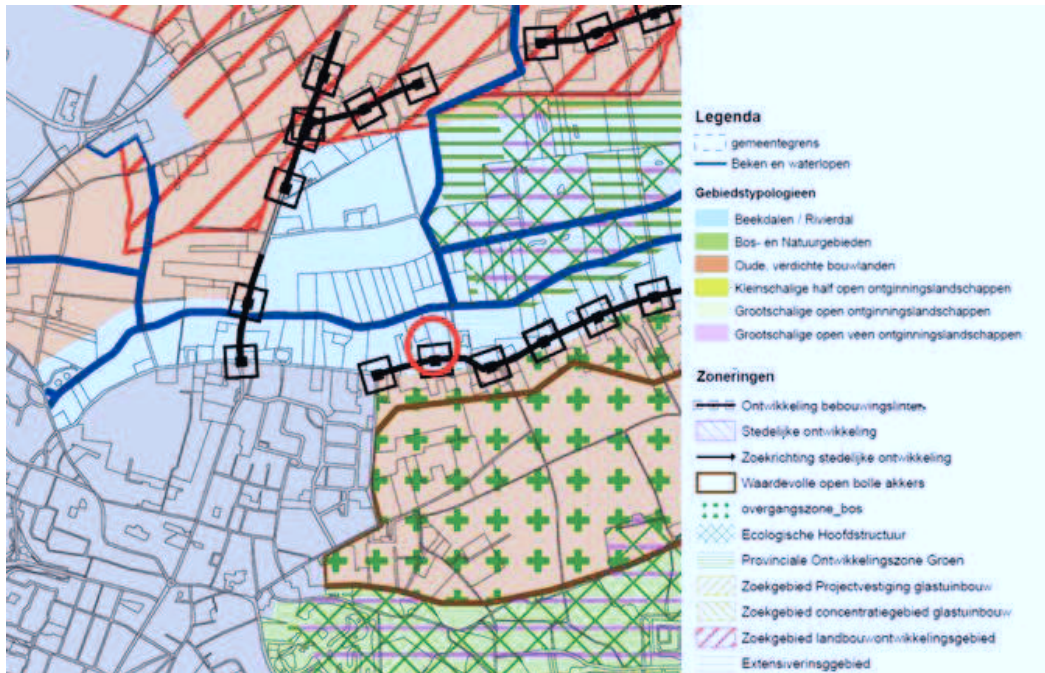
3.2.3 Gemeentelijk beleid

In december 2011 is de Structuurvisie Buitengebied door de gemeenteraad van Peel en Maas vastgesteld. De Structuurvisie Buitengebied bevat grotendeels een voortzetting van bestaand beleid en bestaat globaal gezien uit de volgende onderdelen: het Structuurplan 2008 met enkele aanvullingen, Structuurvisie Intensieve Veehouderij en Glas, kwaliteitskader buitengebied en het gemeentelijk Archeologiebeleid. Daarnaast zijn er enkele aanvullingen en uitwerkingen opgenomen, waardoor het beleid beter aansluit bij de recente ontwikkelingen in het buitengebied. Het beleid voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied is, met het vaststellen van de Structuurvisie Buitengebied, nu volledig.

Structuurplan 'Buitengebied Regio Peel en Maas'

Het structuurplan, vastgesteld 17 december 2008 is een gezamenlijk plan van de voormalige gemeenten Helden, Kessel, Maasbree en Meijel. In dit plan hebben die gemeenten samen één beleid voor het buitengebied geformuleerd. Aangezien de ontwikkelingen in het buitengebied dynamisch zijn, is sinds 2008 het Structuurplan Buitengebied op enkele punten aangepast. Het gaat dan onder meer om het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing en huisvesting tijdelijke werknemers. Dit 'Reparatie beleid huisvesting tijdelijke arbeidskrachten Gemeente Peel en Maas' (Raadsvoorstel 2011-009) is inmiddels verouderd en vervangen door de 'Beleidsregels huisvesting (tijdelijke) arbeidskrachten Peel en Maas' door de raad vastgesteld op 12 maart 2013. Dit nieuwe beleid wordt verder toegelicht op bladzijde 15 en 16.

De ontwikkeling is gelegen in de gebiedstypologie 'Beekdal / Rivierdal' en valt binnen de zonering 'Ontwikkeling bebouwingslinten' (zie figuur 10).



Figuur 10: Uitsnede plankaart Structuurplan Buitengebied Regio Peel en Maas (plangebied rood omcirkeld)

Wat betreft de ruimtelijke, functionele en landschappelijke aspecten zijn voor het gebiedstype 'Beekdal / Rivierdal' de volgende beleidsuitspraken (ruimtelijk) relevant::

Doel Ruimtelijk-Landschappelijk:

- Versterking van de landschappelijke karakteristiek bestaande uit relatief open (lees onbebouwde) beekdalen met beplantingen loodrecht op de beek;
- Speciale aandacht voor voldoende ruimte voor water;
- Behoud van de relatief open beekdalen;
- Realisatie van een verdere landschappelijke verdichting door perceelsrand beplantingen langs de kavels en percelen;
- Realisatie van beekherstel;
- De aanleg van een droge en natte ecologische verbindingszone en/of natuurvriendelijke oevers langs de beek.

Ontwikkeling Ruimtelijk-Functioneel:

- Ruime toelating van grondgebonden landbouwkundige functies, die een bijdrage leveren aan het behoud en de versterking van de landschappelijke openheid en de actuele en potentiële natuurwaarden (voornamelijk rundveehouderij);
- Waar mogelijk wordt extensief beheer van graslanden gestimuleerd (o.a. via Agrarisch Natuurbeheer en Koopmansgelden), evenals natuur- en landschapsontwikkeling;
- Bieden van ruimte voor water (beekherstel en waterberging);
- Nieuwe economische dragers zijn in kleinschalige vorm toelaatbaar aan de randen.

In de uitwerking van het beleid betreffende het LKM is beschreven dat de gemeente een 'Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas' heeft opgesteld. Het kwaliteitskader geeft aan welke compensatie er plaats moet vinden bij een bepaalde ontwikkeling in het buitengebied. De compensatie moet in onderhavig plan aansluiten bij de ruimtelijke, functionele en landschappelijke aspecten behorende bij het Beekdal / Rivierdal. Hoe dit wordt ingevuld komt aan bod bij de uitwerking van het 'Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas'.

Binnen de zonering 'Ontwikkeling bebouwingslinten' wil de gemeente extra mogelijkheden bieden voor verschillende ruimtelijke en functionele ontwikkelingen. De linten zijn op basis van lokale kennis door de gemeente bepaald en begrensd. De gemeente wil in deze linten bouwen of verbouwen buiten de contouren toelaten. Wel moet bij de bouw in deze linten aangetoond worden dat er per saldo een

substantiële afname van de bestaande bebouwing ter plaatse plaatsvindt en/of er een substantiële verbetering van de omgevingskwaliteit wordt bereikt.

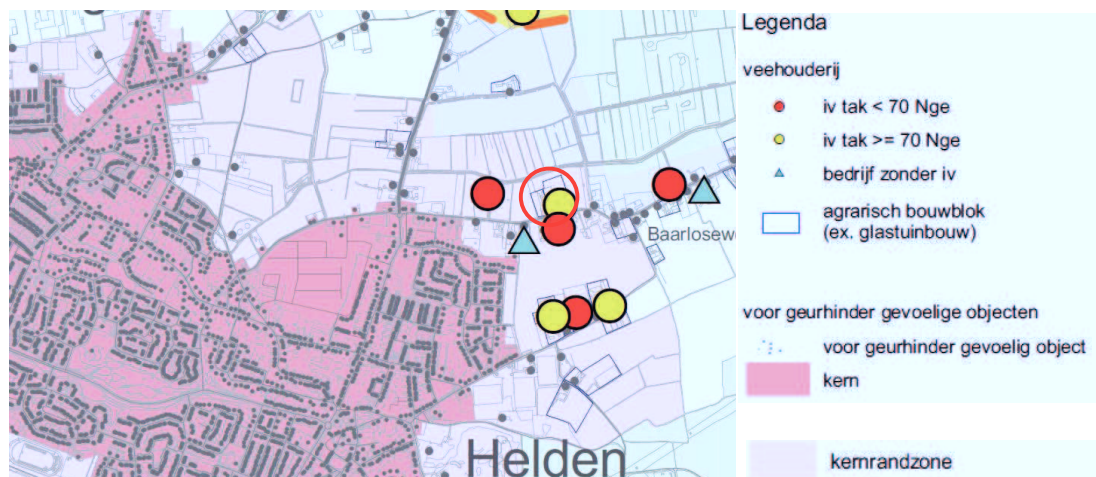
Conclusie

Doordat de bestaande bebouwing alleen wordt verbouwd en de uitstraling aanmerkelijk wordt verbeterd, sluit de nieuwe huisvesting aan bij de uitgangspunten uit het Structuurplan 'Buitengebied Regio Peel en Maas' voor de gebiedstypologie 'Beekdal/ Rivierdal' en 'Ontwikkeling bebouwingslinten'. De landschappelijke inpassing wordt toegelicht bij het 'Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas'.

Structuurvisie Intensieve veehouderij en Glastuinbouw

In deze structuurvisie wordt het beleid ten aanzien van bestaande en toekomstige mogelijkheden voor de intensieve veehouderij en glastuinbouw beschreven. Het rijks- en provinciaal beleid biedt de gemeente ruimte om eigen keuzes ten aanzien van de nieuwvestiging en uitbreiding van intensieve veehouderijen en glastuinbouwbedrijven vast te leggen. Het doel van de structuurvisie is dan ook;

- Op een gemeentelijk niveau invulling geven aan het bieden van concrete mogelijkheden voor een economisch gezonde en duurzame ontwikkeling van bedrijven;
- De ontwikkeling van een goed woon- en leefklimaat zowel in de kern als in het buitengebied;
- De afwaartse beweging van de intensieve veehouderij en glastuinbouw gelegen in en rondom kwetsbare gebieden versterken.



