

Dossiernummer: 63174

Uw kenmerk: 8322853

Datum besluit: 12 januari 2026

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, met inachtneming van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Algemene wet bestuursrecht en behoudens rechten van derden, de gevraagde omgevingsvergunning voor het realiseren van een bouwwerk ten behoeve van de tijdelijke huisvesting voor eigen medewerkers op het perceel Bergbosweg 23 Budel te verlenen.

De vergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan zoals bedoeld in art. 2.1, eerste lid, onder c Wabo en betreft de volgende werkzaamheden:
 - Het oprichten van een gebouw met een oppervlakte van 446,60 m² ten behoeve van de tijdelijke huisvesting voor eigen medewerkers
 - Het gebruik van een gebouw ten behoeve van de tijdelijke huisvesting voor eigen medewerkers

Stukken behorend bij besluit

De vergunning wordt verleend onder de bepaling dat de volgende stukken deel uitmaken van het besluit:

Omschrijving	Datum ontvangst
8322853_1703877507201_5981OM102_schetsplan.pdf	29-12-2023
8322853_1703877635039_verkennend_bodem_onderzoek_bergbosweg_23_2011.pdf	29-12-2023
8322853_170387770417_publiceerbareaanvraag.pdf	29-12-2023
Toelichting overige verstoringsfactoren v2.pdf	12-12-2024
20250821 Landschappelijk inpassingsplan.pdf	21-08-2025
5981BS01_S01.pdf	21-08-2025
bezetting personeel huisvesting.pdf	21-08-2025
Omgevingsdialoog bij uitbreiding huisvesting arbe-samengevoegd.pdf	21-08-2025
ruimtelijke onderbouwing bewoning arbeidsmigranten bergbosweg 23 20250821.pdf	21-08-2025
Samenvatting 000	21-08-2025

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.7 van de Wabo. De aanvraag is voor de activiteit “Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan” getoetst aan artikel 2.12 van de Wabo.

Ook is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor).

De aanvraag voldoet aan de voorschriften van de Mor nadat op 1 mei 2024 aanvullende gegevens zijn opgevraagd en deze op 10 oktober 2024 zijn ontvangen.

Ter inzage legging

Van 23 oktober 2025 tot en met 4 december 2025 heeft een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aanwijzen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Omdat het hier een project betreft hebben wij na ontvangst van de aanvraag een exemplaar daarvan toegezonden aan de Omgevingsdienst Brabant-Noord met het verzoek tot het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen.

Op 14 oktober 2025 heeft de gemeenteraad besloten direct met de ontwerp verklaring een definitieve verklaring af te geven wanneer er geen zienswijze ingediend worden tegen het ontwerp. Tegen het ontwerp is geen zienswijze ingediend. Hierdoor heeft de gemeenteraad op 14 oktober 2025 een verklaring van geen bedenkingen afgegeven waaruit blijkt dat er, gelet op het betrokken belang geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde vergunning.

Beroepsclausule

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend. Het beroepsschrift moet in tweevoud worden ingediend bij de rechtbank Oost-Brabant, sector Bestuursrechtspraak, Postbus 90125, 5200 MA 's Hertogenbosch.

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken. Het indienen van een beroepsschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de rechtbank Oost-Brabant, t.a.v. de Voorzieningenrechter, Postbus 90125, 5200 MA 's Hertogenbosch.

Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Meer informatie over bezwaar en beroep kunt u vinden in de brochure "Rechtsmiddelen (bezwaar en beroep) tegen beslissing overheid" op onze website www.cranendonck.nl onder het product Omgevingsvergunning.

Voorschriften en overwegingen

Voor iedere activiteit die onderdeel uitmaakt van deze vergunning zijn voorschriften opgesteld.

Aan het verlenen van de vergunning liggen per activiteit overwegingen ten grondslag. De voorschriften en overwegingen maken onlosmakelijk deel uit van deze vergunning.

