



Ruimtelijke onderbouwing

Aanvraag huisvesting tijdelijke werknemers

Bergbosweg 23 te Budel

Buitenplanse afwijking (uitgebreide procedure)

Colofon

Titel: Aanvraag huisvesting tijdelijke werknemers Bergbosweg 23 te Budel

Opdrachtnemer: Mount advies



Adres: Kerkstraat 26 6026RV Maarheeze

E-mail: [REDACTED]@mountadvies.nl

Auteur: [REDACTED]

Procedure: Buitenplanse afwijking – uitgebreide procedure

Versie: Ontwerp

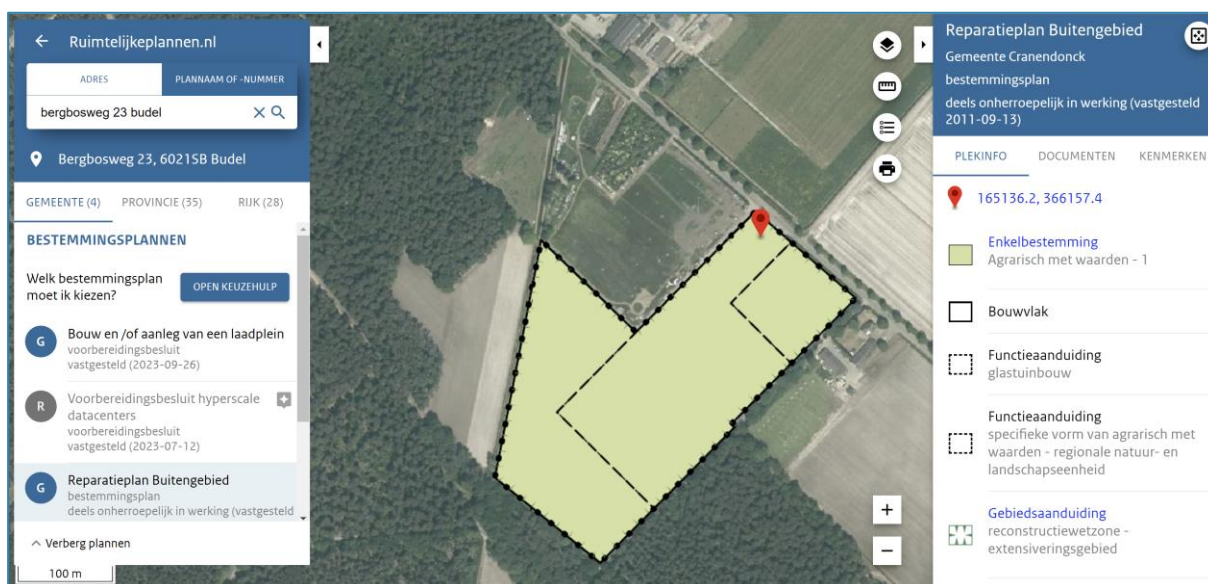
Datum: 21-08-2025

Inhoud

Colofon	2
1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Algemene gegevens.....	5
1.3 Ligging plangebied.....	5
1.4 Planologische borging.....	5
1.5 Leeswijzer	7
2. Het initiatief	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Beoogde situatie	8
2.3 Landschappelijke inpassing.....	11
2.4 Parkeren	12
2.5 Noodzaak huisvesting voor 150 werknemers.....	12
2.6 Meerwaarde voor omgeving.....	13
2.7 Randvoorwaarden artikel 4.6.5 tijdelijke huisvesting seizoenarbeiders	14
3. Beleidskader	18
3.1 Rijksbeleid	18
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	18
3.1.2 Nationale Omgevingsvisie	18
3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	19
3.1.4 Ladder duurzame verstedelijking	19
3.2 Provinciaal beleid	20
3.2.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014	20
3.2.2 Omgevingsvisie Noord – Brabant - Visie op de Brabantse leefomgeving.....	21
3.2.3 Regionaal Water en Bodemprogramma 2022 – 2027.....	22
3.2.4 TAM- omgevingsverordening Brabant	22
3.3 Gemeentelijk Beleid	24
3.3.1 Strategische Visie – Visie Cranendonck 2009 – 2024.....	24
3.3.2 Structuurvisie Landelijke Klasse!	25
3.3.3 Bestemmingsplan.....	26
3.3.4 Notitie Flexwonen en huisvesting arbeidsmigranten gemeente Cranendonck.....	27
3.3.5 Ontwikkelperspectief Buitengebied (2019).....	30
3.3.6 Welstandsbeleid gemeente Cranendonck	31
4. Milieutechnische aspecten	32

4.1 Milieueffectenrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	32
4.2 Flora en Fauna.....	32
4.2.1 Wet natuurbescherming – landelijk niveau	32
4.2.2 Wet Natuurbescherming: Provincie Noord- Brabant.....	33
4.3 Bodem	35
4.4 Archeologie.....	35
4.5 Cultuurhistorie	36
4.6 Geluid	37
4.7 Geur	37
4.7.1 Wet geurhinder en veehouderij.....	37
4.8 Luchtkwaliteit	38
4.8.1 Wet luchtkwaliteit	38
4.8.2 Kleine en grote projecten	39
4.8.3 Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen).....	39
4.9 Bedrijven en milieuzonering	40
4.10 Externe veiligheid.....	40
4.10.1 Algemeen.....	40
4.10.2 Plaatsgebonden risico	41
4.10.3 Groepsrisico.....	41
4.10.4 Besluit externe veiligheid inrichtingen.....	41
4.11 Gezondheid.....	42
4.12 Waterparagraaf.....	43
4.12.1 Beleid	43
4.12.2 Projectomschrijving	45
5. Economische uitvoerbaarheid	46
Bijlagen behorende bij de toelichting.....	47
Bijlage 1: Bodemonderzoek	
Bijlage 2: Onderbouwing noodzaak huisvesting voor 150 werknemers	
Bijlage 3: Landschappelijk inpassingsplan	

- Functieaanduiding - Glastuinbouw
- Functieaanduiding – specifieke vorm van agrarisch met waarden – regionale natuur- en landschapseenheid
- Gebiedsaanduiding – reconstructiewetzone – extensiveringsgebied



Figuur 1.3 uitsnede ruimtelijke plannen

Het realiseren van tijdelijke huisvesting is mogelijk op basis van artikel 4.6.5 uit het vigerende Reparatieplan Buitengebied:

4.6.5 Tijdelijke huisvesting seizoensarbeiders

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in deze regels ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de huisvesting vindt plaats in:
 - of één of meer woonunits;
 - of één of meer stacaravans;
 - of een bedrijfsgebouw;
- b. een dergelijke huisvesting is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
- c. de huisvesting betreft uitsluitend werknemers, die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
- d. de huisvesting bedraagt niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar;
- e. de gezamenlijke vloeroppervlakte voor de tijdelijke huisvesting, exclusief gezamenlijke ruimten zoals keuken(s) en sanitaire voorzieningen, bedraagt niet meer dan 300 m²;
- f. de vloeroppervlakte van de huisvesting in woonunits en stacaravans bedraagt exclusief gezamenlijke ruimten minimaal 6 m² per werknemer;
- g. de vloeroppervlakte van de huisvesting in een bedrijfsgebouw bedraagt exclusief gezamenlijke ruimten minimaal 12 m² per werknemer;

- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- i. voor tijdelijke huisvesting in woonunits of stacaravans geldt als voorwaarde dat voldoende structurele voorzieningen ten behoeve van tijdelijke huisvesting elders ontbreken;
- j. de bouwhoogte van een woonunit of stacaravan bedraagt niet meer dan 3 m;
- k. de woonunit of stacaravan wordt geplaatst binnen het bouwvlak, maar niet in een bedrijfsgebouw;
- l. voor tijdelijke huisvesting in woonunits of stacaravans geldt dat voorzien moet zijn in een goede landschappelijke inpassing;
- m. de woonunits en stacaravans worden telkens na het tijdelijk gebruik verwijderd;
- n. voor tijdelijke huisvesting in een bedrijfsgebouw geldt dat er geen sprake mag zijn van zelfstandige wooneenheden;
- o. voor tijdelijke huisvesting in een bedrijfsgebouw geldt dat gedurende de periode in het jaar dat het bedrijfsgebouw in het geheel niet gebruikt wordt voor de tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers, het gebouw gebruikt mag worden ten behoeve van recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van de verhuur van vakantieappartementen, mits hierbij aan het volgende wordt voldaan:
 1. per agrarisch bedrijf zijn maximaal 5 vakantieappartementen toegestaan;
 2. de totale oppervlakte ten behoeve van vakantieappartementen mag maximaal 300 m² bedragen.

Op basis van artikel 4.6.5 lid d. mogen tijdelijke werknemers 6 maanden huisvesting aangeboden worden. In de zacht fruitsector is dit niet voldoende. 80% (+/- 120 werknemers) van de werknemers werkt op het bedrijf van februari tot en met oktober. 20% (+/- 30 werknemers) van de werknemers werken tot en met december om op te ruimen en voor te bereiden voor het nieuwe seizoen.

Op basis van artikel 4.6.5 lid e. mag het oppervlak exclusief gezamenlijke ruimten zoals keuken(s) en sanitaire voorzieningen maximaal 300m² bedragen. De wens van de initiatiefnemer is om 38 studio's waarin ruimte is voor 2 personen, met ieder een eigen kitchenette en badkamer. Hierdoor is er voor de werknemers meer privéruimte beschikbaar wat sterk wordt gewaardeerd. Er is in de beoogde ontwikkeling geen sprake meer van gemeenschappelijke keukens en sanitaire ruimten. Het initiatief sluit niet aan bij de regeling uit 2011 waarin er sprake was van een groot deel gemeenschappelijke ruimten.

Het nieuw te realiseren gebouw bestaat uit 2 bouwlagen. De nieuwe oppervlakte bedraagt circa 1275 m², hiermee wordt oppervlakte van 300m² overstegen en wordt er niet voldaan aan de binnenplanse afwijking.

Aan lid d en lid e van artikel 4.6.5 wordt niet voldaan. Derhalve dient een buitenplanse afwijking in de vorm van een uitgebreide procedure doorlopen te worden.

1.5 Leeswijzer

In onderhavige toelichting (verkorte ruimtelijke onderbouwing) is in hoofdstuk één een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het plangebied en het vigerend planologische regime is beschreven. In hoofdstuk 2 is een beschrijving opgenomen van de huidige en beoogde situatie. Hoofdstuk 3 beschrijft de beleidskaders op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Hierna worden in hoofdstuk 4 de milieutechnische en planologische aspecten beschreven. De financiële uitvoerbaarheid wordt verantwoord in hoofdstuk 4.

2. Het initiatief

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Budel, sectie H nummer 643, 644, 665, 771, 772, 969, een tuinbouwbedrijf gevestigd. Het bedrijf wordt gedurende het hele jaar ondersteund door een grote groep arbeidskrachten. Jaarlijks zijn er circa 150 personen werkzaam op het bedrijf waarvoor huisvesting noodzakelijk is. Op de locatie is al huisvesting voor 75 personen vergund, in drie afzonderlijke gebouwen met diverse slaapvertrekken, gezamenlijke sanitaire voorzieningen en een gezamenlijke keuken. Deze gebouwen bieden huisvesting aan voor 75 personen. De overige 75 werknemers verblijven gedurende hun werk op het bedrijf elders.



Figuur 2.1 Planlocatie

2.2 Beoogde situatie

Het bedrijf is de afgelopen jaren sterk gegroeid. De initiatiefnemers willen ieder jaar een groei realiseren van minimaal 10 % met het zacht fruit. Wat betreft de asperges wil het bedrijf een groei realiseren van minimaal 5% per jaar. Met het uitbreiden van deze arbeidsintensieve zacht fruit tak is er meer risicospreiding van het hele bedrijf. Op dit moment vindt er al risicospreiding plaats door het telen van asperges én zacht fruit. Echter willen de initiatiefnemers de zacht fruit tak verder uitbreiden om zo nog meer risicospreiding te realiseren en hun bedrijf zo toekomstbestendig te maken en te houden. Deze gewenste groei is bovendien ook noodzakelijk om aan de vraag van de consument en de huidige gezonde leefstijl te voldoen.

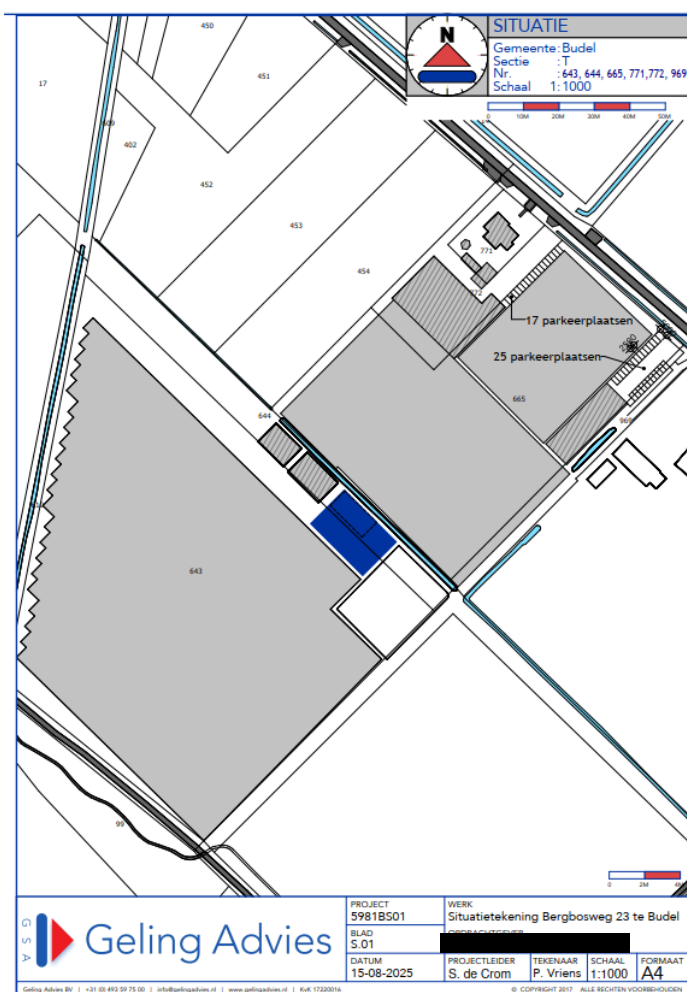
Door het uitbreiden van de zacht fruitteelt stijgt de vraag naar (tijdelijke) arbeidskrachten. Jaarlijks zijn er 150 arbeidskrachten werkzaam op het bedrijf, echter is er maar voor 75 werknemers arbeidskrachten vergunde huisvesting op het bedrijf beschikbaar. Door de toekomstige groei van de zacht fruit tak is er meer huisvesting voor arbeiders op de locatie benodigd.