Figuur 11: Uitsnede plankaart Structuurvisie intensieve veehouderij (plangebied rood omcirkeld)

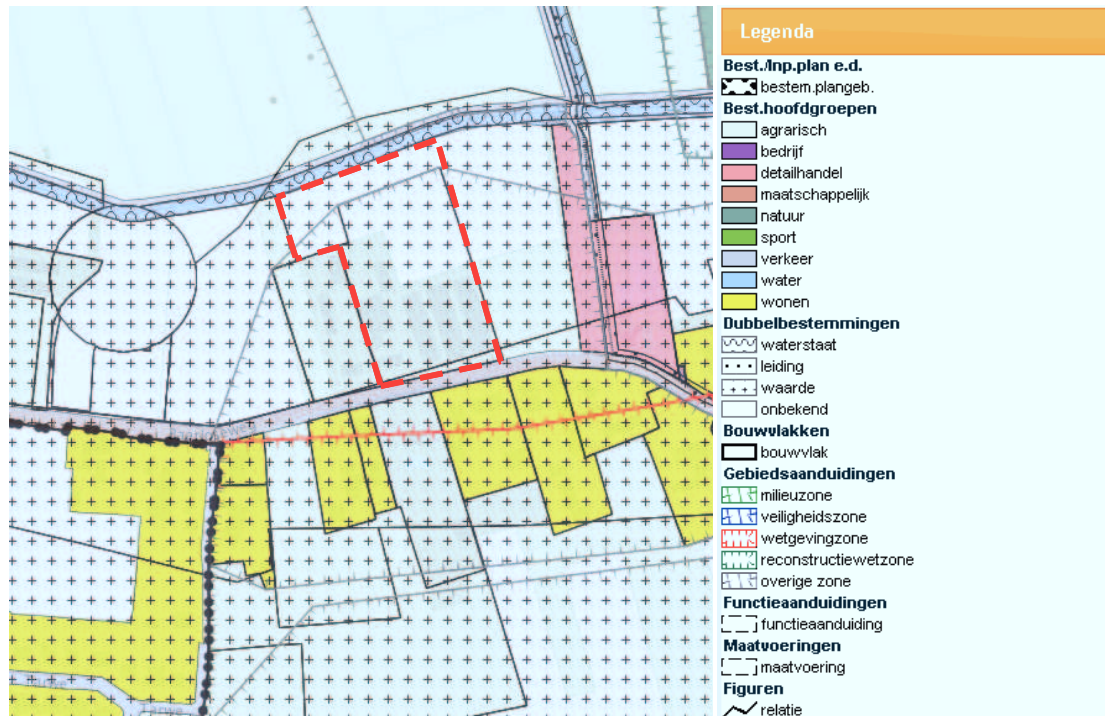
Op figuur 11 is het gemeente bedrijf aan de Baarloseweg 14B aangeduid als intensieve veehouderij met een bedrijfsomvang van ≥ 70 Nge en is het gelegen in de kernrandzone van Helden. Deze kernrandzones zijn aangewezen om het goede woon- en leefklimaat van de kernen te beschermen. Intensivering van de veehouderij is in de kernrandzone niet toegestaan.

Conclusie

Onderhavig plan betreft geen intensivering van de veehouderij, maar een extensivering ervan. De ontwikkeling sluit zodoende aan bij de afwaartse beweging van de intensieve veehouderij rondom kernen.

Bestemmingsplan buitengebied

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' is op 5 februari 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. In het bestemmingsplan heeft het perceel aan de Baarloseweg 14B de enkelbestemming 'Agrarisch – Intensieve Veehouderij', dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' en de gebiedsaanduidingen 'Kernrandzone', 'Ontwikkelingszone bebouwingslinten', 'Verweingsgebied' en 'Beek en rivierdalen' gekregen (zie figuur 12).



Figuur 12: Uitsnede Plankaart vigerend bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas (plangebied rood omkaderd)

Volgens artikel 6.4.1 uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' is het huisvesten van tijdelijke arbeidskrachten in strijd met het geldende bestemmingsplan buitengebied. Voor de beoogde ontwikkeling is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Onderhavig plan voorziet hierin.

De wens van de ondernemer om op de huidige locatie zelfvoortgebrachte of streekeigen producten te verkopen is volgens het geldende bestemmingsplan wel mogelijk. Artikel 6.4.8 uit bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' geeft de nadere voorwaarden. Het moet gaan om een ondergeschikte nevenactiviteit waarbij de verkoopruimte een maximale oppervlakte van 25% van het vloeroppervlak van de totale bestaande bebouwing mag hebben tot een maximum van 100 m². De boerderij automatiek is ingepast aan de voorzijde van de nieuwe huisvesting.

Conclusie

De boerderij automatiek heeft een totale oppervlakte van 12 m² en voldoet daarmee aan de voorwaarden voortkomend uit artikel 6.4.8 uit bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas'. Voor de ontwikkeling van de nieuwe huisvesting voor tijdelijke arbeidskrachten is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

Beleidsregels huisvesting (tijdelijke) arbeidskrachten Peel en Maas

De raad van de gemeente Peel en Maas heeft op 12 maart 2013 de 'algemene beleidsuitgangspunten huisvesting (tijdelijke) arbeidskrachten Peel en Maas' vastgesteld. Vervolgens heeft het college van de gemeente Peel en Maas op 21 mei 2013 de 'Beleidsregels huisvesting (tijdelijke) arbeidskrachten Peel en Maas' vastgesteld.

Binnen de beleidsregels wordt onderscheid gemaakt tussen short-stay en mid-stay huisvesting van arbeidskrachten. Een short-stay huisvesting is een verblijfsaccommodatie voor een duur van maximaal 6 maanden. Voor de short-stay geldt een minimale eis voor sanitaire voorzieningen van 1 douche/wc per 8 personen, een oppervlakte van 10 m² omsloten leefruimte per bewoner en als kookgelegenheid minimaal 4 pitten per 8 personen. Bij een mid-stay huisvesting is er geen eis ten aanzien van de maximale verblijfsduur.

De te realiseren huisvesting aan de Baarloseweg 14B is bedoeld voor de short-stay van (tijdelijke) arbeidskrachten. Naast de bovengenoemde eisen waaraan de short-stay huisvesting dient te voldoen, zijn er daarnaast nog een aantal algemene beleidsuitgangspunten. Zo moet de huisvesting voldoen aan de 'uniforme huisvestingsnorm', dienen de (tijdelijke) arbeidskrachten over een EU-paspoort of een tewerkstellingsvergunning te beschikken en dient er beheer- en toezichtplan te worden opgesteld. Naast de algemene beleidsuitgangspunten wordt er binnen de short-stay onderscheid gemaakt in

diverse typen huisvesting. De short-stay aan de Baarloseweg 14B valt onder de huisvesting bij een bestaand agrarisch bedrijf waarbij verbouwing/nieuwe bebouwing binnen het agrarisch bouwvlak plaatsvindt.

Aan de hand van een aantal voorwaarden wordt overwogen om medewerking te verlenen aan een planologische procedure om bestaande agrarische bebouwing geschikt te maken dan wel nieuwbouw te realiseren en deze in gebruik te nemen voor de huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten. De gemeente is voornemens om een bestemmingsplantraject op te starten om de planologisch nog niet geregelde locaties, die voldoen aan het beleid en planologisch inpasbaar zijn, te legaliseren. De huisvestingslocatie aan de Baarloseweg 14B staat opgenomen op de MB-all lijst, de algemene inventarisatielijst van de bij de gemeente bekende huisvestingslocaties.

Vooruitlopend op de legalisatie vanuit het bestemmingsplantraject wil de ondernemer aan de Baarloseweg 14B zijn huisvesting voor (tijdelijke) arbeidskrachten verbeteren. De ondernemer heeft op 15 mei 2013 een principeverzoek om planologische medewerking ingediend waarin het voornemen wordt toegelicht. Daarnaast wordt er in aangegeven hoe wordt voldaan aan de 'Beleidsregels huisvesting (tijdelijke) arbeidskrachten Peel en Maas'. Als reactie hierop heeft de gemeente op 10 juni 2013 een collegestandpunt ingenomen. Het collegestandpunt luidt dat in principe medewerking kan worden verleend voor wijziging van het gebruik van een pluimveestal naar een short-stay accommodatie voor tijdelijke huisvesting. Voortkomend uit de 'Beleidsregels huisvesting (tijdelijke) arbeidskrachten Peel en Maas' en het collegestandpunt van 10 juni 2013 dient daarbij aan onderstaande voorwaarden te worden voldaan:

- Het moet gaan om de huisvesting van de werknemers die op het bestaande agrarische bedrijf werkzaam zijn.
- 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.
- De huisvestingsgelegenheden voor het personeel worden beschouwd als bij het bedrijf behorende bedrijfsgebouwen.
- Als het agrarisch bedrijf stopt, dient het gebruik voor de huisvesting ongedaan te worden gemaakt.
- Huisvestingslocaties bij het agrarisch bedrijf zijn gemaximeerd op 20 personen. Voor agrarische ondernemingen waar sprake is van seizoensarbeid zijn woonunits toegestaan, mits er aangetoond kan worden dat er geen andere geschikte huisvesting mogelijk is in bestaande bebouwing of elders.
- Voor de (opvang van) huisvesting tijdens de piekmomenten wordt daar bovenop, na melding bij de gemeente en een tijdelijke omgevingsvergunning of een andere planologische regeling, het bijplaatsen van tijdelijke woonunits voor maximaal 20 personen toegestaan gedurende maximaal 3 maanden per jaar.
- Ter voorkoming van het bijplaatsen van tijdelijke woonunits tijdens de piekmomenten is het ook toegestaan om de bestaande bebouwing voor de huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten qua oppervlakte en voorzieningen zodanig vorm te geven dat het tijdelijk huisvesten van meer tijdelijke arbeidskrachten tijdens de piekmomenten voldoet aan de gestelde beleidsregels.
- 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.
- Om de kwaliteit van de huisvestingsvormen te waarborgen dienen alle huisvestingsvormen minimaal te voldoen aan de landelijk overeengekomen 'uniforme huisvestingsnorm', ook met betrekking tot de brandveiligheid.
- Voor ontwikkelingen in het buitengebied dient voldaan te worden aan het Kwaliteitskader Peel en Maas, onderdeel van de Structuurvisie Buitengebied. Daarbij dient gezorgd te worden voor een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing/het nieuwe gebruik.

De short-stay huisvesting aan de Baarloseweg 14B zal na de verbouwing van de pluimveestal plaats bieden aan een 20-tal personen. Deze 20 personen worden verdeeld over een 13-tal kamers van ieder ruim 35 m² waarbij iedere kamer beschikt over een eigen keukenblok. Naast de 13 kamers

beschikt de accommodatie over een wasruimte, een 5-tal douches en toiletten en is er een technische ruimte aanwezig, zie de situatietekening in bijlage 4.

Sinds 1995 worden er al tijdelijke arbeidskrachten gehuisvest aan de Baarloseweg 14B. Deze tijdelijke arbeidskrachten zijn werkzaam binnen het gemengde bedrijf. De nieuwe 'Beleidsregels huisvesting (tijdelijke) arbeidskrachten Peel en Maas' maken het mogelijk dat tijdens de piekmomenten van de eigen onderneming gedurende maximaal 3 maanden per jaar 20 extra tijdelijke arbeidskrachten mogen worden gevestigd aan de Baarloseweg 14B. Daarnaast laten de regels toe dat ook tijdelijke arbeidskrachten van andere agrarische ondernemers mogen worden gehuisvest (tot een maximum van 20 personen).

Het toezicht en beheer zal plaatsvinden vanuit de reeds aanwezige bedrijfswoning die uitzicht heeft op de nieuwe huisvesting. In het toezicht en beheerplan (bijlage 1) wordt verder toegelicht hoe de ondernemer de nieuwe huisvesting beheert en er op toeziet dat alles volgens de afgesproken regels verloopt.