ACTIVITEIT “HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET EEN BESTEMMINGSPLAN”

VOORSCHRIFTEN

Aan dit onderdeel van de omgevingsvergunning verbinden wij de volgende voorschriften:

1. De verleende vergunning met tekeningen en bijlagen zijn op grond van artikel 1.23 van het Bouwbesluit 2012, aanwezig op de locatie. Als een met het toezicht op de naleving van wettelijke bepalingen belaste ambtenaar daar om vraagt worden deze stukken onmiddellijk ter inzage gegeven.
2. Indien binnen 3 jaar niet met de activiteit wordt begonnen, kan het bevoegd gezag, op grond van artikel 2.33 Wabo, de vergunning intrekken.
3. Indien de activiteiten langer dan 3 jaar stilliggen, kan het bevoegd gezag, op grond van artikel 2.33 Wabo, de omgevingsvergunning intrekken.
4. De huisvesting betreft uitsluitend werknemers die binnen het bedrijf, op het perceel Bergbosweg 23 in Budel, waar ze gehuisvest zijn werkzaamheden verrichten.
5. Het maximaal aantal personen dat wordt gehuisvest door middel van deze omgevingsvergunning is 75 personen.
6. Het gebouw mag gedurende het gehele jaar uitsluitend worden gebruikt voor de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten.
7. Het is niet toegestaan dat één en dezelfde arbeidsmigrant onafgebroken het gehele jaar op het perceel wordt gehuisvest.
8. De maximale aaneengesloten verblijfsduur per arbeidsmigrant bedraagt 10 maanden.
9. Na afloop van een verblijfsperiode als bedoeld in lid 8 geldt een verplichte onderbreking van minimaal 1 maand, voordat dezelfde arbeidsmigrant opnieuw kan worden gehuisvest op het perceel.
10. Indien een persoon langer dan 4 maanden in Nederland gaat verblijven, zijn zij verplicht zich in te schrijven in de Basisregistratie personen van de gemeente Cranendonck.
11. Een nachtreister moet dagelijks worden bijgehouden voor de personen die niet staan ingeschreven bij de gemeente Cranendonck.
12. Het nachtreister moet aanwezig zijn in het pand waarvoor deze omgevingsvergunning is verleend.
13. Het nachtreister moet op ieder moment in te zien zijn door de toezichthouder van de gemeente Cranendonck.
14. Voldaan moet worden aan de nieuwe Wet goed verhuurderschap.
15. Een beheerder dient op de locatie aanwezig te zijn.
16. Voldaan moet worden aan de SNF (stichting normering flexwonen).
17. Wanneer de units niet meer nodig zijn voor de tijdelijke grote arbeidsbehoefte mogen de units niet meer gebruikt worden.

Geluid

18. Muziekgeluid mag niet hoorbaar zijn bij de omliggende percelen, op een zodanige wijze dat voor een omwonende of de omgeving geluidshinder wordt veroorzaakt. Hierbij sluiten wij aan / verwijzen wij naar hoofdstuk 4 afdeling 1 van de Algemene plaatselijke verordening van de gemeente Cranendonck.

Wet natuurbescherming

19. Deze omgevingsvergunning mag pas worden uitgevoerd en gebruikt, nadat een natuurvergunning is verleend.

Brandveiligheid

20. Een bluswatervoorziening dient op eigen terrein gemaakt te worden met een capaciteit van minimaal 60m³/uur gedurende 4 uur.

Gewasbescherming

21. Binnen 50 meter van het gebouw mag geen gewasbescherming gespoten worden.

ADVIEZEN

1. De bluswatervoorziening kan bijvoorbeeld door middel van een geboorde put gerealiseerd worden. Gezien de situatie en de plaatsbepaling van de bluswatervoorziening zou een geboorde put met interne bronpomp geadviseerd worden inclusief vaste standpijp met 2x Storz nok 81. Hiermee wordt de keuze voor een opstelplaats van het eerst aankomende blusvoertuig flexibel.

OVERWEGINGEN

Aan het verlenen van de omgevingsvergunning liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo, niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Bestemmingsplan

De activiteit ligt in het geldende bestemmingsplan “Reparatieplan Buitengebied” en is gesitueerd op gronden met de enkelbestemming “Agrarisch met waarden – 1”. Het perceel heeft een bouwvlak met de functieaanduiding “glastuinbouw” en “specifieke vorm van agrarisch met waarden – regionale natuur- en landschapseenheid”. Daarnaast geldt de gebiedsaanduiding “reconstructiewetzone – extensiveringsgebied”. De activiteit voldoet niet aan de bouwregels en gebruiksregels van het geldende bestemmingsplan.

Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo, en de motivering van dit besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Wij hebben de gevraagde activiteit hieraan getoetst. Hieronder is de afwijking uiteengezet.

Artikel bestemmingsplan

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Agrarisch met waarden - 1" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b. niet-agrarische nevenactiviteiten, als bedoeld in 4.2.4 en 4.2.5;
- c. kleinschalig kampeerterrein;
- d. behoud, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden;
- e. behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
- f. waterhuishoudkundige doeleinden;
- g. extensief recreatief medegebruik;
- h. doeleinden van openbaar nut;

4.2.8 Tijdelijke huisvesting werknemers

Tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers door logies in de eigen bedrijfswoning is toegestaan, uitsluitend voorzover het werknemers betreft, die alleen binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten, en mits de oppervlakte voor de huisvesting, exclusief gezamenlijke ruimten, minimaal 12 m² per werknemer bedraagt.

Artikel afwijking van het bestemmingsplan

Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo

Motivatie afwijking

Aan de Bergbosweg 23 in Budel ligt een tuinbouwbedrijf dat zich vooral richt op de teelt van asperges en zacht fruit. Het bedrijf werkt hiervoor met 150 arbeidskrachten waarvoor tijdelijke huisvesting noodzakelijk is. De bestaande huisvesting op het bedrijf biedt plaats aan 75 tijdelijke werknemers. De

aanvraag ziet op een uitbreiding van de tijdelijke huisvesting met 75 werknemers extra. Hierdoor komt het totaal aantal werknemers dat maximaal gehuisvest wordt op 150 werknemers.

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan “Reparatieplan Buitengebied”, vastgesteld op 13 september 2011.

Op grond van de bestemmingsomschrijving is het toegestaan het perceel te gebruiken voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf. Voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf kan het nodig zijn dat er huisvesting wordt geboden aan tijdelijke werknemers. In artikel 4.2.8 is bepaald dat tijdelijke huisvesting onder bepaalde voorwaarden is toegestaan binnen de eigen bedrijfswoning. De aanvraag ziet niet op het huisvesten van tijdelijke medewerkers in de eigen bedrijfswoning. Hierdoor wordt niet rechtstreeks voldaan aan de mogelijkheden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

In bepaalde gevallen kan door middel van artikel van artikel 4.6.5 ontheffing van de regels van het bestemmingsplan worden verleend. Onderzocht is of in dit geval medewerking kan worden verleend aan dit initiatief door middel van deze binnenplanse ontheffingsmogelijkheid. De conclusie is dat niet wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de huisvesting bedraagt niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar
- de gezamenlijke vloeroppervlakte voor de tijdelijke huisvesting, exclusief gezamenlijke ruimten zoals keuken(s) en sanitaire voorzieningen, bedraagt niet meer dan 300 m²
- voor tijdelijke huisvesting in een bestaand bedrijfsgebouw geldt dat er geen sprake mag zijn van zelfstandige wooneenheden;

Hierdoor is het niet mogelijk ontheffing van het bestemmingsplan te verlenen door middel van artikel 4.6.5 van het bestemmingsplan. Afwijking op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1° is daarom niet mogelijk.

In artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht is bepaald in welke gevallen ontheffing van het bestemmingsplan kan worden verleend door middel van de zogenaamde ‘kruimelgevallenregeling’. Het initiatief valt niet onder een van de criteria zoals opgenomen in dit artikel. Afwijking op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° is daarom niet mogelijk.

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo kan worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Op grond van het wettelijk regime kan de omgevingsvergunning alleen worden verleend als sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing en de activiteit niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. Of hier sprake van is, dient beoordeeld te worden op grond van ruimtelijke factoren zoals archeologie, bodem, externe veiligheid, ecologie, water, milieu(hinder), geluid en akoestiek, verkeer en vervoer, luchtkwaliteit, sociale veiligheid enz. De goede ruimtelijke ordening vereist dat sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat.