Het bedrijf wil nu investeren in nieuw huisvestingsgebouw voor 75 personen. Hiermee kunnen alle 150 werknemers op de locatie worden gehuisvest. De bestaande vergunning van 75 personen zal intact

gehouden blijven. Een nieuwe vergunning voor 75 personen wordt hier aan toegevoegd. De initiatiefnemers vinden het belangrijk om een kwalitatieve hoogwaardige en betaalbare huisvesting te bieden aan de arbeiders. De overige arbeiders die op dit moment niet op het bedrijf gehuisvest kunnen worden, worden momenteel elders gehuisvest. Dit is geen ideale situatie en willen de initiatiefnemers in de toekomst voorkomen. Zij willen de kwaliteit van de huisvesting waarborgen en in eigen hand houden.

Door tijdelijke werknemers op het eigen bedrijf te huisvesten, heeft het bedrijf meer controle over de huisvestingsomstandigheden waardoor de huisvesting zeker aan de vereiste normen voldoet. Dit kan ook bijdragen aan het waarborgen van de veiligheid en gezondheid van de tijdelijke werknemers. Daarnaast kunnen zij gemakkelijker integreren in de gemeenschap en kunnen er mogelijkheden ontstaan voor wederzijdse culturele uitwisseling en begrip. Op de andere bedrijfslocatie van het bedrijf aan 't Winkel te Soerendonk wordt ook nieuwe kwaliteitsvolle huisvesting gerealiseerd. Hierdoor komt ruimte elders in de gemeente vrij wat voor andere doeleinde kan worden ingezet dan het huisvesten van arbeiders.

Beschikbaarheid van geschikt personeel dat teeltwerkzaamheden uitvoert, blijft van groot belang. Goede arbeidsomstandigheden en het aanbieden van een goede privéslaapplek horen daarbij. De tijd dat tijdelijke werknemers in een caravan wilden verblijven ligt achter ons. Biedt een bedrijf geen goed onderkomen aan dan kiezen tijdelijke werknemers voor een ander bedrijf met betere woonomstandigheden. Goede huisvesting van tijdelijke werknemers is van groot belang voor de toekomst van het bedrijf.



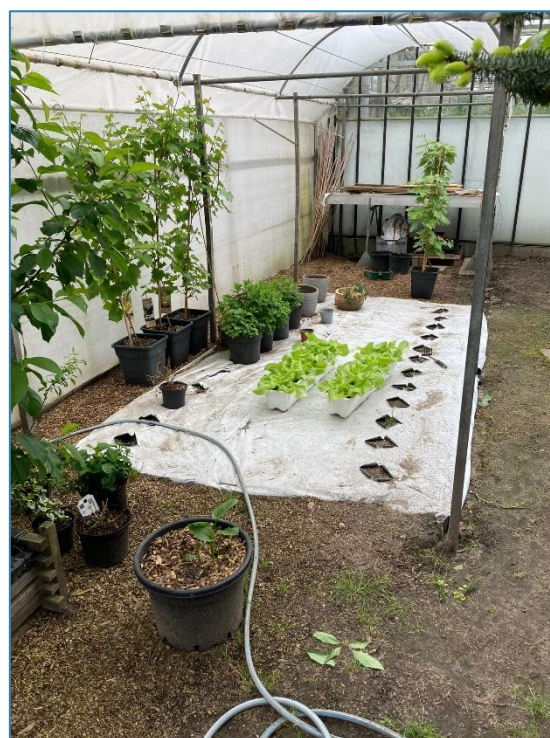
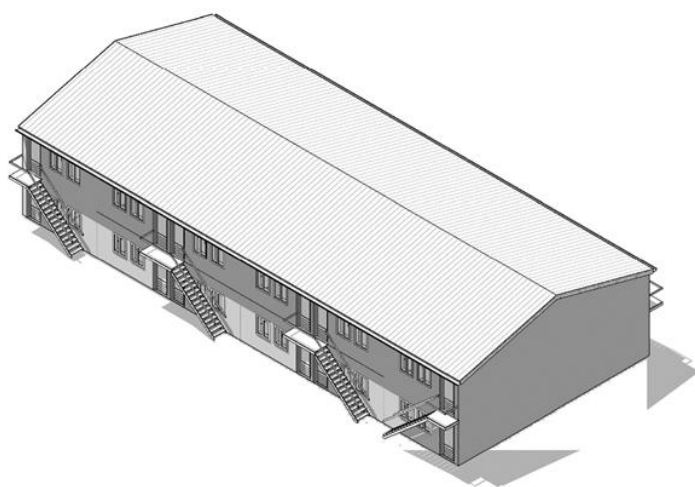
Figuur 2.2 situatietekening met parkeerplaatsen

De nieuwe huisvesting voor 75 personen wordt gerealiseerd naast de bestaande huisvestingsfaciliteiten midden op het terrein. De huisvesting is vanaf de buitenkant niet tot nauwelijks zichtbaar. Vanaf de staartzijde ontnemen de bestaande bedrijfsgebouwen en kassen het zicht op de huisvesting volledig weg, aan de achterzijde staan ook kassen. Aan de oostkant ligt een waterbassin en aan de westkant staan permanente teeltondersteunende voorzieningen.

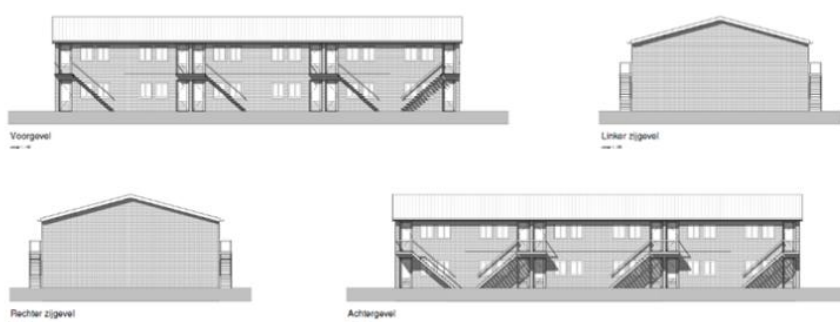
Het nieuwe gebouw bestaat uit 38 studio's met hierin ruimte voor 2 personen met een oppervlak van circa 30 vierkante meter. Iedere studio heeft een eigen badkamer en een kitchenette. De kamers op de begane grond hebben allemaal hun eigen ingang via de buitenkant, de kamers op de verdieping hebben allen een eigen of gedeelde trapopgang. In het geval van calamiteiten geeft dit een goede vluchtmogelijkheid. Het komt ook de privacy ten goede gezien niet iedereen langs de kamer hoeft te lopen. Het afvalwater zal op dezelfde manier worden geregeld als de al bestaande huisvesting op de locatie.

Een groot gedeelte van de werknemers gaat na het teeltseizoen in oktober/november weer huiswaarts, een enkeling blijft langer voor het winterklaar maken van het bedrijf en vertrekt in december. Tot de start van het seizoen in maart is de huisvesting dan ook nauwelijks in gebruik.

Op en rondom de locatie is voor de arbeiders voldoende ruimte voor ontspanning en recreatie. Het naastgelegen bos is de perfecte plek om even tot rust te komen en een te worden met de natuur. In de kas op de locatie is een speciale hoek ingericht ten dienste van een moestuin voor de arbeiders, hier kunnen zij hun eigen groente kweken.



Figuur 2.3 t/m 2.5 schetsplan nieuwe huisvesting en moestuin



2.3 Landschappelijke inpassing

Voor de locatie is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. In dit inpassingsplan is rekening gehouden met de omliggende groenstructuren en de dagelijkse werkzaamheden op het bedrijf.

Toevoegen nieuwe groenelementen

Bomenrij langs oprijlaan

Langs de oprijlaan wordt een bomenrij aangeplant met 10 zomereiken. Deze bomenrij versterkt de landschappelijke structuur van het erf, markeert op natuurlijke wijze de toegangsweg en draagt bij aan de oriëntatie en beleving van het terrein. Door te kiezen voor streekeigen boomsoorten wordt een duurzame structuur aangelegd met ecologische meerwaarde. De bomen bieden nestgelegenheid voor vogels, schaduw voor bodemleven en schuilplaatsen voor kleine zoogdieren. Door onder de bomen bloemrijk grasland te behouden of aan te leggen, wordt bovendien een aanvullende voedselbron gecreëerd voor insecten, vlinders en bijen.

Gemengde haag achter huisvestingsgebouwen

Achter de huisvestingsgebouwen wordt een gemengde haag op gras aangelegd. Deze haag zorgt voor een verzorgde erfafscheiding en draagt bij aan de groene uitstraling van het woongebied. De haag biedt nestgelegenheid voor vogels en draagt bij aan de biodiversiteit.

Beukenhagen langs parkeervakken

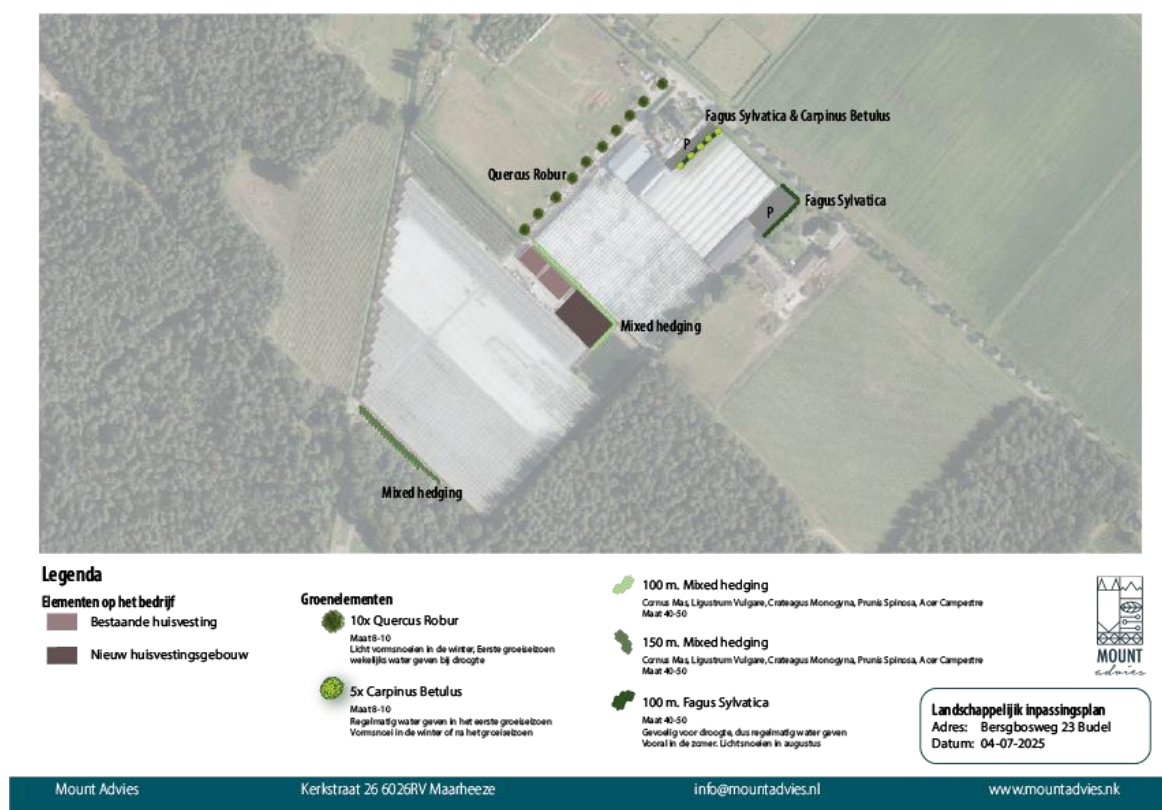
Bij de parkeerplaatsen wordt een beukenhaag aangebracht. Deze haag zorgt voor visuele afscherming van geparkeerde voertuigen en draagt bij aan een verzorgde en groene erfafwerking. Door toepassing van groenblijvende of wintergroene soorten wordt ook in de winterperiode een verzorgd beeld behouden. Net als bij de andere hagen wordt gekozen voor soorten met een meerwaarde voor de natuur die in bloei insecten aantrekken en schuilgelegenheid bieden. Door de haag in te passen in bloemrijk gras wordt een ecologisch gunstige inrichting gerealiseerd die bovendien aantrekkelijk is voor de menselijke beleving.

Bomenrij in beukenhaag parkeerplaats ingang

In de beukenhaag zullen nog een vijftal haagbeuken worden geplant. Zijn dichte takstructuur biedt schuil- en nestgelegenheid voor vogels, terwijl insecten zoals bijen, vliegen en kevers profiteren van het blad en de bast. Hoewel de haagbeuk geen nectarrijke bloemen heeft, ondersteunt hij via zijn bladval en wortelmilieu een rijk bodemleven van schimmels, wormen en andere organismen. Daarnaast functioneert hij goed als windbreker waardoor kleine zoogdieren en insecten zich veilig kunnen verplaatsen door het landschap.

Gemengde haag als overgang van bedrijf naar bos

Aan de achterzijde van de kassen wordt een gemengde, inheemse struweelhaag aangelegd als natuurlijke overgang naar het achterliggende bosgebied. Deze struweelrand heeft een geleidelijk opgaande structuur met diverse hoogteniveaus, van lage struiken tot hoger opgaande soorten. Een gemengde haag bieden een rijk palet aan bloei, besvorming en dekking door het jaar heen. De haag fungeert als ecologische stapsteen en voedselbron voor vogels, insecten en kleine zoogdieren, en draagt bij aan het versterken van lokale biodiversiteit. Door de aansluiting met het bestaande bos wordt ook de ecologische samenhang in het gebied vergroot.



Figuur 2.6 Erfbeplantingsplan

2.4 Parkeren

Voor het berekenen van het aantal parkeerplaatsen maakt de gemeente Cranendonck in beginsel gebruik van de CROW-publicatie 317 (kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, 2012). In onderhavige situatie wordt aangesloten bij de functie wonen met niet-zelfstandige kamerverhuur gezien de tijdelijke huisvesting voor werknemers betreft. Omdat de werknemers verblijven tijdelijk in de studio's elke wooneenheid is geschikt voor 2 personen, er is op de locatie sprake van een niet-zelfstandige kamerverhuur voor werknemers. Hiervoor geldt een parkeernorm van minimaal 0,55. Voor de 38 kamers betekent dit uitgaande van de maximale norm dat er totaal 20.9 (21) parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden. Op eigen terrein is hiervoor voldoende ruimte aanwezig. Overig parkeren vindt plaats aan de voor en rechterzijde van het perceel bij de kas, dit blijft ongewijzigd.

De werknemers zullen overigens met busjes naar de bedrijfslocatie worden getransporteerd of met behulp van fietsen. Omdat de werknemers wonen op de bedrijfslocatie is er geen sprake van woon- of werkverkeer. De verkeersbewegingen die er zijn, zijn wanneer werknemers privéafspraken elders hebben of boodschappen doen etc. Voor de boodschappen en andere gezamenlijke activiteiten wordt door het bedrijf een bedrijfsbus beschikbaar gesteld. Hierdoor liggen de verkeersbewegingen in de praktijk nog lager.