De huisvesting voldoet aan alle eisen voor een brandveilig gebruik en is goedgekeurd door de brandweer. Er is een brandmeldinstallatie aanwezig met volledige detectie, evenals noodverlichting en rookmelders. De scheidingswanden tussen de verschillende kamers zijn brandwerend volgens de geldende normen en er is sprake van een tweetal nooduitgangen. Daarnaast voldoet het ook aan de 'Uniforme huisvestingsnormen'.

Hoe is voldaan aan de landschappelijke inpassing, is uitgewerkt bij het 'Kwaliteitskader Peel en Maas' op deze en de volgende bladzijde.

Conclusie

Aan de hand van de uitwerking van de gestelde voorwaarden vanuit de 'Beleidsregels huisvesting (tijdelijke) arbeidskrachten Peel en Maas' en het collegestandpunt van 10 juni 2013 kan worden geconcludeerd dat de nieuw te realiseren huisvesting voldoet aan de voorwaarden.

Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas

In november 2011 heeft de gemeente Peel en Maas – als uitwerking van het provinciaal Limburgs Kwaliteitsmenu – haar eigen Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas als eindrapport vastgesteld. Het kwaliteitskader buitengebied biedt een houvast voor ontwikkelingsgericht beleid in het buitengebied. Op basis van het kwaliteitskader kan aan de hand van de gebiedstypologieën uit het structuurplan bepaald worden welke tegenprestatie er bij welke ontwikkeling geleverd dient te worden. Alle gebiedstype zijn waardevol omdat ze allemaal de verhalen dragen van een natuurlijke herkomst en een bijzondere ontginningsgeschiedenis. Binnen de gebiedstypen zijn gebieden aanwezig met bijzondere waarden. Zoals al eerder werd vermeld bij de uitwerking van het Structuurplan 'Buitengebied Regio Peel en Maas' valt het plangebied onder het gebiedstype 'Beekdal / Rivierdal'. De beekdalen van de Kwistbeek vallen onder de 'Agrarische gebieden met hoge historische en landschappelijke waarden'. Het kwaliteitskader vraagt om een inpassing en tegenprestatie op het moment dat er sprake is van nieuw ruimtebeslag. Bij de tegenprestatie / kwaliteitsverbetering wordt onderscheid gemaakt tussen; Basiskwaliteit (geldt altijd bij ontwikkelingen), daar bovenop Basiskwaliteit Plus (bij specifieke grote ontwikkelingen) en daar bovenop Aanvullende Kwaliteitsverbeteringen (bij nog grotere of meer van het bestemmingsplan afwijkende ontwikkelingen). Bij de ontwikkeling aan de Baarloseweg 14B gaat het om een functiewijziging van een bestaand gebouw (zoals een kleinschalige logeerinrichting of huisvesting van buitenlandse werknemers) dat geen nieuw ruimtebeslag inneemt. Zodoende is er vanuit het kwaliteitskader sprake van 'basiskwaliteit'. Dit wil zeggen dat de bebouwing en verharding waar de functiewijziging plaatsvindt moet worden ingepast, rekening houdend met de hemelwaterproblematiek. Als basis voor omvang van de inpassing geldt dat sprake moet zijn van een oppervlakte 'landschappelijke inpassing' of andere groen/natuur dat overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het deel van het bouwvlak -al dan niet bestemmingsvlak- waar de nieuwe bebouwing en erf komt.

De nieuw te realiseren huisvesting heeft een totale oppervlakte van 760 m². Dit heeft tot gevolg dat er een oppervlak van tenminste 76 m² aan inpassingsmaatregelen genomen dient te worden.

Uit het Structuurplan Buitengebied Regio Peel en Maas en het kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas blijkt dat de inpassing moet aansluiten bij het gebiedstype 'Beekdal / Rivierdal'. Het plangebied grenst aan de Kwistbeek en ligt daarmee in het beekdal van de Kwistbeek. De verkaveling langs de beek ligt meestal loodrecht op de beek, waarbij op de kavelgrenzen nog steeds houtsingels, heggen en knotbomen zijn te vinden. Langs de Kwistbeek staat op meerdere plaatsen beekbegeleidende beplanting.

Conclusie

De vereiste tegenprestatie voor onderhavig voornemen krijgt invulling door het realiseren van een beekbegeleidende beplanting die eveneens aan de andere zijde van de Kwistbeek aanwezig is (zie bijlage 2: Landschappelijke inpassing). Het gaat hier om knotwilgen. Over een lengte van 50 meter worden een zevental knotwilgen aangeplant. De knotwilgen worden geplant op eigen gronden van de initiatiefnemer op 3 meter afstand van de beek, in een strook van 1,5 meter breed die extensief wordt gemaaid. Met deze inpassing voldoet het ruim aan de 76 m² die voortkomend uit het kwaliteitskader, landschappelijk ingepast dient te worden.

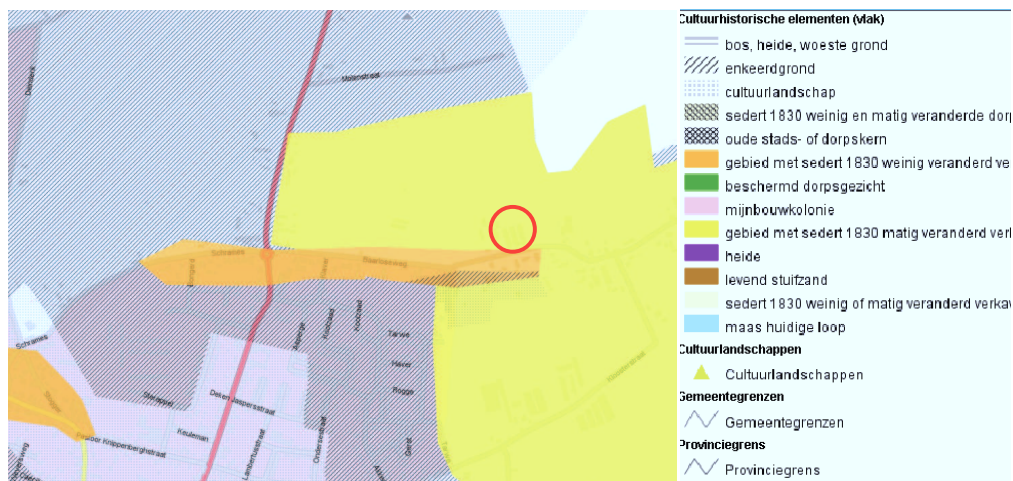
Hoe rekening wordt gehouden met de hemelwaterproblematiek wordt verder uitgewerkt in paragraaf 4.5 'waterhuishouding'.

3.3 Archeologisch- en cultuurhistorisch beleid

Cultuurhistorie

De provincie Limburg heeft een cultuurhistorische waardenkaart vastgesteld, waarin de te beschermen cultuurhistorische waarden, zoals landschappen of historische bebouwing, zijn opgenomen.

Binnen het plangebied is geen bebouwing aanwezig met cultuurhistorische waarde. Op de Cultuurhistorische waardenkaart (zie figuur 13) valt het plangebied binnen de aanduiding 'cultuurlandschap' en is het een 'Gebied met sedert 1830 matig veranderd verkavelingspatroon'.



Figuur 13: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Limburg (plangebied rood omcirkeld)

De aanduiding cultuurlandschappen geeft de oude en jonge cultuurlandschappen weer. De oude cultuurlandschappen zijn onderverdeeld in de legenda eenheden kernen, bouwland en grasland en tonen het gebied dat voor 1806/1840 in intensief gebruik was. Deze gebieden zijn aangemerkt als gebieden met cultuurhistorische betekenis, omdat hier sprake is van een grote ruimtelijke dichtheid aan archeologische, historisch-bouwkundige en historisch-geografische waarden. De jonge cultuurlandschappen bevatten naast de huidige bos- en natuurgebieden vooral landbouwgebieden die in de negentiende en begin twintigste eeuw zijn ontgonnen uit bos, heide en woeste grond.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft alleen betrekking op de functieverandering van een niet cultuurhistorisch waardevol bestaand gebouw en doet dus geen afbreuk aan cultuurhistorische waarden of het cultuurhistorisch waardevol landschap.

Archeologiebeleid gemeente Peel en Maas

De gemeente Peel en Maas heeft in 2011 gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld als onderdeel van de Structuurvisie Buitengebied. Dit gemeentelijk archeologiebeleid bestaat uit een beleidsplan en een archeologische beleidskaart. In hoofdstuk 4.2 vindt een nadere toetsing plaats aan dit gemeentelijk archeologiebeleid.

3.4 Volkshuisvestingsbeleid

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 huisvesting heeft echter betrekking op een aanvullende woningbouwambitie als gevolg van de instroom 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 (ook wel long-stay genoemd). Onderhavig bestemmingsplan gaat in op de short-stay van tijdelijke arbeidskrachten en heeft zodoende alleen te maken met de eerder genoemde gemeentelijke 'Beleidsregels huisvesting (tijdelijke) arbeidskrachten Peel en Maas' en de 'Beleidsnotitie Huisvesting Arbeidsmigranten'.

Woonvisie Plus Peel en Maas 2011-2015

Op 25 januari 2011 is door de gemeenteraad de Woonvisie Plus Peel en Maas 2011-2015 vastgesteld. Hoofddoel van de visie is de positie van de gemeente Peel en Maas als aantrekkelijke woongemeente voor een ieder te behouden en waar mogelijk te versterken. In de woonvisie is het perspectief op wonen in de 11 kernen binnen de gemeente opgenomen. Daarnaast is er een analyse uitgevoerd waaruit een aantal woonopgaven naar voren zijn gekomen. Één van de woningopgaven is het inspelen op 'Nieuwkomers'. Evenals in de 'Woonvisie regio Venlo 2011-2015' wordt hier bedoeld op permanente vestiging van arbeidsmigranten. De huisvesting aan de Baarloseweg 14B is bedoeld voor short-stay arbeidsmigranten.

3.5 Waterbeleid

Door het ondertekenen van de Startovereenkomst "Waterbeleid 21ste Eeuw" bevestigden Rijk, Interprovinciaal Overleg, Vereniging van Nederlandse Gemeenten en Unie van Waterschappen dat water een belangrijke rol moet spelen bij de ontwikkeling en totstandkoming van ruimtelijke plannen. Om dit te bereiken werd de Watertoets geïntroduceerd.

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium.

De waterbeheerders hebben samen gekozen voor de strategie vasthouden, bergen en afvoeren. Deze strategie gaat uit van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dit betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk afgevoerd wordt, maar dat het water zo lang mogelijk in de bodem wordt vastgehouden (bijvoorbeeld door middel van infiltratiekratten). Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd. Het vasthouden van het water moet worden bereikt, door op een duurzame en verantwoorde wijze het regenwater af te koppelen. Daarnaast dienen er maatregelen te worden genomen ter voorkoming van problemen met regenwater als gevolg van de nieuwe en bestaande bebouwing en verharding.