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning is een ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Hierin is onderzoek gedaan naar de ruimtelijke inpasbaarheid van het initiatief. Bij de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op verschillende planologische aspecten. De onderbouwing maakt integraal onderdeel uit van dit besluit.

Bij de ruimtelijke onderbouwing is getoetst aan de beleidskaders op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau.

Na beoordeling van de aanvraagstukken concluderen wij dat de aanvraag niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening mits een aantal voorschriften aan de vergunning wordt verbonden. Hierdoor is er geen sprake van planologische aspecten die de realisatie van de tijdelijke huisvestingslocatie belemmeren.

Door werknemers op eigen terrein te huisvesten heeft initiatiefnemer meer controle over de huisvestingsomstandigheden. Op dit moment kunnen slechts 75 tijdelijke werknemers gehuisvest

worden op de Bergbosweg 23 in Budel. In de praktijk zijn er gedurende 4 maanden meer tijdelijke werknemers werkzaam op het perceel. Dit leidt gedurende deze periode tot hogere kosten doordat werknemers extern gehuisvest moeten worden. Voor initiatiefnemer is het belangrijk om de arbeiders een slaapplek te kunnen aanbieden. Hierdoor heeft initiatiefnemer zelf controle over de huisvestingsomstandigheden, zoals de kwaliteit van de huisvesting en de betaalbaarheid daarvan. Door het aanbieden van huisvesting wordt het bedrijf aantrekkelijker voor werknemers, wat helpend is in een krappe arbeidsmarkt.

Voor de zacht fruit sector is het noodzakelijk dat de tijdelijke werknemers langer aanwezig zijn dan 6 maanden. Het bedrijf wil zijn activiteiten in de zacht fruit sector uitbreiden en heeft hierdoor meer werknemers nodig. Een groot deel van de werknemers in de fruitsector werkt van maart t/m november op het bedrijf. Een klein deel van de werknemers blijft tot december om het bedrijf winterklaar te maken. Door het verbinden van voorwaarden aan deze vergunning is het mogelijk dat er het gehele jaar door arbeidsmigranten op het perceel gehuisvest zijn. Omdat het van belang is dat er geen sprake is van permanent wonen zijn er, in lijn met de regels van de provincie Noord-Brabant, voorwaarden aan deze vergunning verbonden. Hierdoor mag een specifiek persoon maximaal 10 maanden gehuisvest worden op het perceel Bergbosweg 23 in Budel. Daarna moet de periode voor ten minste 1 maand onderbroken worden. Daarna is het voor een specifiek persoon weer mogelijk tijdelijk gehuisvest te worden op het perceel Bergbosweg 23 in Budel. Hierdoor kan er een goede binding met het personeel worden opgebouwd.

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening en het initiatief is passend binnen het huidige beleid. Om een goede ruimtelijke ordening te motiveren is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld en zijn bijbehorende studies uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er vanuit ruimtelijk/planologisch oogpunt geen bezwaren bestaan tegen de aanvraag. Het initiatief is tevens getoetst aan het beleid 'Flexwonen en huisvesting arbeidsmigranten'. Het plan voldoet aan de uitgangspunten uit deze beleidsvisie, waaronder dat er niet meer dan 150 arbeidsmigranten op één locatie gehuisvest worden en dat het aantal verblijfplaatsen aansluit bij de behoefte van het bedrijf. Gezien het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aantal verblijfplaatsen aansluit bij de behoefte van het bedrijf. Dit is onder andere aangetoond doordat aangegeven is dat gedurende de maanden april (78), mei (140), juni (129) en juli (78) meer personen werkzaam zijn op het perceel dan het aantal plekken waarvoor nu huisvesting aanwezig is. Daarnaast is er een klein overschot aan slaapplekken nodig om wisselingen van personeel te kunnen faciliteren.

Daarnaast is beoordeeld of het initiatief voldoet aan het Kompas voor Cranendonck. De missie van Cranendonck is het behoud en de ontwikkeling van brede welvaart. We willen dat het hier mooi, gezond en fijn blijft om te wonen en te werken. Ook voor de mensen die na ons komen. Daarom maken we nu drie belangrijke keuzes voor de toekomst. Deze keuzes zijn gebaseerd op onze richtinggevendende principes, ons kompas waarmee we door een veranderende wereld navigeren. Het initiatief draagt bij aan de vitale gemeenschappen omdat het de economische draagkracht versterkt.