2.5 Noodzaak huisvesting voor 150 werknemers

is een toonaangevend tuinbouwbedrijf gespecialiseerd in de teelt en verwerking van asperges en zacht fruit. Jaarlijks heeft het bedrijf behoefte aan 150 arbeidskrachten, terwijl de huidige huisvesting slechts plaats biedt aan 75 werknemers. Dit leidt tot inefficiënties en verhoogde kosten door de noodzaak om werknemers extern te huisvesten.

De teelt van asperges is bijzonder arbeidsintensief, vooral tijdens het oogstseizoen van april tot juni, waarbij taken zoals oogsten, wassen, sorteren, schillen en verpakken veel handarbeid vereisen. Bij een 5-daagse werkweek zijn er 137,5 arbeidskrachten nodig, en bij een 6-daagse werkweek zijn dat er 110. Voor de teelt van zacht fruit, die een langere periode van zorg vereist, zijn gemiddeld 14,7 arbeidskrachten nodig bij een 5-daagse werkweek en 12,25 bij een 6-daagse werkweek. Haagplanten, die minder arbeidsintensief zijn, vereisen respectievelijk 7 en 5,25 arbeidskrachten.

De totale arbeidsbehoefte tijdens de piekperiode komt daarmee op 159,2 arbeidskrachten bij een 5-daagse werkweek en 127,5 bij een 6-daagse werkweek. Om de beoogde jaarlijkse productiegroei van 10% voor zacht fruit en 5% voor asperges te realiseren, is een uitbreiding van de arbeidskrachten noodzakelijk. De arbeidsbehoefte varieert gedurende het jaar sterk, met een piek in de maanden mei en juni en een daling in de wintermaanden.

In onderstaande tabel is weergegeven hoeveel werknemers er op het bedrijf zullen verblijven per maand. Voor de wisseling van werknemers is er huisvesting van 150 personen benodigd.

Maand	Aantal verblijven werknemers op locatie
Januari	33
Februari	33
Maart	39
April	78
Mei	140
Juni	129
Juli	78
Augustus	68
September	42
Oktober	43
November	40
December	26

Tabel 1: Aantal verblijvende werknemers op locatie per maand

De huidige huisvesting is ontoereikend, wat resulteert in hogere kosten en minder controle over de kwaliteit van externe huisvesting. Interne huisvesting biedt betere leefomstandigheden en efficiënter toezicht, wat de productiviteit verhoogt. Bovendien maakt het aanbieden van kwalitatieve huisvesting het bedrijf aantrekkelijker voor werknemers. Jaarrond werk en goede huisvesting helpen bij het binden van werknemers aan het bedrijf, wat leidt tot een stabiel en ervaren personeelsbestand.

De uitbreiding van de huisvesting op locatie naar 150 werknemers is cruciaal voor de toekomst van [REDACTED]. Het huidige aanbod van huisvesting is onvoldoende. Door te investeren in de uitbreiding kan het bedrijf groeien, kosten besparen, de efficiëntie en productiviteit verbeteren en zijn concurrentiepositie versterken.

Een uitgebreidere onderbouwing bevindt zich in bijlage 3 van de deze onderbouwing.

2.6 Meerwaarde voor omgeving

De realisatie van huisvesting voor de extra 75 arbeiders op de locatie heeft aanzienlijke voordelen voor zowel de arbeiders als de bredere gemeenschap. Dankzij deze nieuwe huisvesting hoeven de arbeiders niet langer elders in de gemeente ondergebracht te worden. Daarnaast heeft de realisatie van deze huisvesting een positieve invloed op de lokale economie, omdat het lokale bedrijven en voorzieningen ondersteunt.

Het huisvesten van arbeidsmigranten op het agrarisch bedrijf draagt bij aan de groei en stabiliteit van het bedrijf, en het heeft een positieve invloed op de omgevingskwaliteit. Door deze werknemers een plaats te bieden om te wonen binnen de gemeenschap, bevorderen we de interactie en integratie tussen verschillende culturen, wat de diversiteit en inclusie in de omgeving versterkt. Door middel van jaarlijkse plukdagen komt de gemeenschap in verbinding met de te huisvesten arbeiders.

Bovendien heeft het huisvesten van werknemers dicht bij hun werkplek een positief effect op het milieu. Het vermindert onnodige reisafstanden en het gebruik van individueel transport, wat resulteert in een vermindering van de uitstoot van broeikasgassen en een lagere belasting van het lokale wegennet.

Het energiebesparende ontwerp van de huisvesting heeft ook geen negatieve invloed op de natuurlijke omgeving. Het creëren van goede huisvestingsvoorzieningen zorgt ervoor dat de werknemers onder adequate en comfortabele omstandigheden kunnen verblijven, wat hun welzijn en kwaliteit van leven bevordert. Arbeiders die in goede huisvesting worden ondergebracht, zijn productiever en leveren werk van hogere kwaliteit, wat op zijn beurt bijdraagt aan de groei en stabiliteit van het bedrijf.

2.7 Randvoorwaarden artikel 4.6.5 tijdelijke huisvesting seizoenarbeiders

De gemeente Cranendonck heeft aangegeven te willen meewerken aan voorgenomen plan. Zoals in de inleiding onder 1.4 reeds is aangegeven voldoet het plan niet aan de gestelde oppervlakte van 300m² en de periode waarbinnen de werknemers kunnen verblijven in de huisvesting. Desondanks is het van belang dat aangetoond wordt dat aan de overige voorwaarden wordt voldaan zodat opgemaakt kan worden dat het plan in lijn ligt met deze voorwaarden. Daarom wordt het plan ter verduidelijking getoetst aan artikel 4.6.5 uit het Reparatieplan Buitengebied 2009

4.6.5 Tijdelijke huisvesting seizoensarbeiders

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in deze regels ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de huisvesting vindt plaats in:

- of één of meer woonunits;
- of één of meer stacaravans;
- of een bedrijfsgebouw;

De huisvesting zal worden gerealiseerd in een nieuw gebouw. Het gebouw staat ten dienste van het bedrijf gevestigd aan de Bergbosweg 23. Zonder tijdelijke werknemers die op het bedrijf kunnen verblijven kan het bedrijf geen zijn werkzaamheden niet naar behoren uitvoeren. Het nieuwe te realiseren bedrijfsgebouw is dan ook speciaal voor de tijdelijke werknemers werkzaam op het bedrijf. De vergunningaanvraag hiervoor wordt in 2 fases ingediend. Fase 1 betreft het handelen in strijd met ruimtelijke regels en fases 2 betreft de bouwactiviteit.

b. een dergelijke huisvesting is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;

Zie ook paragraaf 2.2. Het bedrijf van de initiatiefnemer is de laatste jaren sterk gegroeid. Deze groei heeft impact op het gehele bedrijf. Zo neemt de behoefte naar arbeidskrachten toe en hiermee ook de behoefte naar kwalitatieve huisvesting. De initiatiefnemers vinden het belangrijk om een kwalitatieve

hoogwaardige en betaalbare huisvesting te bieden aan de eigen arbeiders. Op dit moment worden de arbeiders die niet op het bedrijf gehuisvest kunnen worden, elders gehuisvest. Dit willen de initiatiefnemers voorkomen om zo de kwaliteit van de huisvesting te waarborgen en in eigen handen te houden. Bovendien zorgt het elders vestigen van arbeiders voor hoge kosten en veel verkeersbewegingen die voorkomen kunnen worden.

De initiatiefnemers willen hun medewerkers dan ook onder goede omstandigheden huisvesten. De huidige huisvesting voldoet niet aan de gewenste kwaliteit. Door de werknemers zelf te huisvesten kan de juiste kwaliteit worden gerealiseerd en kan ook het gewenste toezicht op de werknemers plaatsvinden.

Het bedrijf wil investeren in nieuwe huisvesting voor eigen tijdelijk personeel voor 75 extra personen (150 personen kunnen dan in totaal worden gehuisvest).

- c. de huisvesting betreft uitsluitend werknemers, die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;

Hier is sprake van.

- d. de huisvesting bedraagt niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar;

Ter kennisname aangenomen. In de zacht fruitsector is dit niet voldoende. Jaarrond zijn er op de locatie werknemers benodigd voor de voorbereidingen van het teeltseizoen en het teeltseizoen zelf. In onderstaande tabel is in een overzicht weergegeven hoeveel werknemers er maandelijks op het bedrijf zullen verblijven. Voor wisseling van werknemers is er huisvesting van 150 personen benodigd.

Maand	Aantal verblijven werknemers op locatie
Januari	33
Februari	33
Maart	39
April	78
Mei	140
Juni	129
Juli	78
Augustus	68
September	42
Oktober	43
November	40
December	26

- e. de gezamenlijke vloeroppervlakte voor de tijdelijke huisvesting, exclusief gezamenlijke ruimten zoals keuken(s) en sanitaire voorzieningen, bedraagt niet meer dan 300 m²;

Deze regeling is door verloop van tijd en andere inzichten wat verouderd, deze stamt ten slotte uit 2009. In de voorbije jaren is de fruit en groente sector sterk ontwikkeld en sluit het huidige niveau en de uitbreidingsmogelijkheden niet meer aan op de regeling uit 2009. De wens van de initiatiefnemer is om 38 studio's met ruimte voor 2 personen te realiseren met ieder een eigen kitchenette en badkamer.

Daardoor is er een verandering in de berekening van het totale oppervlak en is er geen sprake van gezamenlijke ruimtes zoals keukens en sanitaire ruimten. Privacy voor werknemers is tegenwoordig een belangrijk afwegingspunt, derhalve worden er maar maximaal 2 werknemers per studio gehuisvest.

Het nieuw te realiseren gebouw bestaat 2 bouwlagen en is groter dan 300 m², anders kunnen er geen 75 werknemers is worden gehuisvest.².

- f. de vloeroppervlakte van de huisvesting in woonunits en stacaravans bedraagt exclusief gezamenlijke ruimten minimaal 6 m² per werknemer;

n.v.t.

- g. de vloeroppervlakte van de huisvesting in een bedrijfsgebouw bedraagt exclusief gezamenlijke ruimten minimaal 12 m² per werknemer;

Het beoogde gebouw betreft volgens de definitie geen bedrijfsgebouw, maar er is ook geen sprake van een woonunit of stacaravan gezien de omvang van het gebouw. Er worden in totaal 38 wooneenheden gerealiseerd met ieder een eigen badkamer, zitgedeelte en kitchenette. Een wooneenheid voor 2 personen heeft een oppervlak van circa 33,33m². Dat is ruim voldoende voor de gestelde norm van 12m² per persoon. Op basis van de SNF moeten alle voorzieningen in hetzelfde gebouw ondergebracht zijn. Uit de SNF-norm: Het gebruiksoppervlak (GBO) dient geheel inpandig te zijn. Alle voorzieningen (sanitair, keuken, slaapvertrek en woonkamer of ontspanningsruimte) dienen onder één dak en inpandig bereikbaar te zijn.

- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;

Hier is geen sprake van, dit wordt uitgewerkt in hoofdstuk 4.

- i. voor tijdelijke huisvesting in woonunits of stacaravans geldt als voorwaarde dat voldoende structurele voorzieningen ten behoeve van tijdelijke huisvesting elders ontbreken;

Voor de huisvesting wordt een nieuw gebouw gerealiseerd. Er is te weinig ruimte elders beschikbaar, derhalve wordt er een nieuw gebouw gerealiseerd om de arbeiders te kunnen huisvesten.

- j. de bouwhoogte van een woonunit of stacaravan bedraagt niet meer dan 3 m;

Er wordt geen woonunit of stacaravan gerealiseerd. Dit punt is niet van toepassing.

- k. de woonunit of stacaravan wordt geplaatst binnen het bouwvlak, maar niet in een bedrijfsgebouw;

Er wordt een nieuw gebouw gerealiseerd voor huisvesting met hierin studio's. Er is geen sprake van een woonunit of stacaravan. Het nieuwe gebouw wordt binnen het bouwvlak gesitueerd.

- l. voor tijdelijke huisvesting in woonunits of stacaravans geldt dat voorzien moet zijn in een goede landschappelijke inpassing;

Het nieuwe pand wordt achter de bestaande kas gerealiseerd. Hierdoor is deze niet zichtbaar vanaf de Bergbosweg. Langs het pand zullen groenelementen zoals een haag worden toegevoegd. Verder worden er nog een aantal andere groenelementen toegevoegd om het bedrijf beter te integreren in de natuurlijke omgeving waarin zij zich bevindt.

- m. de woonunits en stacaravans worden telkens na het tijdelijk gebruik verwijderd;

Op de locatie is beoogd een permanent gebouw te realiseren met studio's voor huisvesting van seizoenarbeiders. Hier wijkt het initiatief af van de regels. Het gebouw zal niet worden verwijderd na tijdelijk gebruik.

- n. voor tijdelijke huisvesting in een bedrijfsgebouw geldt dat er geen sprake mag zijn van zelfstandige wooneenheden;

Volgens de definitie van een bedrijfsgebouw is er geen sprake van een bedrijfsgebouw, maar gezien de omvang ook niet van een woonunit of stacaravan. Er is geen sprake van zelfstandige wooneenheden in het beoogde gebouw. Op basis van de SNF moeten alle voorzieningen in hetzelfde gebouw ondergebracht zijn. Uit de SNF-norm: Het gebruiksoppervlak (GBO) dient geheel inpandig te zijn. Alle voorzieningen (sanitair, keuken, slaapvertrek en woonkamer of ontspanningsruimte) dienen onder één dak en inpandig bereikbaar te zijn.

- o. voor tijdelijke huisvesting in een bedrijfsgebouw geldt dat gedurende de periode in het jaar dat het bedrijfsgebouw in het geheel niet gebruikt wordt voor de tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers, het gebouw gebruikt mag worden ten behoeve van recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van de verhuur van vakantieappartementen, mits hierbij aan het volgende wordt voldaan:
1. per agrarisch bedrijf zijn maximaal 5 vakantieappartementen toegestaan;
 2. de totale oppervlakte ten behoeve van vakantieappartementen mag maximaal 300 m² bedragen.

Van dit artikellid wordt geen gebruikgemaakt.

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk worden de beleidskaders die van toepassing zijn op de beschreven beoogde ontwikkelingen uit paragraaf 2.2 benoemd en wordt aangegeven hoe de ontwikkelingen passend zijn binnen deze beleidskaders.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (13 maart 2012 vastgesteld) omvat het ruimtelijke rijksbeleid tot 2040. Het uitgangspunt van de structuurvisie is voldoende ruimte te bieden voor het versterken van de Nederlandse concurrentiepositie, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. Deze doelstellingen zijn vertaald in de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). Deze RHS beslaat de gebieden in Nederland die een belangrijke functie vervullen op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking, water, natuur en landschap. Ten aanzien van deze gebieden is beleid geformuleerd om de kwaliteiten ervan te behouden.