In het gebied van het Waterschap Peel en Maasvallei is tussen het waterschap en de gemeenten de afspraak gemaakt dat bij een verhard oppervlak tot 2.000 m² de gemeente het bevoegd orgaan is voor de watertoets. De gemeente Peel en Maas beoordeelt daarbij ingekomen plannen op basis van de uitgangspunten van duurzaam waterbeheer conform het beleid van het waterschap.

Uitgangspunt daarbij komt voort uit de notitie 'Regenwater schoon naar beek en bodem' waarin de visie van de Limburgse waterbeheerders is gericht op verantwoord afkoppelen.

In de paragraaf waterhuishouding (§4.5) is het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk waterbeleid meegenomen.

4

RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN

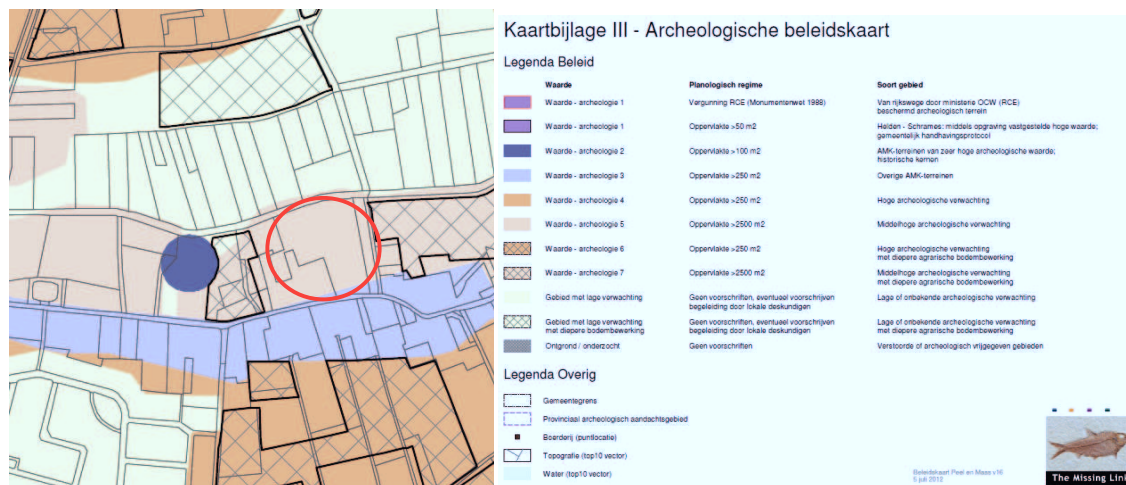
4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de voor dit plan relevante milieutechnische- en planologische onderzoeken beschreven.

4.2 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valetta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ (ter plaatse in de bodem) bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ (elders niet ter plaatse in de bodem) worden bewaard. Het verdrag van Valetta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007. Sinds deze wijziging van september 2007 is de gemeente bevoegd gezag op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.

Als bevoegd gezag heeft de gemeente Peel en Maas daarom op 28 juni 2011 het gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld als onderdeel van de Structuurvisie Buitengebied. Dit gemeentelijk beleid bestaat uit een beleidsplan en een archeologische beleidskaart (zie figuur 14).



Figuur 14: Uitsnede aangepaste Archeologische beleidskaart Peel en Maas (plangebied rood omcirkeld)

In het beleidsplan is vastgelegd dat tot een diepte van 40 cm geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Wanneer de grond tot een grotere diepte wordt verstoord, geldt er in principe een formele onderzoekplicht. De archeologische beleidskaart geeft aan in welke gebieden de kans op archeologische resten hoog is en waar middelhoog of laag.

Daar waar een lage verwachting geldt, is verder geen archeologisch onderzoek nodig. In de andere verwachtingsgebieden moet, indien de grond dieper dan 40 cm wordt verstoord, mogelijk archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Dit is mede afhankelijk van de oppervlakte die verstoord gaat worden. In gebieden met een hoge verwachtingswaarde geldt, dat bij een verstoorte oppervlakte groter dan 100m² en dieper dan 40 cm. onderzoek noodzakelijk is. In gebieden met een middelste verwachtingswaarde geldt dezelfde dieptegrens, maar onderzoek is pas noodzakelijk bij een verstoorte oppervlakte van meer dan 2.500m².

Conclusie

Het plangebied aan de Baarloseweg 14B te Helden is gelegen in 'waarde archeologie 5 – middelste verwachtingswaarde' en voor een klein gedeelte in 'waarde archeologie 3 – overige AMK terreinen.

Voor 'waarde archeologie 5 – middelhoge verwachtingswaarde' geldt een onderzoeksplicht indien de verstoorde oppervlakte (dieper dan 40 cm.) groter is dan 2.500 m². Voor 'waarde archeologie 3 – overige AMK terreinen' geldt dit voor een verstoorde oppervlakte (dieper dan 40 cm) groter dan 250 m².

Met de verbouwing van de pluimveestal naar nieuwe huisvesting wordt de grond niet dieper geroerd dan 40cm. Daarnaast wordt er alleen gebouwd op bestaande fundamenteën. Overeenkomstig het gemeentelijk archeologiebeleid is dus geen archeologisch onderzoek verplicht.

4.3 Bodem

De gemeente Peel en Maas heeft aan de Baarloseweg 14B te Helden een vooronderzoek bodem uitgevoerd ten behoeve van de ombouw van de pluimveestal (meest oostelijke stal) tot huisvesting tijdelijke arbeidskrachten. De uitkomsten van dat onderzoek zijn als volgt:

Bodemonderzoeken

Bij de gemeente Peel en Maas zijn geen bodemonderzoeksgegevens van de locatie Baarloseweg 14b te Helden bekend.

Milieu-inrichting

Op de locatie Baarloseweg 14 te Helden is een pluimveehouderij/akkerbouwbedrijf gevestigd. Vanuit de verleende milieuvergunningen heeft de gemeente binnen de inrichting een aantal bodembedreigende locaties/activiteiten opgenoemd, te weten:

- Voormalige ondergrondse HBO-tank (6 m³): deze tank ligt direct ten westen van het woonhuis en is op 3 november 1992 in eigen beheer gesaneerd (schoongemaakt en gevuld met zand) onder toezicht van een milieuambtenaar van de gemeente Helden. Hierbij zijn zintuiglijk geen verontreinigingen geconstateerd.
- In de loods ten noordwesten van de stallen staat een 500 liter bovengrondse dieseltank in een lekbak waar landbouwvoer- en werktuigen worden afgetankt en een vat motorolie in een lekbak. Gelet op de afstand tot de meest oostelijke stal (ongeveer 40 m) kan deze activiteit de bodemkwaliteit ter plaatse van de meest oostelijke stal niet nadelig hebben beïnvloed.
- In de garage/berging ten westen van de stallen staat een vat petroleum en is een bestrijdingsmiddelenkast aanwezig. Gelet op de afstand tot de meest oostelijke stal (ongeveer 50 m) kan deze activiteit de bodemkwaliteit ter plaatse van de meest oostelijke stal niet nadelig hebben beïnvloed.

Inmiddels is in 2013 een nieuwe gecertificeerde, dubbelwandige dieseltank van 2.000 liter geplaatst aan de oostzijde van de bedrijfsloods. De eerdergenoemde dieseltank is verwijderd. Ook het petroleumvat is niet meer aanwezig en de bestrijdingsmiddelenkast staat in de bedrijfsloods.

Conclusie

Op basis van bovenstaande gegevens kan de meest oostelijke pluimveestal worden bestempeld als een onverdachte locatie en is geen aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk.

4.4 Ecologie

Gebiedsbescherming

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 van kracht geworden. Deze wet bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. In de Natuurbeschermingswet 1998 zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt. Onder de Natuurbeschermingswet 1998 worden drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura2000-gebieden, staatmonumenten en beschermde natuurmonumenten en Wetlands. Verder is deze wet de basis voor het nationale Natuurbeleidsplan waarin de EHS is geregeld. De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid in Nederland.

Het plangebied waar binnen de ombouw van pluimveestal naar huisvesting plaatsvindt is niet aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur (EHS) als Ecologische verbindingzone (EVZ) of als Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG). Daarnaast zijn in de nabijheid van het plangebied geen Natura 2000 gebieden gelegen waarop de ombouw naar huisvesting negatieve effecten zou kunnen hebben. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is Leudal, dat op ongeveer 7,5 km afstand is gelegen.

Soortenbescherming

Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet (FFW) in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt. Achter de FFW staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving.

Op grond van de FFW is het verboden om beschermde dieren te verontrusten, verjagen, vangen of te doden. Ook rust- en voortplantingsplaatsen mogen niet worden verontrust of beschadigd. Beschermde planten mogen niet worden beschadigd of gedood. Voor handelingen die mogelijk schadelijk kunnen zijn voor beschermde soorten, moet een ontheffing worden aangevraagd.

Het voornemen heeft geen betrekking op nieuwbouw en legt geen beslag op gronden die plaats kunnen bieden aan beschermde soorten. De huidige pluimveestal is altijd intensief gebruikt geweest en vormt daardoor geen geschikte verblijfplaats voor beschermde soorten. De sloopwerkzaamheden hebben basis van een sloopmelding buiten het broedseizoen plaatsgevonden.

Conclusie

De ombouw van de bestaande pluimveestal naar huisvesting voor tijdelijke arbeidskrachten heeft geen effect op beschermde flora en fauna.

4.5 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het projectgebied rekening is gehouden met de aspecten van duurzaam waterbeheer.

De gemeente Peel en Maas is het bevoegde gezag voor de toetsing van de waterparagraaf wanneer het om een verhard oppervlak van kleiner dan 2.000 m² gaat. In onderhavig plan is dit het geval. Het beleid van de gemeente Peel en Maas is om honderd procent van het verharde oppervlak af te koppelen en het schone hemelwater te infiltreren in de bodem. De volgende stap is het bergen van water. Pas wanneer vasthouden en bergen niet meer mogelijk is, kan gekozen worden voor afvoeren.

Grondwater

Voor deze ontwikkeling hoeft geen grondwater te worden onttrokken en de ontwikkeling heeft geen nadelige effecten op het grondwater.

Afvalwater

Nabij het gebouw is riolering aanwezig. De nieuwe sanitaire voorzieningen worden op de bestaande riolering aangesloten. Aangezien er op de locatie al sprake is van huisvesting voor tijdelijke arbeidskrachten, zal de riolering de afvalwaterstromen zonder problemen kunnen verwerken.

Hemelwater

De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaande bebouwing waarbij geen extra verharding wordt aangelegd. Er hoeft dan ook geen extra hemelwater te worden geïnfiltreerd ten opzichte van de huidige situatie. De nieuwe huisvesting wordt niet voorzien van een dakgoot en het hemelwater wordt dus ter plaatse geïnfiltreerd. Om dit optimaal te laten verlopen, zijn aan weerszijden van de nieuwe huisvesting twee grasstroken met een totale oppervlakte van ongeveer 400 m² aanwezig. Deze stroken zijn zo geprofileerd dat een bui van T=10 en T=100 hier kan worden opgevangen en kan infiltreren. Bij de inrichting van het watersysteem wordt gestreefd naar het realiseren van een ecologisch gezond watersysteem. Er zullen daarom geen uitlogende bouwmaterialen zoals koper, zink, bitumen en lood worden gebruikt.

Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat het planvoornemen geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding. Er wordt geen extra verharding aangebracht en het regenwater wordt geïnfiltreerd in de grasstroken op het eigen terrein. Van overlast voor derden als gevolg van afstromend water zal geen sprake zijn. Het initiatief en deze waterparagraaf hoeft niet te worden voorgelegd aan het Watertoetsloket aangezien er geen toename aan verhard oppervlak is van meer dan 2.000 m².

4.6 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten (bestaand en nieuw) in beeld worden gebracht.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau voor activiteiten met gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving weer te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval indien deze zich ten tijde van het ongeval permanent (24 uur per dag, 365 dagen per jaar) op een bepaalde plaats zou bevinden. Dit risico kan weergegeven worden in de vorm van diverse contouren die punten verbindt waar de kans op overlijden gelijk is. Dit risico is onafhankelijk van de omgeving. De norm voor bestaande situaties is een kans van 10-5/jaar. Voor nieuwe situaties is dit 10-6/jaar. Een contour is parallel aan het weg-, spoor-, water-, of leidingtraject gelegen.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) is de kans per jaar, per kilometer traject, dat in een keer een groep van ten minste een bepaalde grootte dodelijk wordt getroffen door een ongeval. Dit risico geeft de kans op het overlijden van een groep personen aan (10, 100, 1000 personen). De bepaling van dit risico is omgevingsafhankelijk. De oriënterende waarde voor een ongeval met 10 doden is 10-4/jaar, voor 100 doden is dat 10-6/jaar.

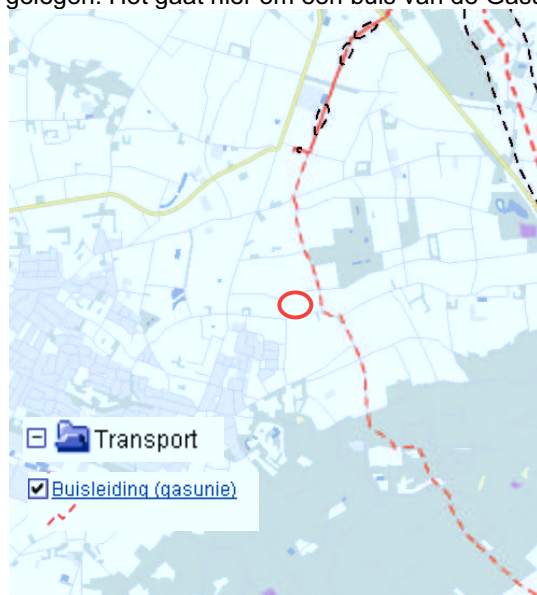
(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. In artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen is de definitie opgenomen van een kwetsbaar object. Kwetsbare objecten zijn:

- Woningen, niet zijnde verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare of dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- Gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals: ziekenhuizen/ bejaardenhuizen/verpleeghuizen, scholen, gebouwen of gedeelten daarvan bestemd voor dagopvang van minderjarigen;

Beoordeeld moet worden of er in de nabijheid van het plangebied sprake is van andere risicovolle bedrijven of -activiteiten (transportroutes). Daartoe heeft ondermeer toetsing plaatsgevonden aan het bestemmingsplan en de Risicokaart Provincie Limburg.

De nieuw te realiseren huisvesting valt onder de (beperkt) kwetsbare objecten. Volgens de risicokaart van de Provincie Limburg is er in de directe nabijheid van het kwetsbare object één risicovolle leiding gelegen. Het gaat hier om een buis van de Gasunie (zie figuur 15).



Figuur 15: Plangebied op risicokaart provincie Limburg (plangebied rood omcirkeld).

De buis van de gasunie is gelegen ten oosten van het plangebied op een afstand van ongeveer 75 meter van de huisvesting. Het gaat hierbij om een buisleiding transport gevaarlijke stoffen met kenmerk Z-513-04-KR-008. Deze leiding is opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied gemeente Peel en Maas en komt voort uit het AMvB Buisleidingen dat op 1 januari 2011 in werking is getreden. Hieruit blijkt dat het gaat om een buisleiding met een diameter van 4 inch en een ontwerpdruk van 40 bar. Ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor goederen en personen in de directe omgeving daarvan, geldt voor dergelijke leidingen van 40 bar een belemmeringenstrook van 4 meter aan weerszijde van de hartlijn. Daarnaast heeft de leiding te maken met een 1% letaliteitgrens van 45 meter en een 100% letaliteitgrens van 30 meter. Als er een ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen deze afstanden, dan ligt het binnen het invloedsgebied en is nader onderzoek nodig. Het kwetsbare object in de vorm van de nieuwe huisvesting wordt gerealiseerd op een afstand van 75 meter, extra onderzoek is zodoende niet noodzakelijk.

Conclusie

Er kan op grond van voorgaande analyse worden geconcludeerd dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen bestaan voor de realisatie van onderhavig voornemen.

4.7 Wegverkeerslawaaï

Het wettelijk kader bij ruimtelijke procedures is de Wet geluidhinder. Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. Deze wet geeft aan hoe er bij een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling om dient te worden gegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie, spoorwegen en luchtvaart. De bescherming vindt daarbij primair plaats door middel van zonering. De zonering betreft een afstand, uitgaande van een geluidsbron, waarbinnen het normenstelsel uit de Wgh van toepassing is. Woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur geldt hebben geen zonering betreft verkeerslawaaï. Wanneer er een ontwikkeling plaats vindt waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst op de geluidsbelasting op deze gebouwen. Tijdelijke huisvesting wordt in de begripsbepalingen van de Wgh niet aangemerkt als een geluidsgevoelig object. Reden hiervoor is dat 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 daarom niet nodig. De huisvesting is daarnaast niet gelegen in de nabijheid van Industrie, spoorwegen of luchtverkeer. Van spoorweglawaaï, industrielawaaï en luchtvaartlawaaï is zodoende geen sprake.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de realisatie van de nieuwe huisvesting niet wordt belemmerd vanuit akoestisch oogpunt.

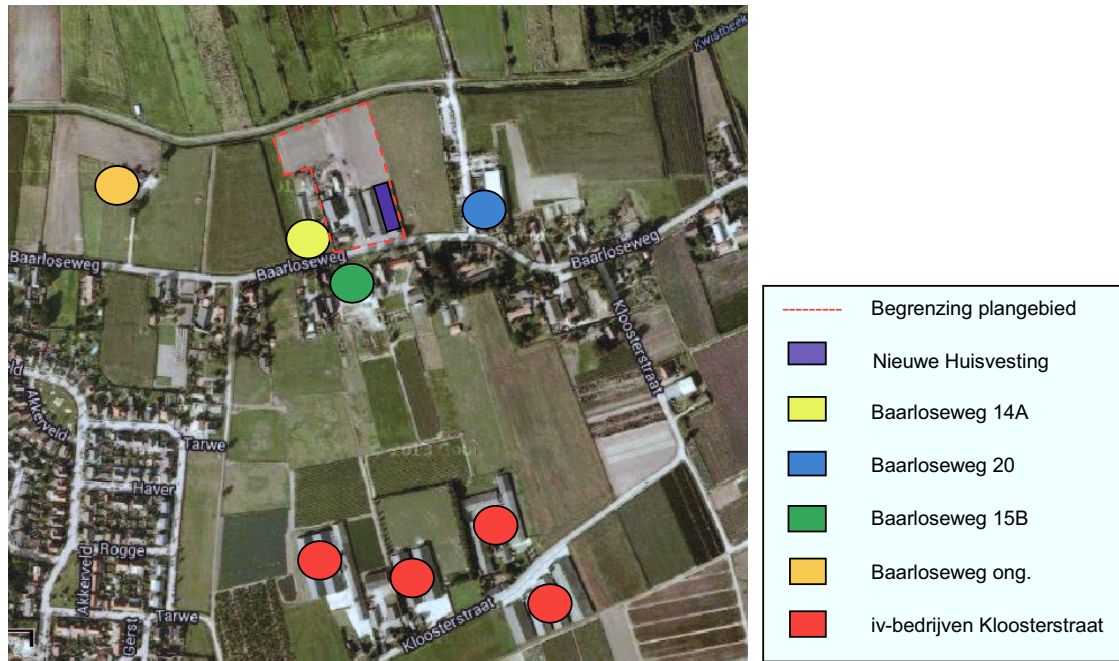
4.8 Milieuzonering

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. Vanuit de omgekeerde werking gezien, wordt deze systematiek ook toegepast in geval van milieugevoelige bestemmingen (menselijk verblijf) nabij bedrijven. De betrokken afstanden en richtwaarden kunnen daarom ook in dit geval worden toegepast.

Een akkerbouwbedrijf heeft volgens de richtlijnen een grootste indicatieve afstand van 30 meter (geluid). Het akkerbouwbedrijf aan de Baarloseweg 14a is op meer dan 65 meter van de nieuwe huisvesting gelegen. Een hoveniersbedrijf met een bedrijfsoppervlakte groter dan 500 m² kent een grootste indicatieve afstand van 50 meter (geluid). Het bedrijf aan de Baarloseweg 20 is op minimaal 60 meter van de huisvesting gelegen. De paardenhouderij op de Baarloseweg 15b kent een agrarische bedrijfsbestemming en als paardenfokkerij een grootste afstand van 50 meter (geur). De afstand van de huisvesting tot de uiterste hoek van het bouwblok aan de Baarloseweg bedraagt ca. 40 meter. De paardenstallen zijn echter op een veel grotere afstand dan 50 meter gelegen. In een eventuele toekomstige bedrijfsontwikkeling kan de paardenhouderij geen enkele belemmering

ondervinden van onderhavig planvoornemen omdat het gelet op de inrichting van het betrokken bouwblok en de ligging van het huis en de voortuin niet haalbaar is om binnen 10 meter van de Baarloseweg huisvesting voor paarden te realiseren.

De iv-locaties in de omgeving zijn op ca. 250 meter westelijk van de planlocatie aan de Baarloseweg en op minimaal 280 meter zuidelijk van de planlocatie aan de Kloosterstraat gelegen. De grootste indicatieve afstand voor deze iv-bedrijven bedraagt 200 meter (geur). Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij dient er tussen gebouwen die bedoeld zijn voor menselijk verblijf en dierenverblijven van derden, buiten de bebouwde kom, een minimale afstand van 50 meter te worden aangehouden.



Figuur 15: plangebied aan de Baarloseweg 14B met omringende bedrijvigheid

Conclusie

De voorgenomen realisatie van huisvesting voor tijdelijke arbeidskrachten vormt geen belemmering voor de huidige bedrijfsvoering danwel de toekomstige bedrijfsontwikkeling van de aanwezige bedrijven en veehouderijen in de omgeving.