Landschappelijke inpassing

Gezien de beperkte zichtbaarheid vanaf openbaar toegankelijk gebied is de conclusie dat het initiatief voldoende landschappelijk is ingepast.

Omgevingsdialoog

Uit de aanvraag blijkt dat een omgevingsdialoog met de omgeving is gehouden. De omgevingsdialoog maakt integraal onderdeel uit van dit besluit.

De aanvraag is milieukundig beoordeeld. Hieronder wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling.

Bodem

De bodemkwaliteit is akkoord bevonden voor de huidige vergunningaanvraag.

Wet natuurbescherming – gebiedsbescherming

Een vergunning is aangevraagd voor een Natura 2000-activiteit. Deze aanvraag voor een Natura 2000-activiteit staat los van deze aanvraag om omgevingsvergunning. Doordat de activiteiten zijn losgekoppeld maakt de stikstofbeoordeling geen onderdeel uit van deze aanvraag.

Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit ter plaatse voldoet aan de grenswaarden conform de Wet milieubeheer. Daarnaast draagt het project in niet betekenende mate (NIBM) bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit is correct onderbouwd en akkoord. Dit aspect vorm geen belemmering voor de ontwikkeling.

Geluid - Wegverkeerslawaaï

Er kan worden ingestemd met de conclusie uit de toelichting welke is ingediend bij de vergunningaanvraag. Dit aspect vorm geen belemmering voor de ontwikkeling.

Geurhinder en gezondheid

Er kan worden ingestemd met de conclusie uit de toelichting welke is ingediend bij de vergunningaanvraag. Dit aspect vorm geen belemmering voor de ontwikkeling.

Bedrijven en milieuzonering

Er kan worden ingestemd met de conclusie uit de toelichting welke is ingediend bij de vergunningaanvraag. Dit aspect vorm geen belemmering voor de ontwikkeling.

Externe veiligheid

Er kan worden ingestemd met de conclusie uit de toelichting welke is ingediend bij de vergunningaanvraag. Dit aspect vorm geen belemmering voor de ontwikkeling.

Soortenbescherming

De aanvraag ziet niet op het slopen van panden. Er kan worden ingestemd met de conclusie uit de toelichting welke is ingediend bij de vergunningaanvraag. Dit aspect vorm geen belemmering voor de ontwikkeling.

Erfgoed - Archeologie

Voor de locatie geldt geen dubbelbestemming “Waarde – archeologie”. Hierdoor zijn er geen regels op basis van archeologie en voldoet het initiatief op dit aspect.

Cultuurhistorie

Dit aspect vorm geen belemmering voor de ontwikkeling.

Milieueffectrapportage

Er kan worden ingestemd met de conclusie uit de toelichting welke is ingediend bij de vergunningaanvraag. Dit aspect vorm geen belemmering voor de ontwikkeling.

Water

De aanvraag ziet (nu) niet op de bouw van het gebouw, maar enkel op het afwijken van de regels van het bestemmingsplan. Het aspect water wordt daarom beoordeeld in de toekomstige vergunningaanvraag voor de bouw van het gebouw.

Conclusie

Gebleden is dat de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch passend is en dat er met de beoogde ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van dit besluit.

Op 14 oktober 2025 heeft de gemeenteraad besloten direct met de ontwerp verklaring een definitieve verklaring af te geven wanneer er geen zienswijze ingediend worden tegen het ontwerp. Tegen het

ontwerp is geen zienswijze ingediend. Hierdoor heeft de gemeenteraad op 14 oktober 2025 een verklaring van geen bedenkingen afgegeven waaruit blijkt dat er, gelet op het betrokken belang geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde vergunning.

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo.

Toegepaste afwijkingsmogelijkheid

Afwijking op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°

De omgevingsvergunning wordt verleend omdat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke onderbouwing en de motivering van dit besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader, dat betrekking heeft op de activiteit “het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan”, zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.