Naast ruimte maken en het versimpelen en verbeteren van omgevingsrecht wordt er ook geïnvesteerd, met name in de capaciteit van de infrastructuur. Prioriteit krijgen de mainports, de Brainports en de Greenports, alsmede de achterlandverbindingen. Opgaven van nationaal belang voor de provincies Limburg en Noord-Brabant zijn onder andere:

- Het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost Nederland (Brainport Avenue) en Greenport Venlo door het optimaal benutten en waar nodig verbeteren van de (internationale) bereikbaarheid van deze gebieden via weg, water, spoor en lucht (o.a. verdere ontwikkeling Eindhoven Airport).
- Het borgen van de waterveiligheid en – kwaliteit en zoetwatervoorziening voor de korte termijn (zoals Maaswerken en uitvoering hoogwaterbeschermingsprogramma) en de lange termijn. Binnen het Deltaprogramma wordt deze opgave aangepakt.
- Het tot stand brengen en beschermen van de natuur (Natuur Netwerk Nederland), inclusief de Natura 2000 gebieden.

De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De regels welke voortvloeien vanuit het Rijk zijn doorvertaald in de provinciale verordening (interim Omgevingsverordening) en de vigerende bestemmingsplannen van de gemeente.

3.1.2 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige duurzame leefomgeving. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van ons land de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van rond de 1 miljoen nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. De NOVI geeft richting door strategische keuzes te maken. De NOVI richt zich op 21 nationale belangen. Deze worden geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur. Ook maakt de NOVI-ruimte voor maatwerk in de regio en werkt gebiedsgericht, dat wil zeggen bij de aanpak van de opgaven worden de kenmerken van het gebied als uitgangspunt genomen.

De NOVI is een instrument binnen de Omgevingswet. De nieuwe Omgevingswet maakt de regels eenvoudiger, biedt ruimte aan ontwikkeling en beschermt de leefomgeving. Een van de hoofdpijlers

uit de NOVI is de nieuwe aanpak voor (ruimtelijke) vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Deze nieuwe aanpak richt zich op het uitgangspunt om te werken met een integrale aanpak in plaats van verschillende vraagstukken sectoraal op te pakken. Om te komen tot deze integrale aanpak omschrijft de NOVI vier thema's welke prioriteit hebben:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- Duurzaam economisch groeipotentieel
- Sterke en gezonde steden en regio's
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Om ruimtelijke vraagstukken integraal te kunnen afwegen werkt de NOVI met drie afwegingsprincipes. Deze principes ondersteunen bij het maken van de juiste belangenafweging. Het gaat om de volgende drie principes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie. Deze aanvraag wordt nog ingediend voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet. De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de NOVI.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vormt de juridische doorvertaling van het rijksbeleid en is een verdere uitwerking van de Wet ruimtelijke ordening. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Belangrijke punten hierin zijn o.a. het zuinig ruimtegebruik, bescherming van kwetsbare (natuur)gebieden en bescherming van het land tegen klimaatverandering, overstroming en wateroverlast, de uitoefening van defensietaken, toekomstige uitbreidingen van de hoofdinfrastructuur. Provincies dienen deze regels door te vertalen in hun beleid en verordeningen en vervolgens dienen deze regels ook een plek te krijgen in de verschillende bestemmingsplannen, aanpassingsplannen etc. Regels t.a.v. de ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Deze ontwikkeling schaadt geen nationaal belang. Vandaar dat de regels, zoals gesteld in het Barro, niet van toepassing zijn. Onderhavige ontwikkeling is ook niet in strijd met de regels van het Barro.

3.1.4 Ladder duurzame verstedelijking

De Ladder duurzame verstedelijking is een processchema dat alle mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen of initiatieven voor stedelijke functies, via beleidskaders begeleidt naar een optimale locatiekeuze. De ladder duurzame verstedelijking is geïntroduceerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De motiveringseis om te voldoen aan de ladder duurzame verstedelijking is vervolgens vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder heeft als doel te komen tot een zorgvuldig ruimtegebruik waarbij goede afwegingen worden gemaakt waar gebouwd mag worden. Het systeem van de ladder zorgt voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming waar wel en waar niet mag worden gebouwd. De ladder is een toetsingsinstrument voor ontwikkelaars en de overheid wat gevolgd moet worden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Aan de hand van 3 stappen dient het ruimtelijk vraagstuk gemotiveerd te worden:

- Bepalen van de regionale vraag naar ruimte
- Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied
- Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied

De beoogde ontwikkeling van huisvesting voor tijdelijke medewerkers komt niet voor in de opsomming (permanent wonen, kantine, winkels, bedrijventerrein etc.) welke getoetst moet worden aan de ladder duurzame verstedelijking. Het betreft een ontwikkeling die niet aangemerkt wordt als permanente woonfunctie en wordt derhalve niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Gelet hierop hoeft er geen laddertoets doorlopen te worden.

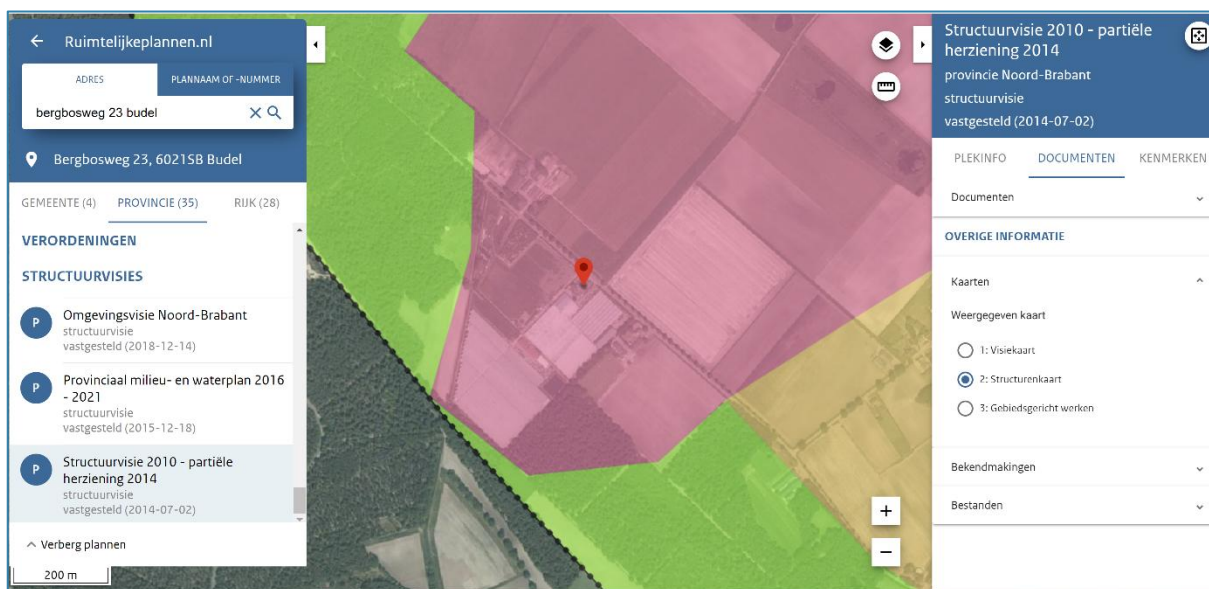
3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014

De Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en is in werking getreden op 19 maart 2014.

De provincie kiest voor een ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Daardoor dragen ontwikkelingen bij aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De ruimtelijke keuzes geven invulling aan het streven naar ruimtelijke kwaliteit en zijn van provinciaal belang.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen; samen vormen zij de provinciale ruimtelijke structuur.



Figuur 3.1 uitsnede provinciale structuurvisie

In figuur 3.1 is een uitsnede weergegeven van de provinciale structurenkaart. Het plangebied is gelegen binnen de structuur 'Groenblauwe mantel'. De structuur is de groenblauwe ruggengraat van het landschap; deze dooradert zowel het landelijk gebied als stedelijk gebied van Noord-Brabant. De groenblauwe structuur in het Brabantse landschap is wezenlijk voor de aantrekkelijkheid van zowel

het stedelijke netwerk als het agrarische cultuurlandschap van Noord-Brabant. De structuur is van belang voor een goede, aantrekkelijke en gezonde woon- en werkomgeving in Noord-Brabant. De (historische) landgoederen binnen de groenblauwe structuur vormen een bijzondere categorie vanwege de verweven doelstellingen voor natuur, cultuurhistorie, landbouw en recreatie. De provincie biedt binnen de kern landelijk gebied de mogelijkheid om bedrijven te vestigen die qua aard, schaal en functie binnen de omgeving passen. In de kernen wordt ook de lokale verstedelijkings-behoefte opgevangen. De aard, schaal en functie past goed in de omgeving van de planlocatie. De omgeving draagt zelfs bij aan de bedrijfsvoering.

De mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is in de groenblauwe mantel een belangrijke opgave. Vormen van grondgebonden agrarisch grondgebruik zijn van blijvend belang voor de ontwikkeling van groene en blauwe waarden. Binnen het gebied liggen kansen voor recreatie en toerisme. Ook een aantal groene gebieden door én nabij het stedelijk kralensnoer zijn onderdeel van de groenblauwe mantel.

De beoogde ontwikkeling van huisvesting voor 75 extra tijdelijke medewerkers wordt binnen het bestaande bouwblok gerealiseerd naast de bestaande huisvesting. Op de exacte locatie van het nieuwe gebouw vindt nu buitenopslag plaatst. Het nieuwe gebouw wordt centraal in het omvangrijke bouwblok geplaatst en is vanaf de openbare weg en de fietsroutes niet zichtbaar. Het bouwblok mag op basis van het bestemmingsplan volledig benut worden voor bedrijfsbebouwing en glastuinbouw. De extra huisvesting die in een nieuw gebouw wordt gerealiseerd, schaad geen belangen vanuit de groenblauwe mantel.

3.2.2 Omgevingsvisie Noord – Brabant - Visie op de Brabantse leefomgeving

Op 14 december 2018 heeft de provincie de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Met de omgevingsvisie formuleert de Provincie haar ambitie voor Brabant in 2050. De Provincie ziet een toekomst met een grote verwevenheid tussen stad en land en de bijkomende voor- en nadelen die daaraan kleven. De omgevingsvisie geeft tevens de visie weer van de Provincie op haar eigen rol en hoe zij de gewenste ontwikkeling naar 2050 wil stimuleren. De provincie ziet zichzelf als verbinder en als aanjager waar nodig.

In de omgevingsvisie wordt een kentering aangebracht, daar waar het in het verleden vooral ging om bouwen en uitbreiden wordt nu veel meer de focus gelegd om bestaand stedelijk gebied opnieuw in te richten, herverdelen en functieverandering en functiemenging toe te passen. Deze nieuwe manier van werken en denken binnen de leefomgeving wordt 'daily urban system' genoemd, waarbij inbreiding gaat voor uitbreiding. Brabant wil kansen pakken om bestaande gebieden te herbestemmen, herontwikkelen en transformatiegebieden aan te pakken om zo een toekomstbestendige leefomgeving te realiseren in het bebouwd gebied.

De komende 10 jaar ligt er binnen Brabant een forse woningbouwopgave (ca. 120.000 woningen), daarna loopt de woningbouwopgave in omvang terug. Dat betekent er nu weloverwogen keuzes gemaakt moeten worden in het stedelijk gebied.

De Omgevingsvisie gaat niet specifiek in op glastuinbouw en huisvesting van tijdelijke medewerkers c.q. arbeidsmigranten. De huisvesting van het eigen personeel op het eigen bedrijf heeft een positief effect voor de ondernemer, de omgeving en de natuur. Nu verblijven de werknemers elders, dit zorgt voor veel verkeersbewegingen, die nemen met dit plan af. Doordat de werknemers nu op het bedrijf kunnen wonen betekent dat, dat er elders weer woonruimte vrij komt.

3.2.3 Regionaal Water en Bodemprogramma 2022 – 2027

Op 22 december 2021 is het Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) in werking getreden. Het RWP is de opvolger van het Provinciaal Milieu en Waterplan. Het is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen.

Doel van dit nieuwe RWP is: een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie.

Een belangrijke rode draad in het programma is het herstellen van de systeemwerking. Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels weten we beter en is het duidelijk geworden dat het roer om moet: we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem, en het water- en bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden.

Normensystematiek Wateroverlast:

Met de waterschappen stelt de provincie Noord-Brabant een nieuwe normensystematiek voor wateroverlast op, waarbij de bescherming die geboden wordt tegen wateroverlast wordt gekoppeld aan de transitie naar een klimaatbestendig en robuust watersysteem. Bij de afweging om al dan niet tot een aanpassing van het huidige normstelsel over te gaan, zal er ook aandacht zijn voor de economische en maatschappelijke gevolgen van een nieuwe normensystematiek.

De nu geldende normen zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening. Het normstelsel bestaat uit basisnormen voor de gemiddelde overstromingskans per jaar uit oppervlaktewater:

- binnen de bebouwde kom 1/100 per jaar voor gebieden die in een ruimtelijk plan bestemd zijn voor de doeleinden bebouwing, hoofdinfrastructuur en spoorwegen en 1/10 per jaar voor overige gebieden;
- buiten de bebouwde kom 1/100 per jaar voor gebieden met de ruimtelijke bestemming, hoofdinfrastructuur en spoorwegen, 1/50 per jaar voor glastuinbouw en hoogwaardige land- en tuinbouw, 1/25 per jaar voor akkerbouw en 1/10 per jaar voor grasland;
- voor bebouwing die is gelegen buiten de bebouwde kom geldt de norm van het omringende landgebruik.
- Voor waterbergingsgebieden, reserveringsgebieden waterberging, beekdalen en het Natuurnetwerk Brabant geldt geen norm.

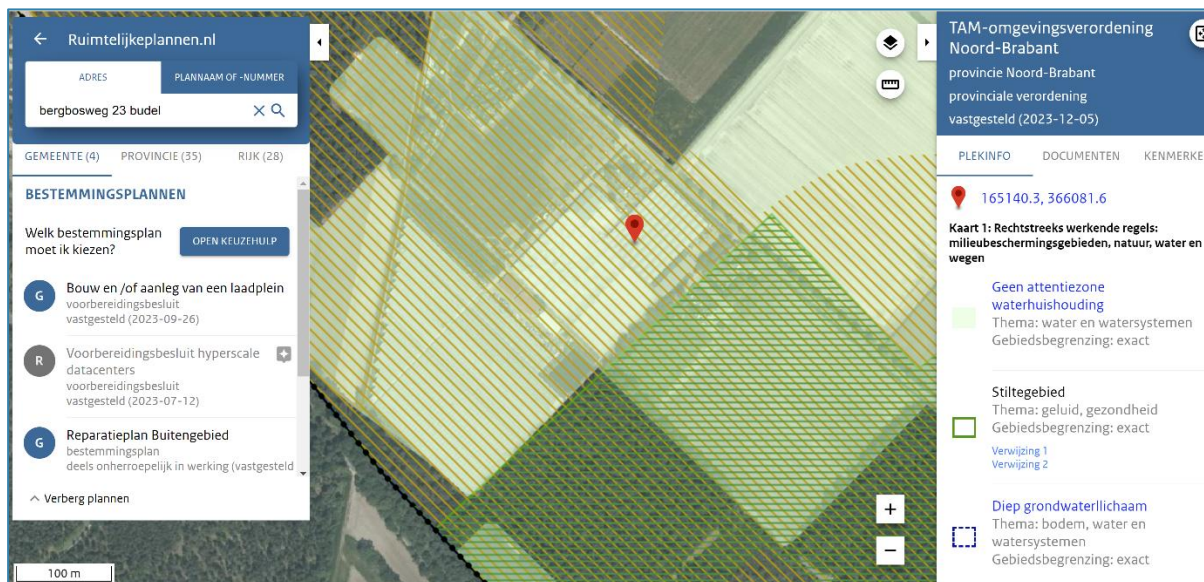
Voor de ontwikkeling van de extra huisvesting van tijdelijke werknemers dient aangesloten te worden bij de basisnormen voor het opvangen van hemelwater. Het verhard oppervlak neemt door deze ontwikkeling niet toe. Het nieuwe gebouw wordt op een verhard deel van het bestaande bouwblok geplaatst. Al het hemelwater afkomstig van het bedrijf wordt opgevangen in een waterbassin wat weer gebruikt wordt voor het besproeien van de natuurlijke producten. In de paragraaf 4.13 wordt verder ingegaan op het aspect water.