4.9 Geur

Het bedrijf van de initiatiefnemer betreft een intensieve veehouderij met een grondgebonden tak. De Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv) vormt het toetsingskader voor geur afkomstig van veehouderijen. De huisvesting van de seizoenarbeiders vindt plaats op het eigen bedrijf en maakt onderdeel uit van de eigen inrichting. Het menselijk verblijf dat door dit plan mogelijk wordt gemaakt, en daarmee als een geurgevoelig object moet worden aangemerkt, kent om die reden geen bescherming tegen de geurhinder van de eigen naastgelegen dierenverblijven. De Wgv beoogt immers uitsluitend de gevolgen van een inrichting voor haar omgeving te reguleren, zodat de eigen geurgevoelige objecten niet worden beschermd tegen geurhinder vanuit de eigen inrichting. Een nader onderzoek naar de voor- en achtergrondbelasting van de huisvesting is dan ook niet benodigd.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij mag het voornemen de (milieu)gebruiksruimte van omliggende bedrijven niet beperken. Een geurgevoelige bestemming mag niet in een geurcontour geprojecteerd worden. In de omgeving van de planlocatie zijn woningen van derden en (agrarische) bedrijven gelegen (zie figuur 15). Direct westelijk, aan de Baarloseweg 14A, aangrenzend aan het bedrijf van de initiatiefnemer, is een grondgebonden bedrijf (akkerbouw) gelegen. Oostelijk van de planlocatie, Baarloseweg 20, is een hoveniersbedrijf gevestigd (agrarisch verwant). Schuin tegenover de planlocatie is Paardenhouderij Van Adrichem, Baarloseweg 15B gelegen en op ca. 250 meter westelijk in het beekdal zijn (voormalige) varkensstallen gelegen (Baarloseweg ong.). Dit betreft een

iv-locatie. Ook aan de Kloosterstraat ten zuiden van de Baarloseweg zijn een 4-tal iv-bedrijven aanwezig.

De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De gemeente Peel en Maas heeft geen geurverordening vastgesteld. Dit betekent dat de gemeente aanvragen in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening toetst aan de wettelijke normen uit de Wet geurhinder en veehouderijen. De normen voor de voorgrondbelasting geur zijn 3 OUE/m³ voor geurgevoelige objecten in de bebouwde kom en 14 OUE/m³ voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom.

Op grond van de Structuurvisie/ MER Intensieve Veehouderij en glastuinbouw van de gemeente Peel Gemeente Peel en Maas zijn de indicatieve geurhindercontouren van 14 OUE/m³ van de genoemde intensieve veehouderijen (voorgroondbelasting) niet over de planlocatie gelegen. Voor de genoemde bedrijven die allen dus op meer dan 200 meter van de planlocatie zijn gelegen, geldt bovendien dat op een (beduidend) kortere afstand van de genoemde bedrijven geurgevoelige objecten (woningen) danwel de bebouwde kom (in geval van iv-locatie Baarloseweg ong.) zijn gelegen. Deze burgerwoningen zijn voor de eventuele toekomstige bedrijfsontwikkeling allereerst beperkend. De genoemde bedrijven zijn ook gelegen in de kernrandzone van Helden. Deze kernrandzone staat een verdere intensivering niet toe.

Conclusie

De voorgenomen realisatie van huisvesting voor tijdelijke arbeidskrachten wordt niet belemmerd door de eigen bedrijfsvoering, en vormt zelf ook geen belemmering voor de huidige bedrijfsvoering danwel de toekomstige bedrijfsontwikkeling van de aanwezige bedrijven en veehouderijen in de omgeving.

4.10 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de "Wet luchtkwaliteit" van kracht geworden. Daarmee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 en alle daarbij behorende besluiten komen te vervallen. Samen met de Wet luchtkwaliteit zijn ook de AMvB en de ministeriële regeling "Niet In Betekende Mate (NIBM)", de regeling "Beoordeling luchtkwaliteit 2007", en de regeling "Projectsaldering luchtkwaliteit 2007" van kracht geworden.

De (Europese) luchtkwaliteitseisen vormen de kern van de 'Wet luchtkwaliteit'. Verder bevat het basisverplichtingen zoals plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. Artikel 5.16 – lid 1 van de Wet milieubeheer geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als een project – al dan niet per saldo – niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid.

De wet introduceert ook het begrip NIBM. Plannen en projecten die voor de stoffen NO₂ en PM₁₀ "Niet In Betekende Mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeven niet aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit getoetst te worden. In de Regeling NIBM is een lijst opgenomen met categorieën van gevallen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging (o.a. bepaalde inrichtingen en kantoor- en woningbouwlocaties die aan bepaalde voorwaarden voldoen). Deze gevallen kunnen bij voorbaat zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Onderhavig voornemen betreft een dergelijk geval.

Het aantal dieren in de inrichting wordt verminderd en daarmee de geuruitstoot hetgeen een verbetering van de woon- en leefomgeving voor de direct omwonenden tot gevolg heeft. Het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de huisvesting van de seizoenarbeiders zal alleen in het hoogseizoen beperkt toenemen aangezien er ook momenteel al sprake is van huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten met het bijbehorende aantal vervoersbewegingen. Bovendien zal de afbouw van de iv-tak ook gepaard gaan met een vermindering van het aantal vrachtwagenbewegingen als gevolg van het laden en lossen van dieren, en het transport van voer en mest.

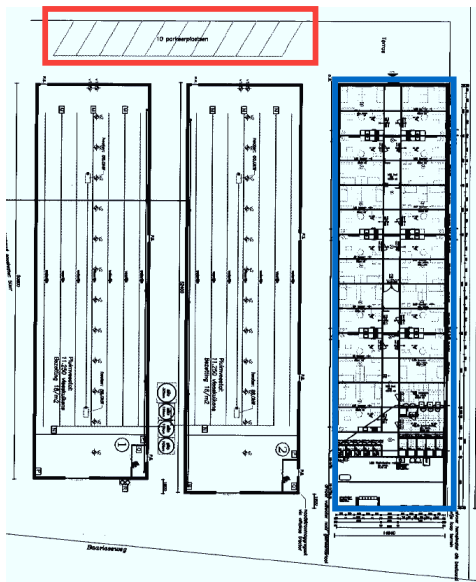
Conclusie

De huisvesting van seizoenarbeiders gaat per saldo gepaard met een verbetering van de luchtkwaliteit.

4.11 Verkeerskundige aspecten

De verbouwing van een pluimveestall naar nieuwe huisvesting heeft per saldo een beperkt aantal extra verkeersbewegingen van en naar de locatie tot gevolg. Dit zal echter nagenoeg geen invloed hebben, aangezien er op de huidige locatie al tijdelijke arbeidskrachten gehuisvest worden. Voor het vervoer van de arbeidskrachten wordt voornamelijk gebruik gemaakt van taxibusjes hetgeen een gunstig effect heeft op het aantal verkeersbewegingen. Daarnaast gaat de afbouw van de iv-tak gepaard met een vermindering van het aantal vrachtwagenbewegingen als gevolg van het laden en lossen van dieren, en het transport van voer en mest. Er kan worden geconcludeerd dat de ontsluiting van de nieuwe ontwikkeling via de Baarloseweg goed is (zie figuur 17: Rode pijl).

In de parkeerbehoefte wordt op eigen terrein voorzien aan de achterzijde van de te behouden pluimveestallen (zie figuur 16: Rood omkaderd). De nieuwe huisvesting (blauw omkaderd) biedt plaats aan een 20-tal personen en kan tijdens piekmomenten oplopen tot een maximum van 39 personen. Binnen de 'Beleidsregels huisvesting (tijdelijke) arbeidskrachten Peel en Maas' wordt voor short-stay een parkeernorm van een halve parkeerplaats per twee personen gehanteerd. Volgens deze normen wordt bij de nieuwe ontwikkeling plaats geboden aan 10 auto's. Indien er meer parkeerplaatsen noodzakelijk blijken, dan kunnen deze gezien de reeds aanwezige verharding ter plaatse, op het eigen perceel worden gerealiseerd. Er zal in geen enkel geval worden geparkeerd op of langs de Baarloseweg.



Figuur 16: Parkeerbehoefte



Figuur 17: Ontsluiting via de Baarloseweg

4.12 Kabels, leidingen en straalpaden

Bij de ombouw van de pluimveestall naar huisvesting dient rekening te worden gehouden met ondergrondse kabels en leidingen. Voorafgaand aan de werkzaamheden zal daarom een KLIC-melding worden aangevraagd naar aanwezige kabels en leidingen. Indien daartoe aanleiding bestaat, dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. In het projectgebied zijn geen planologisch relevante leidingen gelegen. Eventuele verleggingen zullen in overleg met de leidingbeheerder uitgevoerd worden. Uitgangspunt is om de kabels en leidingen zoveel als mogelijk binnen de werkgrenzen te verleggen.

4.13 Belangen van derden

Het voornemen tot huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten mag de belangen van gevestigde (agrarische) bedrijven en particulieren niet schaden.

In de (directe) omgeving van de planlocatie betreft het de (agrarische) bedrijven aan de Baarloseweg 14a, 15b, 20 en de westelijk gelegen iv-locatie (Baarloseweg ong.), alsmede een 4-tal iv-bedrijven aan de Kloosterstraat. Beoordeeld is of – op grond van de 'omgekeerde werking' – als gevolg van deze

ontwikkeling inbreuk op de (milieu)gebruiksruimte en ontwikkelingsmogelijkheden van genoemde bedrijven kan optreden. In paragraaf 4.8 zijn de uitkomsten nader toegelicht en is geconcludeerd en onderbouwd dat genoemde bedrijven geen nadeel ondervinden van onderhavig plan.

In de nabijheid en tegenover de planlocatie zijn ook particulieren woonachtig, het betreft diverse woningen aan de zuidzijde van de Baarloseweg (nummers 12, 14, 15a, 17 en 19). De ombouw van de pluimveestal naar huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten heeft een verbetering van de goede woon- en leefomgeving tot gevolg. Ook zal de uitstraling en beeldkwaliteit van het aan de Baarloseweg 14B gelegen gebouw aanmerkelijk verbeteren.

Op de planlocatie is al bijna 20 jaar sprake van huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten en dit heeft altijd in goede harmonie en in overleg met de burens plaatsgevonden. De onderhavige plannen voor de huisvesting zijn ook vroegtijdig door de initiatiefnemer met de directe burens besproken.

Conclusie

Het voornemen vormt dus op geen enkele wijze een belemmering voor omliggende agrarische of niet-agrarische bedrijvigheid. Ook de particuliere omwonenden zullen geen nadeel ondervinden van het plan en het woon- en leefgenot zal verbeteren als gevolg van de afbouw van de iv-tak. In de huidige situatie is bovendien al vele jaren sprake van huisvesting van arbeiders, de ondernemer heeft zijn voornemen al met de buurt besproken en zal middels het Toezicht- en beheerplan (bijlage 1) ook zorg dragen voor een adequate communicatie, klachtenregistratie en klachtenafhandeling.