3.2.4 TAM- omgevingsverordening Brabant

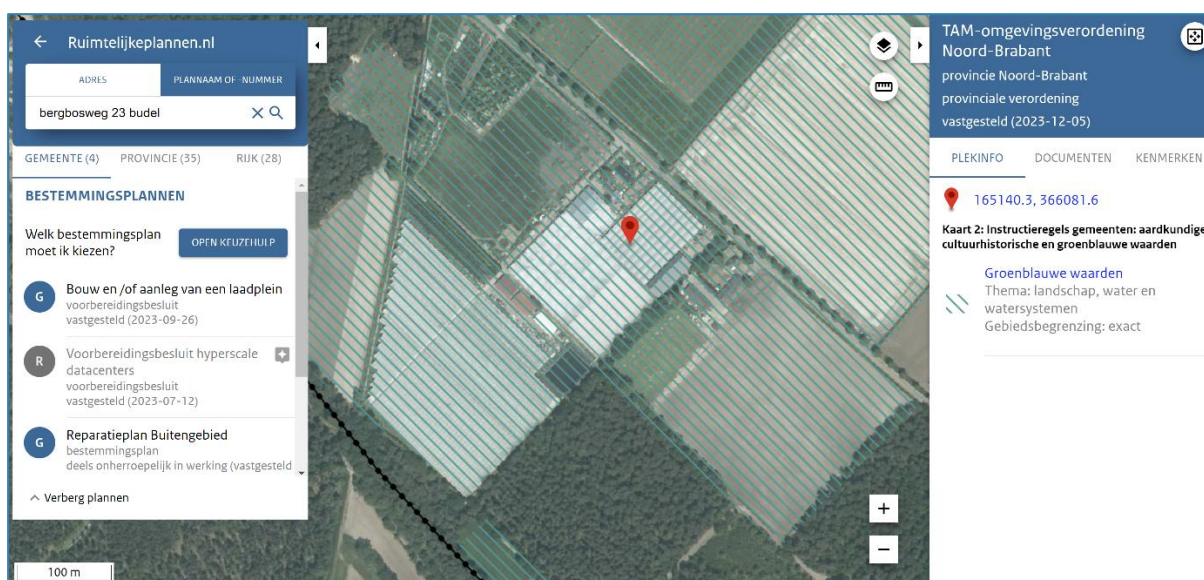
De TAM-omgevingsverordening is vastgesteld op 5 december 2023 en volgt de interim omgevingsverordening op. De TAM-omgevingsverordening is gereed gemaakt zodat deze klaar is voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024. Deze TAM- omgevingsverordening vervangt tevens de Provinciale milieuverordening, de Verordening natuurbescherming, de Verordening

ontgrondingen, de Verordening ruimte, de Verordening water en de Verordening wegen. Deze TAM-omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal.

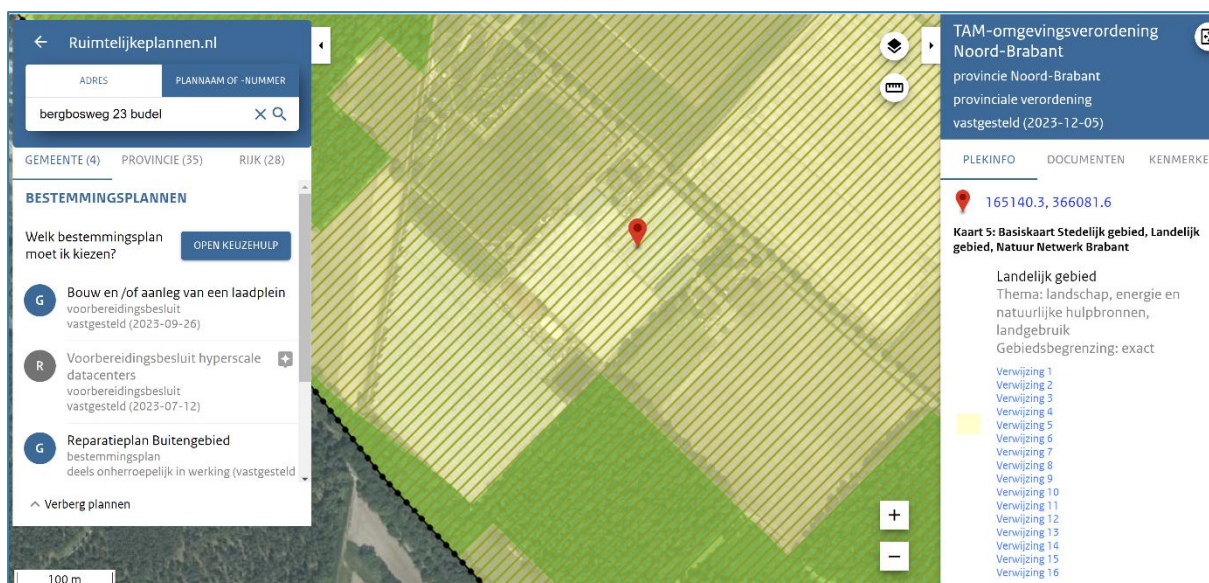
Voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt de definitieve Omgevingsverordening vastgesteld. Daarin worden zowel aanpassingen vanwege de Omgevingswet meegenomen, alsook beleidswijzigingen gebaseerd op programma's. Voor onderhavige ontwikkeling betekent dit dat er op dit moment aan de Interim omgevingsverordening getoetst dient te worden.



Figuur 3.2 uitsnede TAM-omgevingsverordening Kaart 1: ligging in geen attentiezone waterhuishouding en beperking veehouderij



Figuur 3.3 uitsnede TAM-omgevingsverordening Kaart 2: ligging in Groenblauwe waarden



Figuur 3.4 uitsnede TAM-omgevingsverordening Kaart 5: ligging in Landelijk gebied en beperking grootschalige logistiek

De provincie hanteert vijf kernwaarden voor haar denken en handelen:

1. meerwaardecreatie
2. technische en sociale innovatie
3. kwaliteit boven kwantiteit
4. een continu verbetering van de leefomgeving
5. proactief en preventief handelen boven gevolgbeperking en herstel

De locatie is gelegen binnen het 'landelijke gebied' (kaart 5) en 'beperking veehouderij' (kaart 1). Daarnaast is het plangebied gelegen in 'groenblauwe waarden'.

Onderhavig plan betreft de realisatie van extra huisvesting van tijdelijke werknemers (75 personen) die werkzaam zijn op het betreffende bedrijf. De nieuwe huisvesting wordt gebouwd binnen het bestaande bouwblok. De ontwikkeling voldoet aan de gemeentelijke beleidsregels (zie paragraaf 3.3)

De realisatie van de nieuwe huisvesting zorgt niet voor aantasting van landschappelijke- en/of natuurlijke waarden. De huisvesting is voldoende afgeschermd van het de omliggende natuur en het plan wordt gerealiseerd binnen het bestaande bouwblok. De gronden worden nu gebruikt voor snelle buitenopslag, deze zal door de realisatie van de huisvesting niet leiden tot aantasting van het woon- en leefklimaat.

Een dergelijke ontwikkeling is mogelijk binnen het bestaande bouwblok en vormt geen belemmering op de regels uit de TAM-omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk Beleid

3.3.1 Strategische Visie – Visie Cranendonck 2009 – 2024

In april 2013 heeft de gemeente de Strategische visie vastgesteld. Deze toekomstvisie omschrijft het beeld wat voor gemeente de gemeente Cranendonck wil zijn. Dit doet zij aan de hand van vijf thema's:

- Wonen & Leven
- Werk & Economie
- Toerisme & Recreatie

- Zorg
- Onderwijs

Cranendonck wil zich vooral op het behouden en versterken van de rustieke, fijne leef- en woonomgeving focussen. Het 'eigene' van elke kern moet zoveel mogelijk blijven bestaan. Voor wat betreft 'wonen' focust de gemeente zich op het beter tegemoet komen aan de wensen van met name jongeren en ouderen. De financiële basis om deze zaken te kunnen realiseren ligt hoofdzakelijk bij het duurzaam door ontwikkelen van onze economie en het beter benutten van de recreatieve mogelijkheden in de verschillende kernen. Bij dat laatste is het van belang dat het rustieke en groene karakter van Cranendonck te allen tijde behouden blijft.

Voor onderhavige ontwikkeling zijn met name de focuspunten, die zijn geformuleerd voor het thema 'wonen en leven' en 'werk en economie' van belang. Voor wat betreft wonen en leven richt de gemeente zich op:

- het behouden en versterken van het groene en rustieke karakter van Cranendonck als woon-gemeente;
- het behouden en versterken van het 'eigene' van elke kern en het versterken van de sociale cohesie;
- het afstemmen van het woningaanbod op de behoefte per kern (met name voor jongeren en ouderen); diversiteit en kwaliteit boven kwantiteit.
- het beter benutten van de bestaande potenties / sterke punten op het gebied van toerisme/recreatie (o.a. landschappelijke waarde, historie) en industrie (symbiose tussen innovatieve en duurzame metaal gelieerde bedrijven)
- Het innemen van een duidelijke positie binnen de Brainport-regio met de onderscheidende punten van Cranendonck.

De realisatie van extra huisvestingsruimte voor de 75 arbeiders op de locatie heeft aanzienlijke voordelen voor zowel de arbeiders als de bredere gemeenschap. Dankzij deze nieuwe huisvesting hoeven de arbeiders niet langer elders ondergebracht te worden. Daarnaast heeft de realisatie van deze huisvesting een positieve invloed op de lokale economie, omdat het lokale bedrijven en voorzieningen ondersteunt.

De nieuw te realiseren huisvesting zal zorgen voor veiliger en duurzamer buitengebied. Door de arbeiders op de locatie te huisvesten is er minder woon- en werkverkeer voor de arbeiders wat de verkeersveiligheid verhoogd. De huisvesting zal duurzaam worden gerealiseerd. Er zal rekening gehouden worden met de energietransitie en klimaatadaptatie tijdens de realisatie.

3.3.2 Structuurvisie Landelijke Klasse!

De structuurvisie is vastgesteld op 7 juli 2015. De structuurvisie is het hoofddocument voor alle ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Cranendonck. De input hiervoor wordt gegeven door de Strategische Visie. De structuurvisie moet dan ook gezien worden als een ruimtelijke doorvertaling van de Strategische Visie. Aan de hand van vijf thema's zijn focuspunten benoemd om de visie te kunnen realiseren. De focuspunten die een ruimtelijke doorvertaling behoeven, zijn opgenomen in de structuurvisie.

De initiatiefnemers vinden het belangrijk om een kwalitatieve hoogwaardige en betaalbare huisvesting te bieden aan de arbeiders. De overige arbeiders die niet op het bedrijf gehuisvest kunnen worden, worden momenteel elders gehuisvest. Dit is geen ideale situatie en dit willen de initiatiefnemers in de toekomst voorkomen. De nieuwe huisvesting voor 75 personen wordt gerealiseerd naast de bestaande huisvestingsfaciliteiten midden op het terrein.

Het huisvesten van arbeidsmigranten op het agrarisch bedrijf draagt bij aan de groei en stabiliteit van het bedrijf, en het heeft een positieve invloed op de omgevingskwaliteit. Door deze werknemers een plaats te bieden om te wonen binnen de gemeenschap, bevorderen we de interactie en integratie tussen verschillende culturen, wat de diversiteit en inclusie in de omgeving versterkt. Door middel van jaarlijkse plukdagen komt de gemeenschap in verbinding met de te huisvesten arbeiders.

De beoogde ontwikkeling schaadt geen doelen uit die gesteld worden in de visie Landelijke Klasse.

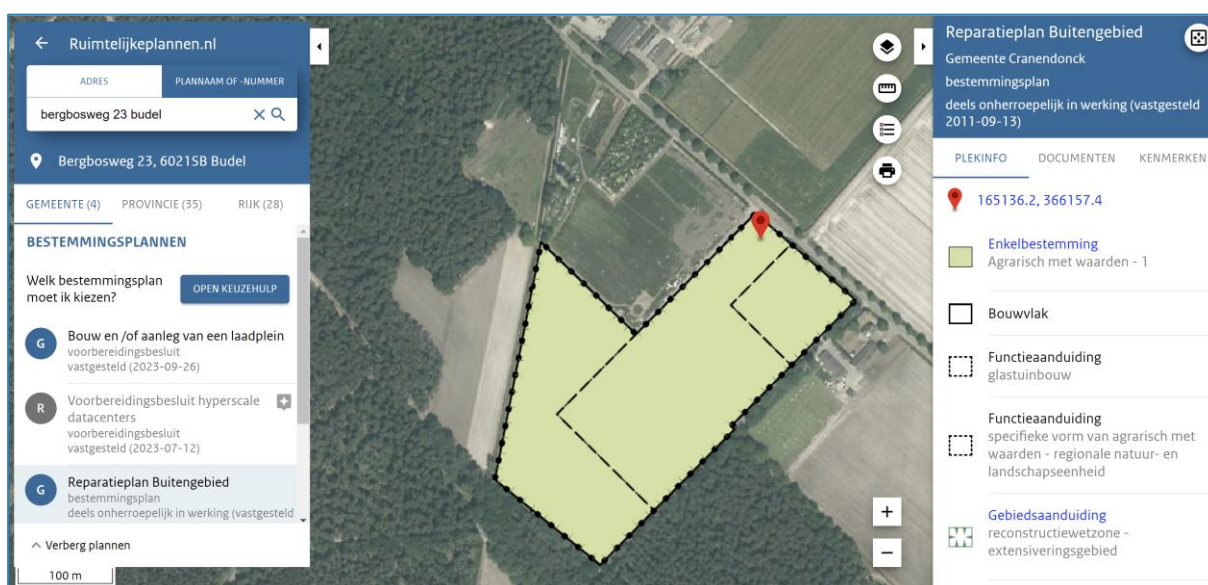
3.3.3 Bestemmingsplan

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Reparatieplan Buitengebied' welke is vastgesteld op 13 september 2011. De locatie heeft hierin de volgende bestemmingen:

- Agrarisch met waarde – 1(met bouwvlak)

En kent de volgende aanduidingen:

- Functieaanduiding - Glastuinbouw
- Functieaanduiding – specifieke vorm van agrarisch met waarden – regionale natuur- en landschapseenheid
- Gebiedsaanduiding – reconstructiewetzone – extensiveringsgebied



Figuur 3.5 uitsnede ruimtelijke plannen

Het realiseren van tijdelijke huisvesting is mogelijk op basis van artikel 4.6.5. uit het vigerende Reparatieplan Buitengebied (zie ook paragraaf 1.4 en 2.5 voor verdere toelichting op de randvoorwaarden).

Op basis van artikel lid d. mogen tijdelijke werknemers 6 maanden huisvesting aangeboden worden. In de zacht fruitsector is dit niet voldoende. 80% van de werknemers werk op het bedrijf van maart tot en met november. 20% van de werknemers werken tot en met december om op te ruimen en voor te bereiden voor het nieuwe seizoen.

Op basis van lid e. mag het oppervlak exclusief gezamenlijke ruimten zoals keuken(s) en sanitaire voorzieningen maximaal 300m² bedragen. Deze regeling is door verloop van tijd en andere inzichten wat verouderd. De wens van de initiatiefnemer is om 38 studio's te realiseren met hierin ruimte voor 2 personen met ieder een eigen kitchenette en badkamer. Daardoor is er een verandering in de

berekening van het totale oppervlak en is er geen sprake van gezamenlijke ruimtes zoals keukens en sanitaire ruimten.

Het nieuw te realiseren is groter dan 300m² waardoor er niet kan worden voldaan aan de binnenplanse afwijking.

Aan deze twee artikelen wordt niet voldaan. Derhalve dient een buitenplanse afwijking in de vorm van een uitgebreide procedure doorlopen te worden.

3.3.4 Notitie Flexwonen en huisvesting arbeidsmigranten gemeente Cranendonck

De notitie 'Flexwonen en huisvesting arbeidsmigranten' is in 2019 vastgesteld en onderzoekt de opgave, de mogelijkheden en de kansen die het huisvesten van spoedzoekers en tijdelijke bewoners met zich meebrengen. Deze notitie laat ruimer mogelijkheden toe dan de randvoorwaarden die zijn opgenomen in de bestemmingsplannen 'Buitengebied' (2009) 'Herziening Buitengebied (2011) en 'Reparatieplan Buitengebied (2011). In de beleidslijn wordt aangegeven dat de gemeente streeft naar kwaliteitsvolle huisvesting voor arbeidsmigranten die werkzaam zijn op een bedrijf binnen Cranendonck. De gemeente onderschrijft de noodzaak van goede huisvesting om te zorgen dat de bedrijven binnen Cranendonck die afhankelijk zijn van deze tijdelijke medewerkers zich kunnen blijven ontwikkelen en zo de (lokale) economie steunen en (indirecte) werkgelegenheid.

Vanuit het beleid zijn dienen de volgende uitgangspunten gehanteerd te worden.

1. Primair zijn de werkgevers en de uitzendbureaus verantwoordelijk voor de huisvesting van tijdelijke werknemers.

De initiatiefnemer is ook de werkgever en vanuit dit hoedanigheid verantwoordelijk voor de huisvesting van de tijdelijke werknemers. Het bedrijf heeft 3 bedrijfsopvolgers en zij zullen de verantwoordelijkheid overnemen.

2. Het aantal verblijfplaatsen voor arbeidsmigranten sluit aan bij de behoefte van bedrijven aan arbeidsmigranten.

Jaarlijks heeft de initiatiefnemers 150 werknemers in dienst om het bedrijf draaiende te houden. Deze werknemers zijn nodig om goede service en producten te kunnen leveren. De werknemers worden voor allerlei activiteiten ingezet; planten, plukken, verpakken, etc. en zijn onmisbaar voor het bedrijf. Momenteel is er huisvesting voor 75 personen aanwezig, dit is te weinig. Hierdoor wordt om voor de overige 75 werknemers ook huisvesting te realiseren op de locatie. Door alle arbeiders op het terrein zelf te huisvesten kan het bedrijf efficiënter werken en kosten van huisvesting elders in de regio besparen.

3. Nieuwe huisvestingslocaties moeten aantoonbaar inspelen op de behoefte aan huisvesting van arbeidsmigranten, werkzaam bij bedrijven/ondernemers in de gemeente.

Met de realisatie van de nieuwe huisvesting wordt er ingespeeld op de behoefte aan huisvesting van tijdelijke werknemers die werkzaam zijn op het bedrijf. Jaarlijks houdt de initiatiefnemer een enquête onder zijn werknemers. De input hieruit gebruikt hij om het bedrijf en de huisvesting te verbeteren en te optimaliseren, zodat de werknemers ieder jaar terugkomen, het ontwerp en indeling van het nieuwe gebouw voldoet aan de eisen en de wensen van de werknemers. Zij hebben aangegeven graag op de locatie te verblijven dan elders in de omgeving. Hierdoor zijn zij sneller op hun werklocatie en houden ze meer persoonlijke tijd over. Privacy was ook een belangrijk punt. Op de locatie werken zowel singels als koppels. Beide hebben graag hun eigen ruimte waar zij zich vrij in kunnen bewegen. Door de studio's maar voor maximaal 2 personen te realiseren is er meer privacy voor de werknemers en hebben zij hun eigen persoonlijke plek waar zij na werktijd tot rust kunnen komen. De uitbreiding van de

huisvesting op locatie naar 150 werknemers is cruciaal voor de toekomst van [REDACTED]

[REDACTED] Het huidige aanbod van huisvesting is onvoldoende. Door te investeren in de uitbreiding kan het bedrijf groeien, kosten besparen, de efficiëntie en productiviteit verbeteren en zijn concurrentiepositie versterken.

4. Huisvesting van arbeidsmigranten vindt niet plaats in recreatieve voorzieningen zoals recreatieparken, campings en hotels en niet op bedrijventerreinen.
Voor de huisvesting wordt een nieuw gebouw gerealiseerd met 38 studio's waarin ruimte is voor twee personen. Iedere studio is voorzien van 2 slaapkamers, een badkamer en een zitgedeelte met kitchenette.
5. Het maximale aantal arbeidsmigranten op één locatie bedraagt 150 personen.
Op de locatie is huisvesting voor 75 personen aanwezig. De beoogde ontwikkeling is om voor 75 personen extra huisvesting te realiseren. Hiermee komt het totaal op 150 personen waardoor het maximaal aantal toegestane personen niet wordt overschreden.
6. De gemeente neemt een faciliterende en verbindende rol op zich op het vlak van huisvesting van arbeidsmigranten. B&W kan op de punten 'maximaal aantal arbeidsmigranten' (5) en 'niet meer arbeidsmigranten huisvesten dan op het bedrijf werkzaam zijn' (3) anders besluiten en maatwerk toepassen. Initiatieven voor huisvesting van arbeidsmigranten voor meer dan 4 personen worden beoordeeld aan de hand van het volgende afwegingskader:

Afweging	Voorwaarde
1. Voldoet de huisvesting aan de normen van de Stichting Normering Flexwonen (SNF) of Agrarisch Keurmerk Flexwonen (AKF)?	Hard, minimaal
2. Is er voor iedere arbeidsmigrant minimaal 12 m ² beschikbaar?	Hard, bouwbesluit, reguliere woonruimte
3. Zijn er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein?	Hard
4. Is het beheer goed geregeld?	Ambtelijke beoordeling
5. Bij zeer grote locaties (meer dan 30 bewoners): is er een beheerder aanwezig?	Hard
6. Sluit het initiatief qua aantal huisvestingsplekken aan bij de behoefte van het bedrijf van de initiatiefnemer?	Hard (*)
7. Levert het initiatief een meerwaarde op voor de omgeving (maatschappelijke meerwaarde en verbetering omgevingskwaliteit)?	Ambtelijke beoordeling
8. Is er een Omgevingsgesprek gevoerd?	Hard
9. Is het initiatief passend op de locatie en in het gebied?	Ambtelijke beoordeling (Regiekamer)

1. De huisvesting voldoet aan de regelgeving van de SNF en AKF. Aan de afmetingen gesteld in de norm voor huisvesting arbeidsmigranten wordt in de beoogde ontwikkeling voldaan. Zo is er een toilet en douche per 2 personen i.p.v. per 8 personen zoals in de norm is opgenomen. Ook het verblijfsoppervlak is groter dan minimaal is opgenomen.
2. De studio's zijn 33,33 m² per studio waardoor elke werknemer 16,67 m² beschikbaar heeft, hierdoor is er meer dan 12 m² per werknemer beschikbaar.
3. Op de locatie worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd a.d.h.v. de CROW-normen.
4. Initiatiefnemer woont met zijn gezin op de locatie, het hele gezin is werkzaam binnen het bedrijf. Daardoor is er altijd toezicht op de huisvesting.
5. Op de locatie is momenteel al beheer aanwezig welke ook toezicht zal houden op de nieuwe huisvesting. Toezicht vindt regelmatig plaats. Er wordt meermaals een ronde gelopen langs de

bestaande huisvesting en straks ook langs de nieuw te realiseren huisvesting. In het nieuwe blok zal een aanspreek persoon worden aangegeven waarop teruggevallen kan worden mochten er calamiteiten zijn. Daarnaast is er altijd nog de eigenaar van het bedrijf die zelf ook wonend is op het perceel. Hierdoor is er ten alle tijden toezicht op het terrein.

- 6. De realisatie van extra huisvesting voor 75 personen draagt bij aan de behoefte van de initiatiefnemer, zie hier ook de omschrijving onder beoogde situatie. Op de locatie kunnen momenteel 75 van de benodigde 150 werknemers worden gehuisvest. Door de nieuw te realiseren huisvesting kunnen er in de toekomst 150 werknemers worden gehuisvest op de locatie.*
- 7. De realisatie van huisvesting voor de 75 arbeiders op de locatie heeft aanzienlijke voordelen voor zowel de arbeiders als de bredere gemeenschap. Dankzij deze nieuwe huisvesting hoeven de arbeiders niet langer elders ondergebracht te worden. Daarnaast heeft de realisatie van deze huisvesting heeft een positieve invloed op de lokale economie, omdat het lokale bedrijven en voorzieningen ondersteunt. De huisvesting wordt gerealiseerd tussen bestaande bebouwing. Vanuit de omgeving zal het niet goed zichtbaar zijn, dus is er geen aantasting van de omgevingskwaliteit. De te realiseren huisvesting vermindert het woon-werkverkeer en leidt tot een verbetering van de verkeersveiligheid in de omgeving en hierdoor een hogere omgevingskwaliteit.*

Het huisvesten van arbeidsmigranten op het agrarisch bedrijf draagt bij aan de groei en stabiliteit van het bedrijf, en het heeft een positieve invloed op de omgevingskwaliteit. Door deze werknemers een plaats te bieden om te wonen binnen de gemeenschap, bevorderen we de interactie en integratie tussen verschillende culturen, wat de diversiteit en inclusie in de omgeving versterkt. Door middel van jaarlijkse plukdagen komt de gemeenschap in verbinding met de te huisvesten arbeiders. Door de aanwezigheid van gekwalificeerd personeel kunnen agrarische bedrijven efficiënter werken en hun productie verhogen. Dit leidt tot een toename van de werkgelegenheid in de omgeving, wat op zijn beurt de lokale economie stimuleert door het genereren van extra inkomsten en het versterken van de lokale toeleveringsketens. Bovendien zal het tijdelijke personeel zijn boodschappen doen bij lokale ondernemers. Kortom, het initiatief heeft het potentieel om de sociale cohesie in de kernen van Gastel en Budel te versterken door interactie, culturele uitwisseling, economische samenwerking en betrokkenheid bij de gemeenschap te bevorderen.

Het realiseren van huisvesting voor arbeidsmigranten op het agrarisch bedrijf heeft een positieve impact op het milieu en de verduurzaamd het bedrijf. Door de werknemers dichterbij hun werkplek te huisvesten, worden onnodige reisafstanden en het gebruik van individueel transport verminderd. Dit resulteert in een vermindering van de uitstoot van broeikasgassen en een lagere belasting van het lokale wegennet. Bovendien wordt de huisvesting ontworpen worden met duurzaamheidsprincipes in gedachten, zoals energie-efficiëntie.

Het bieden van passende huisvesting voor arbeidsmigranten draagt bij aan de verbetering van de leefbaarheid in de omgeving. Door goede huisvestingsvoorzieningen te realiseren, kunnen de werknemers onder adequate en comfortabele omstandigheden verblijven, wat hun welzijn en kwaliteit van leven bevordert. Dit draagt ook bij aan het behoud van arbeidskrachten op de lange termijn, aangezien tevreden werknemers eerder geneigd zijn om in de regio te blijven en zich te engageren met het agrarisch bedrijf en de lokale gemeenschap.

- 8. Een omgevingsgesprek is met de omgeving gevoerd. Vanuit de burens was geen bezwaar*

9. *Realisatie van huisvesting is passend voor het agrarisch gebied waarin de locatie is gelegen. De nieuw te realiseren huisvesting zal voor modernisatie en verduurzaming van het bedrijf zorgen, wat een positieve invloed heeft op het landelijke agrarische gebied. Een groot gedeelte van de werknemers gaat na het teeltseizoen weer huiswaarts, een enkeling (zo'n 20%) blijft langer en vertrekt in december. Tot de start van het seizoen is de huisvesting dan ook niet in gebruik. Dat tijdelijke werknemers in het landelijk gebied en op het bedrijf wonen is bij de grotere agrarische bedrijven vaak het geval. Dit is voor de bedrijfsvoering veel eenvoudiger en efficiënter. In het zomerseizoen zijn de arbeiders op het land dan ook een kenmerk van het gebied. Tijdelijke arbeiders zijn verbonden met de fruit en groente teelt sector en dus ook met het landelijk agrarisch gebied waarin deze bedrijven zich bevinden.*

3.3.5 Ontwikkelperspectief Buitengebied (2019)

Het ontwikkelperspectief beschrijft hoe de gemeente aan de slag wil om de ambities in het buitengebied zo veel mogelijk te bereiken. Het buitengebied is sterk aan het veranderen en voor veel locaties wordt gezocht naar alternatieve functies. Ook maatschappelijke opgaven zoals energietransitie en klimaatadaptatie hebben plek nodig in het buitengebied. Het ontwikkelperspectief biedt een fundament om met elkaar in overleg te gaan over nieuwe initiatieven en ontwikkelingen.