5

JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, verbeelding en regels. De in het kader van dit plan uitgevoerde nadere onderzoeken maken als onderbouwing onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de toelichting van het plan en bepaalde bestemmingen en regels.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burger juridisch bindend deel van het wijzigingsplan.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

5.2 Inleidende regels

In deze regels staan de begrippen verklaard die in de planregels voorkomen en die om een nadere omschrijving vragen. Verder wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden.

5.3 Bestemmingsregels

Met deze bestemmingsregels wordt aangesloten bij de planregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' vastgesteld door de gemeenteraad op 5 februari 2013.

Deze regels betreffen het hart van het bestemmingsplan. In de bestemmingsregels wordt aangegeven waarvoor en - zo nodig - hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd.

Specifieke vorm van wonen – huisvesting tijdelijke arbeidskrachten 2

De vigerende bestemming Agrarisch – Intensieve veehouderij van de oostelijke pluimveestal, wordt omgezet naar de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – huisvesting tijdelijke arbeidskrachten 2' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – maximum aantal tijdelijke arbeidskrachten' overeenkomstig de conceptregels en planologische aanduiding van het parapluplan legalisatie huisvestingslocaties tijdelijke arbeidskrachten. In de regels geldt een maximale duur van 6 maanden per arbeidskracht, met een maximum aantal personen zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal tijdelijke arbeidskrachten'. Wanneer het gebruik als genoemd in artikel 4 lid 1 sub b gedurende minimaal één jaar is gestaakt, mogen de gronden niet meer ten behoeve van huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten in gebruik worden genomen.

Specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing

Het noordelijke deel van het plangebied behoudt de bestemming 'Agrarisch'. Een strook van 1,5 meter bij 50 meter krijgt daarbij de aanduiding 'Specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing'. De landschappelijke inpassing van de intensieve veehouderij in de vorm van gebiedseigen groen dient plaats te vinden overeenkomstig het landschapsplan- en beplantingsplan zoals weergegeven in bijlage 2.

Op de meest oostelijke pluimveestal na, behouden de gronden aangeduid als 'Agrarisch – intensieve veehouderij' hun vigerende bestemming en bijbehorende regels. Dit geldt ook voor de gronden die zijn aangeduid als 'Agrarisch'. Behoudens de strook van 1,5 meter bij 50 meter met de aanduiding 'Specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing'. Daarnaast blijven de dubbelbestemmingen 'Archeologie 3' en 'Archeologie 5' evenals de gebiedsaanduidingen 'Overige zone – kernrandzone', 'Overige zone – ontwikkelingszone bebouwingslinten', 'Reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en 'Wetgevingszone – wijzigingsgebied 3 bd' ongewijzigd.

5.4 Algemene regels

Het gaat hier om algemene regels die betrekking hebben op alle bestemmingen in het plan. In plaats van bij elke bestemming dezelfde regel te plaatsen, kan gebruik worden gemaakt van een algemene regel. In dit bestemmingsplan zijn de volgende algemene regels opgenomen:

- Anti-dubbeltelregel
- Algemene Bouwregels
- Algemene Aanduidingsregels
- Algemene wijzigingsregels
- Overige Regels

5.5 Overgangs- en slotregels

Hieronder zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen. Deze laatste regel geeft aan op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6

UITVOERBAARHEID

De Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12.1) verplicht gemeenten gelijktijdig met een ruimtelijk besluit, zoals een omgevingsplan, een exploitatieplan vast te stellen. De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen of indien:

1. Het kostenverhaal anderszins is verzekerd, én
2. Het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is, én
3. het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en woningbouwcategorieën niet noodzakelijk is.

De gemeenteraad moet bij het vaststellen van het ruimtelijk plan expliciet het besluit nemen om geen exploitatieplan vast te stellen (artikel 6.12.2 Wro). Er bestaat de verplichting een kostenverhaalafweging te maken. De kostensoorten die moeten worden verhaald, zijn opgesomd in de artikelen 6.2.3 en 6.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening. Zijn er bepaalde kostensoorten aan de orde, dan moet worden gezien of deze kosten "anderszins verzekerd" zijn. Dit kan door middel van een anterieure overeenkomst of wanneer sprake is van gemeentelijk bezit.

De (economische) uitvoerbaarheid van het initiatief is gewaarborgd. Het project wordt voor rekening en risico van de initiatiefnemer gerealiseerd. Door toepassing van de coördinatieregeling zijn de functieverandering, de bouw van de huisvesting, de landschappelijke inpassing en de wijziging van de milieuvergunning onlosmakelijk met elkaar verbonden, overeenkomstig het principebesluit van de gemeente Peel & Maas en de gemaakte afspraken. De afspraken inzake de kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan met de bijbehorende onderzoeken en leges, evenals een eventueel planschadeverhaal zijn in een anterieure overeenkomst vastgelegd. Door het afsluiten van deze overeenkomst is kostenverhaal binnen dit bestemmingsplan dus "anderszins verzekerd". In samenhang met artikel 6.2.1a Bro wordt aan alle genoemde voorwaarden, om geen exploitatieplan vast te moeten stellen, voldaan. De gemeenteraad kan (conform artikel 6.12.2 Wro) bij het vaststellen van het bestemmingsplan, het (expliciete) besluit nemen om geen exploitatieplan vast te stellen.

7

OVERLEG EN INSPRAAK

7.1 Procedure

Op grond van artikel 3.30 lid 1 Wro wordt de gemeentelijke coördinatieregeling toegepast. In artikel 3.30 Wro is de mogelijkheid opgenomen om de voorbereiding en bekendmaking ter ondersteuning van ruimtelijk beleid van de gemeente gecoördineerd te behandelen. De coördinatieregeling maakt het mogelijk dat diverse vergunningenprocedures gelijktijdig worden doorlopen en sneller worden behandeld zonder dat belanghebbenden in hun rechtsgang worden beperkt. In onderhavig geval wordt de procedure voorafgaand aan het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en brandveiligheid gelijktijdig meegenomen in de procedure voor een daartoe benodigde bestemmingsplanherziening, evenals de benodigde exploitatievergunning, de aanvraag Nb-wet vergunning en de wijziging van de milieuvergunning.

Voor aanvang van de procedure, om een aantal activiteiten gecoördineerd voor te bereiden en bekend te maken, dient de raad een besluit te hebben genomen waaruit blijkt dat hij daarmee instemt. In de collegevergadering van 3 september 2013 heeft de gemeente Peel & Maas besloten de Raad voor te stellen de gemeentelijke coördinatieregeling als bedoeld in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op de procedures ter uitvoering van de Beleidsregels huisvesting (tijdelijke) arbeidskrachten Peel en Maas. In de Raadsvergadering van 12 november 2013 zal de Raad dit coördinatiebesluit nemen.

De coördinatieregeling ziet toe op alle procedures betreffende legalisatie van huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten welke voldoen aan de 'Beleidsregels huisvesting (tijdelijke) arbeidskrachten' welke op 21 mei 2013 door het college zijn vastgesteld. Dit geldt zowel voor procedures die meeliften in het legalisatietraject als voor aparte procedures die vooruitlopend, tijdens of na het legalisatietraject worden gevolgd.

Tegen onderhavig besluit dat door middel van de gecoördineerde voorbereidingsprocedure tot stand komt kan beroep ingesteld worden. Op basis van artikel 8.3 Wro is er één beroepsprocedure bij één instantie, de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De Raad van State dient binnen zes maanden na ontvangst van een verweerschrift op het beroep te beslissen in plaats van binnen de gebruikelijke 12 maanden (termijn van orde).

Omdat er sprake is van één procedure, is er ook sprake van één rechtsgang. Omdat de bestemmingsplanprocedure leidend is, is ook tegen de omgevingsvergunning en exploitatievergunning rechtstreeks beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State mogelijk. Dit voorkomt dat er afzonderlijkbezwaar, beroep en hoger beroep tegen de omgevingsvergunning wordt ingesteld. De rechtsbescherming blijft echter door het rechtstreeks beroep bij de Raad van State gewaarborgd. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening dient de Raad van State binnen zes maanden na vaststelling van het plan uitspraak te doen.

7.2 Overleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg dienen te plegen met betrokken instanties. De onderhavige ontwikkeling is onderwerp geweest van vooroverleg met de provincie Limburg. De provincie heeft het plan beoordeeld en kan hiermee instemmen, verwezen wordt naar bijlage 3.

Het Waterschap Peel en Maasvallei heeft een ondergrens gesteld van een toename van verharding van 2.000 m² of meer. Aangezien de nieuwe verharding in het plan niet boven de 2.000 m² zal komen, is overleg met het waterschap niet noodzakelijk.

7.3 Planstukken

Ten behoeve van de bestemmingsplanherziening gaat de onderhavige toelichting vergezeld van een verbeelding en regels.

De volgende rapporten zijn als bijlage bij de toelichting opgenomen:

1. Toezicht- en beheerplan
2. Landschappelijk inpassingsplan
3. Vooroverleg reactie provincie Limburg

BIJLAGEN

B IJLAGE 1

Toezicht- en beheerplan

B

IJLAGE 2

Landschappelijk inpassingsplan

B

IJLAGE 3

Vooroverleg reactie provincie Limburg

B

IJLAGE 4

Situatietekening indeling huisvesting

Bedrijfsontwikkelingsplan (BOP)

ALGEMENE GEGEVENS

(Bedrijfs-)naam : P. Peeters
Straat en huisnummer : Baarloseweg 14B
Postcode en plaats : 5988 NL Helden
Telefoonnummer(s) : 077-3073392
E-mailadres : pietpeeters@hotmail.nl

Huidige bedrijfsadres (indien anders dan woonadres)

Straat en huisnummer :
Postcode en plaats :

Beoogde bedrijfsadres (indien anders dan huidige bedrijfsadres)

Straat en huisnummer :
Postcode en plaats :

Indien adres ongenummerd kadastrale gegevens

Gemeente/Sectie/Nummer : Sectie W, perceel 87 en 89

Gegevens adviseur

Organisatie : Ever Advies
Contactpersoon : Evert van Veldhuizen
Telefoonnummer(s) : 06-46196729
E-mailadres : evanveldhuizen@everadvies.nl

1. Aanleiding en motivering van uw bedrijfsontwikkeling

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

- Welke ambitie heeft u ten aanzien van uw bedrijf? Denk aan zaken als specialisatie, verbreding, extensivering, samenwerkingsverbanden, etc.
- Wat is de belangrijkste aanleiding voor u om deze bedrijfsontwikkeling door te maken? Denk aan wet- en regelgeving, technische ontwikkelingen, organisatorische ontwikkelingen, etc.
- Probeer een inschatting te maken over de continuïteit van uw bedrijf. Zijn er bedreigingen van buitenaf (bijvoorbeeld aanleg wegen, aflopende pachtcontracten, overige omgevingsfactoren, etc.)

Ontstaansgeschiedenis

Voor de ontstaansgeschiedenis van het agrarisch bedrijf aan de Baarloseweg 14B moeten we terug naar het jaar 1969. In dat jaar besloten de ouders van de huidige eigenaar P. Peeters de eerste pluimveestal voor slachtkuikens te bouwen. De uitbreiding van het bedrijf met twee nieuwe stallen heeft vervolgens plaatsgevonden in de jaren 1971 en 1973. Vervolgens is het bedrijf aan de Baarloseweg 14B in de jaren 80 omgeschakeld van een pluimveebedrijf met slachtkuikens naar een gemengd bedrijf. De slachtkuikens bleven de belangrijkste inkomstenbron van de onderneming, maar met een tuinbouwtak in de vorm van grondgebonden teelt in asperges en prei (destijds 2 hectare). Vervolgens maakt het bedrijf tot 1995 geen nieuwe ontwikkelingen door. In de jaren daarna is gestart met de verwarmde teelt van asperges. Het doel hierbij was om een vroeger oogsttijdstip te behalen waardoor vaak hogere prijzen gegenereerd konden worden. De grondgebonden teelten bleken arbeidsintensief en hadden te maken met sterk fluctuerende prijzen. Besparen op de arbeidskosten bleek noodzakelijk. Door gebruik te maken van buitenlandse arbeidskrachten en deze op eigen terrein te voorzien van in pandige huisvesting bleef de tuinbouw tak rendabel.

In 2002 besluiten de inmiddels 40-jarige Piet Peeters en zijn vrouw Linda Peeters het bedrijf over te nemen van hun (schoon)ouders. In de periode 2007-2010 werden de mogelijkheden verkent om de pluimveetak te intensiveren, ter plekke of in het landbouwontwikkelingsgebied (LOG) Egchelse Heide. Er vinden diverse gesprekken plaats met de gemeente over de wijze waarop de ontwikkeling / verplaatsing financieel haalbaar kan worden gemaakt gelet op de ligging tegen de bebouwde kom van de kern Helden. Uiteindelijk blijkt een verplaatsing financieel niet haalbaar. De ontwikkelingen in de pluimveesector maken dat Peeters in 2011-2012 besluit om geen grootschalige investeringen meer te plegen in de intensieve veehouderij, maar zijn bedrijfsontwikkeling af te stemmen op de grondgebonden teelt. Het areaal aan asperges en prei is op dat moment al gegroeid naar ongeveer 20 hectare. Door deze nieuwe ontwikkeling ging de tuinbouw als hoofdtak fungeren. De uitbreiding van de grondgebonden teelt zorgt voor een hogere arbeidsintensiteit waardoor de ondernemer genoodzaakt is om extra voorzieningen te treffen voor de huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten. De huidige in pandige huisvestingsvoorziening die bekend is bij de gemeente (MB-all lijst) is kwalitatief en kwantitatief niet voldoende. De gemeente is voornemens om een bestemmingsplantraject op te starten om de planologisch nog niet geregelde locaties (opgenomen op de MB-all lijst), die voldoen aan het beleid en planologisch inpasbaar zijn, te legaliseren. In het kader van dit traject zal de ondernemer zijn huisvesting voor (tijdelijke) arbeidskrachten uitbreiden en verbeteren.

Heden

Het bedrijf aan de Baarloseweg 14 B bestaat uit een woonhuis met tuin, drie pluimveestallen en overige bedrijfsgebouwen en voorzieningen (bijlage 1). Daarnaast heeft het bedrijf 3,62 hectare in eigendom, en pacht het bedrijf 24,11 hectare van andere agrariërs. Op 22 van de in totaal 27,73 hectare grond, worden asperges geteeld. De overige 5,75 hectare is in gebruik voor de teelt van prei (bijlage 2). De gronden worden gepacht in een straal van ongeveer 5 kilometer rond de bedrijfslocatie. Op dit moment wordt er van zes agrarische ondernemers gepacht (grondgebruiksverklaringen) wat de continuïteit van de onderneming sterk ten goede komt.

De ondernemer is voornemens om de veehouderijtak verder af te bouwen en de grondgebonden teelt te intensiveren. Dit moet geleidelijk gebeuren om de ontwikkeling bedrijfseconomisch haalbaar te maken en de risico's te beperken. De ondernemer heeft volgens wet- en regelgeving tot 2020 de mogelijkheid om via eenvoudige maatregelen aan de milieunormen voor het beperken van de milieuemissie te voldoen. De ondernemer heeft hierdoor tot 2020 de tijd om de pluimveetak van zijn gemengde bedrijf af te bouwen en de schaalvergroting in de tuinbouw te realiseren.

Nieuwe ontwikkeling

Door de gewijzigde bedrijfsstrategie moeten de huisvestingsmogelijkheden voor de arbeidskrachten worden verbeterd en vergroot. Er is daarbij ook behoefte aan goede huisvesting gedurende de piekmomenten tot 39 arbeidskrachten. Om dit te realiseren neemt de ondernemer de meest oostelijke pluimveestal uit productie en verbouwt deze tot een accommodatie die voorziet in de benodigde huisvestingsmogelijkheden. Na de verbouwing van de pluimveestal, zal de huisvesting bestaan uit een 13-tal kamers met eigen keukenblok van ieder ruim 35 m², een wasruimte, een 5-tal douches en toiletten en is er een technische ruimte aanwezig. Daarnaast wordt er aan de voorkant van de huisvesting (aan de Baarloseweg) een ruimte ingericht voor de verkoop van zelf voortgebrachte of streekeigen producten (specifiek asperges).

2. Ontwikkeling bedrijf

2.1. Soort bedrijf

Hoofdtak : Tuinbouw
Neventak : Pluimvee

Is er omschakeling aan de orde? Zo ja,

Nieuwe hoofdtak : Tuinbouw
Neventak : Geleidelijke afbouw van het pluimvee

2.2. Ruimtelijke ontwikkeling bedrijf

Keuze uit:

Is er sprake van (herbenutting van) een bestaand agrarisch bouwvlak / bouwkel?

- ☐ Uitbreiding binnen bestaande agrarisch bouwvlak / bouwkel
- ☐ Uitbreiding van bestaand agrarisch bouwvlak / bouwkel
- ☒ Ja, herbenutting bestaand gebouw.

Is er sprake van een nieuw agrarisch bouwvlak / bouwkel als gevolg van

- ☐ verplaatsing
- ☐ splitsing
- ☐ overig, nl...
- ☒ Nvt.

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

No	Bestaande gebouwen, bouwwerken en verhardingen	Oppervlakte (m ²)	Huidige functie	Nieuwe functie	Toekomstig sloopobject: ja/nee
1	Sorteer / werktuigenloods	810	Sorteer / werktuigenloods	Sorteer / werktuigenloods	Nee
2	Pluimveestal 1	714	Pluimveestal	Pluimveestal	Nee
3	Pluimveestal 2	740	Pluimveestal	Pluimveestal	Nee
4	Nieuwe huisvesting	760	Pluimveestal	Huisvesting	Nee
5	Parkeerplaats	110	Parkeerplaats	Parkeerplaats	Nee
5	Terras	60	Terras	Terras	Nee

3. Algemene bedrijfsgegevens

Ondernemers in de huidige bedrijfsvorm:

	Persoon 1	Persoon 2	Persoon 3
Naam	P.Peeters		
Geboortedatum	26-12-1973		
Hoofdberoep (fulltime)	Tuinder		
Nevenberoep & aantal uren			

Overige arbeidskrachten in de huidige bedrijfsvorm:

- ☐ Vaste arbeidskrachten
Aantal personen fulltime: 1
Aantal personen parttime:
- ☐ Losse arbeidskrachten
Aantal personen fulltime:
Aantal personen parttime: 5 in rustige tijden en ca. 40 in drukke tijden

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

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

4. Specifieke productiegegevens

4.1. Specifieke productiegegevens (gecombineerde opgave)

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

De gegevens laatste gecombineerde opgave hebben betrekking op het jaar: 2013

De gegevens van de toekomstige situatie, na de beschreven bedrijfsontwikkeling, hebben betrekking op het jaar: 2014

4.2. Verbreding van het agrarische bedrijf

Onder de term verbrede landbouw vallen een veelheid aan ondergeschikte activiteiten die aan de landbouw gerelateerd zijn, maar niet behoren tot de primaire productielandbouw.

Heeft u in uw bedrijfsconcept een verbrede agrarische activiteit?

☐ Nee

☒ Ja, namelijk:

	Huidig	Toekomst (benadering)
☐ Zelf producten verwerken	...	...
☒ Met huisverkoop (% van de totale afzet)	-	2%
☐ Met verblijfsrecreatie		
☐ kamperen	...	...
☐ appartementen	...	...
☐ anders, namelijk	...	...
☐ Met dagrecreatie	...	...
☐ Met stalling of verhuur	...	...
☐ Met zorgtaken	...	...
☐ Natuur- en Landschapsbeheer (volgens Programma Beheer)		
☐ Oppervlak beheersovereenkomsten agrarisch natuurbeheer ...		...
☐ Oppervlak beheersovereenkomsten particulier natuurbeheer ...		...
☐ Overige natuur- en landschapsbeheer		
☐ Anders, namelijk.....	...	...

Hou verhoudingen de bedrijfsresultaten tussen hoofd- en nevenactiviteiten zich ten opzichte van elkaar? Geef onderstaand een schatting van de procentuele verhouding aan (het totaal is uiteraard 100%).

	Hoofdactiviteit	Nevenactiviteit
☐ Winstopbrengst	98%	2%

Grondsituatie

	Huidig	Toekomst (benadering)
o Oppervlakte in eigendom	3,62 ha	3,62 ha
o Oppervlakte kortdurende pacht	...	...
o Oppervlakte reguliere pacht	...	...
o Oppervlakte met grondgebruiksverklaring	24,11 ha	24,11 ha
Totaal eigendom / pacht	27,73 ha	27,73 ha

Feitelijk gebruik

o Erf (inclusief overige bebouwing)	0,6 ha	0,6 ha
o Akkerbouw	...	...
o Blijvend grasland	...	...
o Tijdelijk grasland	...	...
o Tuinbouw volle grond (incl. fruit)	27,73 ha	27,73 ha
o Tuinbouw staand glas	...	...
o Permanente teeltondersteunende voorzieningen	...	...
o Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen	...	...
o Containervelden	...	...
o Snelgroeiend productiehout	...	...
o Braakland	...	...
o Cultuurgronden niet in gebruik	...	...
o Natuurlijke graslanden	...	...
o Bos (inclusief kerstdennen)	...	...
Totaal feitelijk gebruik	28,33 ha	28,33 ha
o waarvan huiskavel	1,40 ha	1,40 ha

B IJLAGE 1

Situatietekening nieuwe situatie



-----	Begrenzing plangebied
■	Nieuwe Huisvesting
■	Bedrijfswoning
■	10 Parkeerplaatsen
■	Terras / Fietsenstalling

B IJLAGE 2

Gecombineerde opgave 2013