De gemeente Cranendonck heeft in het Ontwikkelperspectief Buitengebied (2019) aangegeven dat initiatieven in het buitengebied getoetst worden aan de volgende criteria:

- In hoeverre draagt het nieuwe initiatief bij aan een mooi, veilig, gezond, bereikbaar en duurzaam buitengebied?
De nieuw te realiseren huisvesting zal zorgen voor veiliger en duurzamer buitengebied. Door de arbeiders op de locatie te huisvesten is er minder woon- en werkverkeer voor de arbeiders wat de verkeersveiligheid verhoogd. De huisvesting zal duurzaam worden gerealiseerd. Er zal rekening gehouden worden met de energietransitie en klimaatadaptatie tijdens de realisatie.
- Wat zijn de effecten van het nieuwe initiatief op de omgeving en op omliggende functies?
In de omgeving van de planlocatie bevinden zich hoofdzakelijk agrarische bedrijven. Op de locatie is al huisvesting aanwezig welke geen invloed heeft op omliggende functies. De nieuw te realiseren huisvesting zal ook geen invloed hebben op de omliggende functies.
- Wat is de bijdrage van het initiatief aan de verbetering van de omgevingskwaliteit?
De realisatie van huisvesting voor de 75 arbeiders op de locatie heeft aanzienlijke voordelen voor zowel de arbeiders als de bredere gemeenschap. Dankzij deze nieuwe huisvesting hoeven de arbeiders niet langer elders ondergebracht te worden. Daarnaast heeft de realisatie van deze huisvesting heeft een positieve invloed op de lokale economie, omdat het lokale bedrijven en voorzieningen ondersteunt.
Het huisvesten van arbeidsmigranten op het agrarisch bedrijf draagt bij aan de groei en stabiliteit van het bedrijf, en het heeft een positieve invloed op de omgevingskwaliteit. Door deze werknemers een plaats te bieden om te wonen binnen de gemeenschap, bevorderen we de interactie en integratie tussen verschillende culturen, wat de diversiteit en inclusie in de omgeving versterkt. Door middel van jaarlijkse plukdagen komt de gemeenschap in verbinding met de te huisvesten arbeiders.
Bovendien heeft het huisvesten van werknemers dicht bij hun werkplek een positief effect op het milieu. Het vermindert onnodige reisafstanden en het gebruik van individueel transport, wat resulteert in een vermindering van de uitstoot van broeikasgassen en een lagere belasting van het lokale wegennet.
Het energiebesparende ontwerp van de huisvesting heeft ook geen negatieve invloed op de natuurlijke omgeving. Het creëren van goede huisvestingsvoorzieningen zorgt ervoor dat de

werknemers onder adequate en comfortabele omstandigheden kunnen verblijven, wat hun welzijn en kwaliteit van leven bevordert. Arbeiders die in goede huisvesting worden ondergebracht, zijn productiever en leveren werk van hogere kwaliteit, wat op zijn beurt bijdraagt aan de groei en stabiliteit van het bedrijf.

3.3.6 Welstandsbeleid gemeente Cranendonck

De gemeente Cranendonck heeft besloten om grotendeels een welstandsvrije gemeente te zijn. Alleen waardevolle gebieden of gebieden direct aansluiten aan een monument zijn nog aangewezen als welstandsplichtig. Daarnaast werkt de gemeente voor sommige gebieden met een beeldkwaliteitsplan waarin aanvullende eisen worden gesteld.

Het plangebied is niet gelegen in een gebied waar welstand geldt of waarvoor een beeldkwaliteitsplan is opgesteld. Het nieuwe gebouw wordt centraal in het omvangrijke bouwblok geplaatst en is vanaf de openbare weg en de fietsroutes niet zichtbaar.

4. Milieutechnische aspecten

In dit hoofdstuk wordt het initiatief getoetst aan alle relevante planologische en milieuaspecten.

4.1 Milieueffectenrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 7 juli is het gewijzigde Besluit Milieueffectenrapportage in werking getreden. Door dit besluit moeten alle ruimtelijke ontwikkelingen na 16 mei 2017 voorzien zijn van een beoordeling. De Milieueffectenrapportage is noodzakelijk om te beoordelen welke significante effecten en invloeden een ontwikkeling op de omgeving kunnen hebben. Een Milieueffectenrapportage is alleen nodig wanneer een plan of project kan leiden tot één of meerdere initiatieven die nadelige invloed hebben op het milieu. Om te bepalen of een Milieueffectenrapportage noodzakelijk is zijn er twee criteria geformuleerd:

- *Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.*
Of er een passende beoordeling nodig is, is afhankelijk van de uitkomsten die beschreven worden in de paragraaf Flora en Fauna.
- *Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten.*
Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.

Onderhavig plan maakt enkel de realisatie van tijdelijke huisvesting van 75 personen mogelijk op een bestaande bedrijfslocatie. Deze huisvesting wordt niet gezien als permanente woningen. Derhalve wordt deze ontwikkeling niet gezien als een stedelijke ontwikkeling.

Voor de locatie is geen milieueffectrapportage benodigd. De activiteiten vallen niet onder categorie D10 van het Besluit milieueffectrapportage. Er wordt geen vakantiedorp, hotelcomplex of permanente kampeer- en caravanterrein aangelegd. Ook trekt het niet meer dan 250.000 bezoekers per jaar of heeft het een oppervlakte van 25 hectare of meer. Beoogde ontwikkeling omvat realisatie van huisvesting voor 75 tijdelijke werknemers. In het bestemmingsplan zijn ook geen regels opgenomen voor de reconstructiewetzone – extensiveringsgebied. Op de locatie wordt enkel tijdelijke huisvesting voor eigen werknemers gerealiseerd, er zullen geen andere verblijven. Een groot gedeelte van de werknemers gaat na het teeltseizoen weer huiswaarts, een enkeling (zo'n 20%) blijft langer en vertrekt in december. Tot de start van het seizoen is de huisvesting dan ook niet in gebruik. Gezien de locatie van de beoogde ontwikkeling en de kleinschaligheid van de ontwikkeling (realisatie van 38 studio's een bedrijfsgebouw in het landelijke agrarische gebied met een oppervlakte van 715 m²) wordt dit niet gezien als een ontwikkeling met een grote invloed. Dit blijkt ook uit de milieutoets van de verschillende milieuaspecten, zoals deze in de overige paragrafen zijn opgenomen. In het kader van de planprocedure is dan ook geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

4.2 Flora en Fauna

4.2.1 Wet natuurbescherming – landelijk niveau

Vanaf 1 januari 2017 is de wet Natuurbescherming van toepassing. In deze wet zijn de Flora- en faunawet, de boswet en de Natuurbeschermingswet 1998. Met deze wet geeft Nederland ook uitvoering aan internationale en/of Europese afspraken.

Bescherming op gebiedsniveau:

Door het Rijk zijn in Nederland Natura2000 gebieden aangewezen. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de Vogelen Habitatrichtlijnen. Voor deze gebieden zijn instandhoudingsdoelstellingen bepaald.

Het is verboden zonder vergunning van Gedeputeerde Staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000- gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen.

Bescherming op soortniveau:

De Wet natuurbescherming deelt soorten in drie beschermingsregimes in:

- Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn. Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
- Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de Bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
- Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage A van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

De Wet natuurbescherming maakt invulling van de wet door provincies mogelijk, hiertoe kunnen provincies een eigen invulling geven aan de bescherming van soorten.

4.2.2 Wet Natuurbescherming: Provincie Noord- Brabant

Bescherming op gebiedsniveau:

Om de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura2000 gebieden te bereiken stelt de provincie voor dat gebied een beheerplan op. In dit beheerplan wordt in elk geval omschreven welke instandhoudingsmaatregelen genomen moeten worden en wat de beoogde resultaten hiervan zijn.

De locatie is gelegen op circa 5.8 kilometer afstand van het Natura 2000 gebied Weerter- en Buulderbergen & Ringselven en op circa 165 meter afstand van "Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux" en ligt op relatief korte afstand van percelen die onderdeel uitmaken van Natuur Netwerk Brabant. Hieronder wordt per gebied een omschrijving gegeven:

Omschrijving Natura 2000-gebied Weerter- en Buulderbergen & Ringselven

Dit gebied bestaat uit de deelgebieden Weerterbos, Ringselven en Kruispeel (Habitatrichtlijngebied) en de Hugterheide en de Weerter- en Buulderbergen (Vogelrichtlijngebied). Het Weerterbos is een oud bosgebied. Daarvoor was het een moerasgebied omgeven door heide en moeras. Het wordt gekenmerkt door een gecompliceerde bodemopbouw met leemarm en lemig dekzand en lokale veenontwikkeling. Soortenarme dennenaanplanten bepalen tegenwoordig in sterke mate het aanzien van het terrein. Op natte delen, in slenken en geïsoleerde laagtes staat relatief zuur berkenbroekbos. In deze laagten liggen vele watertjes en worden zwak gebufferde vennen hersteld. De Hugterheide ligt in Noord-Brabant en is een bosgebied dat voornamelijk bestaat uit grove dennen en is aangeplant op stuifzand. De stuifzanden zijn nog duidelijk te herkennen in het heuvelachtige terrein. Het naastgelegen gebied Hugterbroek en 'In den Vloed' aan de Limburgse zijde bestaan uit moeras en bos. De Weerter en Budelerbergen bestaan uit een aaneengesloten (naald)bosgebied met een centraal gelegen heide- en stuifzandterrein. Het Ringselven en de Kruispeel zijn gelegen aan weerszijden van de Zuid-Willemsvaart. Het Ringselven is een ven omgeven door moerasvegetaties. De Kruispeel bestaat uit berken- en elzenbroekbossen, met enkele vennen gelegen langs de Tungelroysche beek.

Gezien de afstand tussen de ontwikkellocatie en de Weerter- en Budelerbergen & Ringselven is er geen sprake van effecten door omgevingsaspecten (bijvoorbeeld licht of geluid) op het Natura2000 gebied. Het ondergrondse watersysteem wordt ook niet gewijzigd. Op basis hiervan wordt de conclusie getrokken dat de invloed van het project op het Natura 2000-gebied nihil is.

Omschrijving Natura 2000-gebied Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux

Het gebied bestaat uit twee delen. Het oostelijk deel omvat De GrooteHeide in het noorden, de gemeentebossen van Heeze, de landgoederen Valkenhorst en Heezerheide en de boswachterij Leende. Het gebied is onderdeel van het Kempische landschap dat gekenmerkt wordt door hoogteverschillen die tijdens de laatste ijstijd zijn ontstaan door dekzandafzettingen. Over het algemeen is het landschap glooiend, maar plaatselijk is het dekzandlandschap verstoven, waardoor een sterker reliëf aanwezig is. Tot het begin van de twintigste eeuw was de dekzandrug bedekt met onafzienbare heide. Grote delen zijn in de crisisjaren van de vorige eeuw op grote schaal bebost. Delen van het heidelandschap zijn echter gespaard gebleven, zoals ook een aantal vennen in de heide en de bossen. Het Klein Hasselsven is een pingo-ruïne. Het heidelandschap wordt doorsneden door – deels gekanaliseerde – laaglandbeken, die plaatselijk omzoomd zijn door hooilanden, beekbegeleidende bossen en hakhoutpercelen. Op de overgang naar de beken is sprake van een hogere grondwaterstand en uittredende kwel. Het westelijk deel betreft De Plateaux, het dal van de Dommel en gedeelten van de beeklopen van de Run en de Keersop. De Plateaux is een deels bebost heidegebied. Tegen de Belgische grens aan liggen vloeivelden: hooilanden die al sinds lange tijd bevoeid worden met (kalkrijk) Maaswater door middel van een lang stelsel van geulen en kanaaltjes. In de heide van de Malpie liggen een aantal grote vennen. Op meerdere locaties zijn kleine jeneverbesstruwelen aanwezig. Langs de Dommel liggen vochtige en natte graslanden en bossen.

Beschermde soorten:

In theorie is het mogelijk dat er op de planlocatie dier- en plantensoorten van de Habitatrichtlijnen voorkomen of dier- en plantensoorten die beschermd zijn op de grond van de Wet natuurbescherming. Dit kunnen verschillende soorten betreffen zoals bijvoorbeeld zoogdiersoorten, amfibieën, reptielen, vissen, etc. De habitat van amfibieën, reptielen en vissen bestaat voornamelijk uit stilstaand water. Op de planlocatie is geen stilstaand water zoals een waterpoel of wadi aanwezig waarin deze soorten zich kunnen vestigen. Het is dan ook nagenoeg uitgesloten dat er op de locatie één of meer van deze typen soorten voorkomen.

Vleermuizen en vogels leven in bomen en gebouwen. Op de locatie worden geen bomen gekapt waardoor deze habitat niet wordt verstoord. Ook is er geen geschikte bebouwing aanwezig waarin deze soorten zich kunnen vestigen zoals een open schuur. De beoogde ontwikkeling is om tijdelijke huisvesting voor eigen werknemers te realiseren in een nieuw gebouw. Op de locatie van het gebouw bevindt zich in de huidige situatie niets. Hierdoor kan worden uitgesloten dat de habitat van vleermuizen en vogels niet zal worden aangetast.

Bescherming kap van bomen en houtopstanden:

Op de planlocatie wordt tijdelijke huisvesting van eigen werknemers gerealiseerd, de realisatie van deze huisvesting zorgt niet voor de kap van bomen of bebossing. Er kan worden geconcludeerd dat dit onderdeel buiten beschouwing kan worden gelaten.

De locatie is gelegen op circa 5,8 kilometer afstand van het Natura 2000-gebied Weerter- en Buulderbergen & Ringselven en op circa 165 meter afstand van “Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux” en ligt op relatief korte afstand van percelen die onderdeel uitmaken van Natuur Netwerk Brabant.

De tijdelijke huisvesting wordt gerealiseerd op een bestaand bouwblok wat volledig bebouwd mag worden. Op de locatie bevindt zich een groot freetteelt bedrijf waar veel bedrijvigheid plaats vindt. De realisatie van huisvesting voor 75 personen op de locatie zal niet tot overlast van de natuur leiden, deze is al verstoord door de activiteiten van het bedrijf zelf. Gezien de afstand tussen de ontwikkellocatie en het Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux is er geen sprake van effecten door omgevingsaspecten (bijvoorbeeld licht of geluid) op het Natura2000 gebied. Het ondergrondse watersysteem wordt ook niet gewijzigd.

De uitspraak van de Raad van Staten op 18 december 2024 met betrekking to intern salderen heeft er toegeleid dat voor de locatie een aanvraag Natura-2000 activiteit is ingediend bij de provincie Noord-Brabant. Zij zijn hiervoor bevoegd gezag. Deze aanvraag staat dan ook los van de aanvraag voor de uitbreiding van de huisvesting naar 150 personen. Deze uitbreiding naar 150 personen is wel in de Natura-2000 activiteit meegenomen.

4.3 Bodem

Het onderwerp bodemkwaliteit betreft een landelijk geregelde verplichting; de Wet Bodembescherming. Deze wet maakt onderzoek naar de bodem bij ruimtelijke ingrepen verplicht. Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten tevens verplicht om in een ruimtelijk plan een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Zo mag een eventuele aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem en mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet.

Door M&A Bomen & Asbest is in een eerder stadium een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (kenmerk 211-Gbe23-vo-v1, d.d. 16-09-2011), zie bijlage 2. Dit onderzoek had betrekking op de bouw van een bedrijfsloods en kassen. Dit onderzoek is op dezelfde planlocatie uitgevoerd op een delen van het bouwvlak direct naast de beoogde huisvesting voor tijdelijke huisvesting van eigen werknemers. Na uitvoering van het onderzoek en analyse van de grondmonsters en de grondwatermonsters bleek dat:

- in de bovengrond van deellocatie A de achtergrondwaarden (AW) voor cadmium en zink marginaal worden overschreden.
- in de ondergrond van deellocatie A de AW voor de onderzoeksparameters niet wordt overschreden.
- in de bovengrond van deellocatie B in alle vier de mengmonsters de achtergrondwaarden (AW) voor cadmium eveneens marginaal worden overschreden.
- het grondwater licht verontreinigd is met barium, cadmium, koper en zink.

De bodem is geschikt voor de bodemfunctieklassen wonen, derhalve vormt het aspect bodem geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

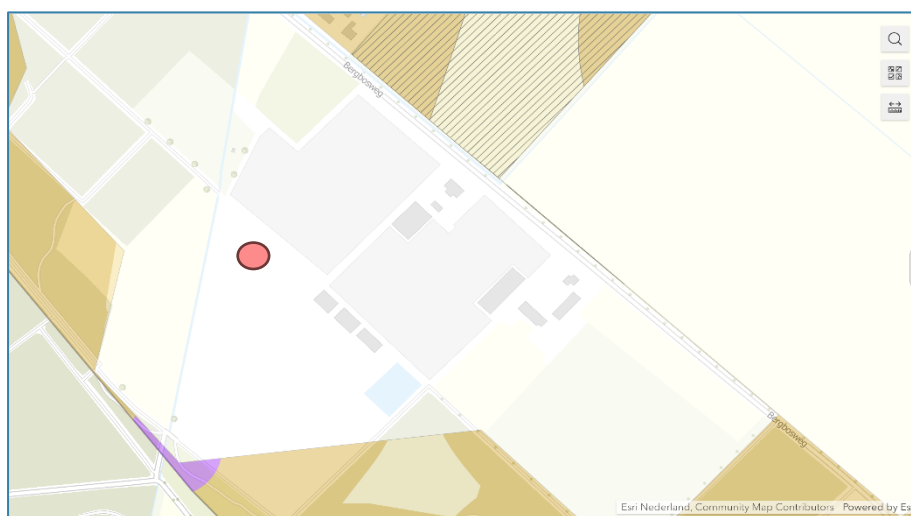
4.4 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Malta ondertekend door de lidstaten van de Raad van Europa. Dit verdrag heeft tot doel het cultureel erfgoed wat zich in de bodem bevindt te beschermen en te behouden. Hierbij moet gedacht worden aan archeologische vondsten en resten, gebruiksvorwerpen, restanten van oude nederzettingen en grafvelden etc. Het verdrag van Malta heeft geleid tot aanpassingen van de Monumentenwet welke is opgenomen in de Erfgoedwet. Deze Erfgoedwet is in juli 2016 vastgesteld. In deze wet zijn oude wetten en regels die invloed hadden op het cultureel erfgoed gebundeld en op elkaar afgestemd.

Op basis van deze wetgeving dient ieder ruimtelijk plan onderzocht te worden naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem. Voorafgaand aan een plan moet inzichtelijk gemaakt worden welke verwachtingen er zijn en in hoeverre rekening gehouden dient te worden met de aanwezige archeologische waarden. Gemeenten zijn verplicht om hierover kaders te stellen en dit vast te leggen in bestemmingsplannen.

Gemeente Cranendonck heeft geen eigen beleid aangaande Archeologie. Wel is er gezamenlijk met acht gemeenten uit Zuidoost-Brabant een regionale erfgoedkaart opgesteld. De erfgoedkaart bestaat uit drie delen: de inventarisatiekaarten, de verwachtingen- en waardenkaarten voor archeologie en cultuurhistorie en de beleidskaarten voor archeologie en cultuurhistorie. Op het deel van het perceel waar de woning zal komen ligt de aanduiding 'Historische kern'. Op het achterliggende deel is een hoge verwachting, hier zal echter niet gebouwd worden. Tevens ligt op een klein deel de aanduiding 'esdekken'.

Het archeologiebeleid inzake het plangebied is vastgelegd in het Reparatieplan Buitengebied. In dit plan heeft het plangebied een dubbelbestemming Waarde – Archeologie. Deze waarde is gebaseerd op de archeologische beleidskaart van de gemeente Cranendonck. Op deze kaart ligt het plangebied in een zone die is aangeduid als 'verstoord'.

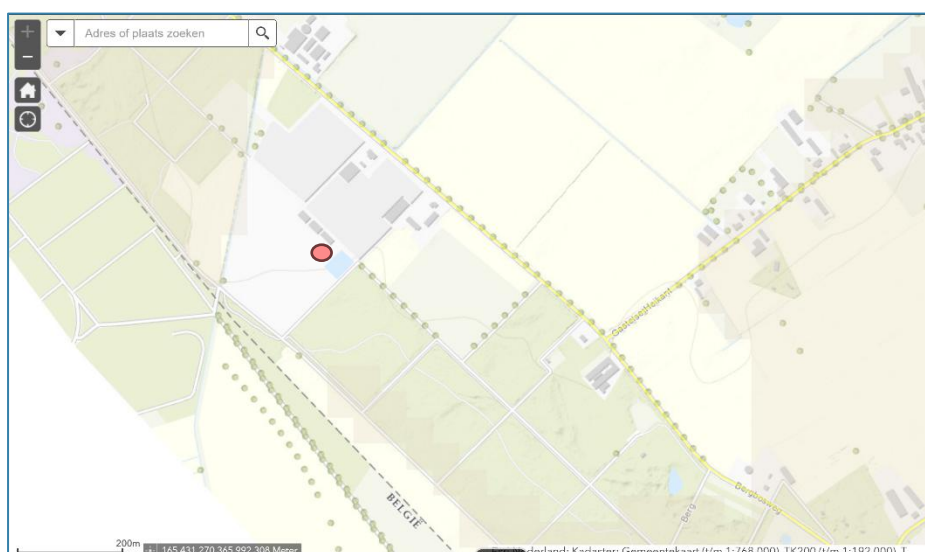


Figuur 4.1 uitsnede archeologische verwachtingswaard bron: interactieve erfgoedkaart Cranendonck

De locatie van de nieuwe huisvesting is gelegen binnen een gebied wat is aangeduid als 'verstoord'. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.5 Cultuurhistorie

Om te bepalen of binnen het plangebied sprake is van cultuurhistorische elementen waarmee rekening gehouden dient te worden, is de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd.



Figuur 4.2 uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant

Op basis van de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn er in het plangebied en in de directe omgeving geen cultuurhistorisch waardevolle elementen of onderlagen waar rekening mee gehouden dient te worden.

4.6 Geluid

Voor het aspect geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. Iedere ruimtelijke ontwikkeling die gepaard gaat met het toevoegen van een geluidsgevoelig object dient getoetst te worden aan de Wgh. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe bestemmingen. Deze gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen, die aandachtsgebieden voor mogelijke geluidshinder begrenzen.

Uitzonderingen op deze regel zijn:

- Wegen die als ‘woonerf’ aangewezen zijn of kunnen worden.
- Wegen waar een maximumsnelheid geldt van 30 km/u.

Voor de planlocatie dient zowel wegverkeerslawaaai onderzocht te worden als ook industrielawaai omdat er op relatief korte afstand een bedrijf is gevestigd.

Het plan betreft de realisatie van tijdelijke huisvesting voor seizoenarbeiders. Een logiesfunctie is een niet-geluidgevoelige functie, zodat toetsing aan de normering van de Wet geluidhinder niet aan de orde is. Bovendien is de Bergbosweg een weg met een lage verkeersintensiteit (minder dan 250 motorvoertuigen per etmaal), zodat de geluidsbelastingen ten gevolge van het wegverkeerslawaaai lager zullen bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Railverkeerslawaaai speelt op de locatie geen rol van betekenis.

Geconcludeerd kan worden dat uit akoestisch oogpunt er geen belemmeringen bestaan tegen de realisatie van de tijdelijke huisvesting voor eigen werknemers.

4.7 Geur

4.7.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden. De Wgv kent bescherming toe aan zogenaamde geurgevoelige objecten. Hierbij gaat het in het algemeen om gebouwen bestemd voor wonen en verblijf, zoals woningen en bedrijfsgebouwen. Deze wet schrijft afstanden voor tussen een veehouderij en geurgevoelige objecten. De voorgeschreven afstanden moeten bij verlening van een (milieu)omgevingsvergunning voor de veehouderij worden toegepast.

De Wgv is van toepassing op alle vergunningplichtige activiteiten. Het activiteitenbesluit (1 januari 2013) is het toetsingskader voor niet vergunningplichtige veehouderijen en overige agrarische niet vergunningplichtige. In dit besluit zijn de bepalingen uit de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) als uitgangspunt genomen, zodat voor inrichtingen die onder de werking van dit besluit vallen vrijwel dezelfde regels gelden als voor (omgevings-)vergunningplichtige bedrijven. Gemeenten mogen op basis van artikel 6, binnen bepaalde grenzen, bij verordening van de normen in de Wet geurhinder en veehouderij afwijken.

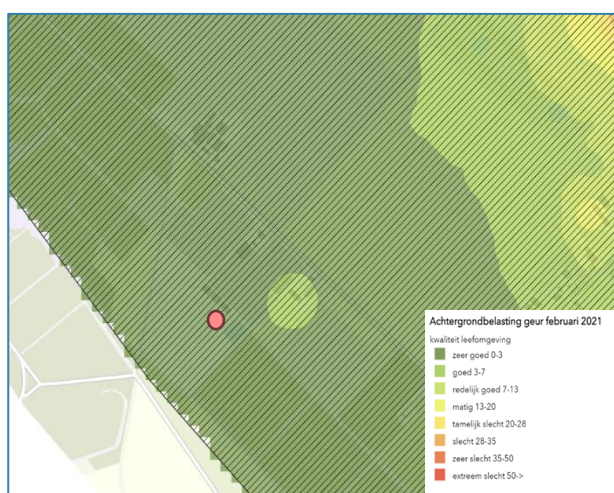
Voorgrond belasting

In de directe nabijheid liggen enkele veehouderijen:

- Bergbosweg 17: paardenhouderij en schapenhouderij. De afstand tussen dit bedrijf en de nieuwe huisvesting bedraagt circa 139 meter. Voor schapen geldt een richtafstand van 50 meter en voor paarden een afstand van 50 meter. Aan de richtafstanden wordt ruimschoots voldaan.
- Bergbosweg 21: rundveebedrijf met 40 stuks melkvee, 1 stoer en 3 pony's. De afstand tussen dit bedrijf en de nieuwe huisvesting bedraagt circa 139 meter. Voor rundvee geldt een richtafstand van 100 meter en voor pony's een afstand van 50 meter. Aan de richtafstanden wordt ruimschoots voldaan.
- Bergbosweg 36: gecombineerd bedrijf met 70 stuks melkvee en 10 paarden. De afstand tussen dit bedrijf en de nieuwe huisvesting bedraagt circa 350 meter. Voor rundvee geldt een richtafstand van 100 meter en voor paarden een afstand van 50 meter. Aan de richtafstanden wordt ruimschoots voldaan.

Achtergrond belasting

Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is de achtergrond belasting voor geur in kaart gebracht. Hieruit blijkt dat de locatie is gelegen in een zone die is gekwalificeerd als 'zeer goed'.



Figuur 4.3 uitsnede achtergrond geurbelasting bron: ODZOB

Geconcludeerd mag worden dat het aspect geur geen nadelige effecten heeft voor onderhavig plan en daarmee de planontwikkeling dan ook niet in de weg staat. De locatie ligt op ruime afstand van de veehouderijbedrijven en voldoet daarmee ruimschoots aan de richtafstanden. Tevens is de locatie gelegen binnen een zone die voor de achtergrond belasting is aangewezen als 'zeer goed'. Het aspect geur vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Luchtkwaliteit

4.8.1 Wet luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

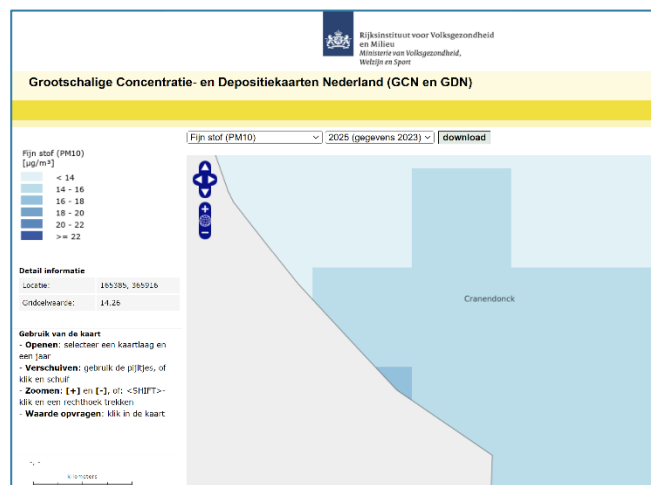
Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden, bestuursorganen bepaalde bevoegdheden mogen uitoefenen. Wanneer bij de planvorming sprake is van één van de volgende punten vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering;

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

De Wet luchtkwaliteit, titel 5.2 Wm kent geen eisen voor bedrijfs- of andere woningen, maar bevat de Europese richtlijn inzake luchtkwaliteit enkele uitzonderingen. Voor ontwikkelingen in het buitengebied is het met name van belang dat de normen t.a.v. de hoeveelheid stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) in acht worden genomen. De achtergrondconcentraties fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) binnen de gemeente zijn dermate laag dat de normen voor de luchtkwaliteit niet overschreden worden.



Figuur 4.4 Concentratie Stikstofdioxide NO₂ ter plaatse 8,265



Figuur 4.5 Concentratie fijnstof PM₁₀ ter plaatse 14,26

4.8.2 Kleine en grote projecten

De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en grote' projecten. Kleine projecten dragen niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel in 'betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de AMvB “Niet in betekenende mate bijdragen”. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddeldenorm voor fijnstof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing.

4.8.3 Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Dit is een Regeling van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 31 oktober 2007, nr. DJZ2007004707, houdende regels omtrent de aanwijzing van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer (Regeling niet in betekenende mate bijdragen luchtkwaliteitseisen). Het gaat hierbij om de volgende categorieën:

- Inrichtingen

- Infrastructuur
- Kantoorlocaties
- Woningbouwlocaties

Op de locatie worden 38 kamers gerealiseerd voor in totaal 75 tijdelijke medewerkers, er is dus sprake van een 'klein project'. Wanneer tevens sprake is van minder dan 1500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg wordt de toename in verslechtering van de luchtkwaliteit gezien als 'niet in betekende mate'. Met onderhavig plan wordt slechts tijdelijke bewoning van 75 eigen werknemers mogelijk gemaakt Omdat de verkeersgeneratie relatief laag zal zijn op de locatie. De ontwikkeling draagt dan ook niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Er is geen verder onderzoek noodzakelijk. Volgens de GCN-kaarten van het RIVM geldt ter plaatse een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe logiesfunctie. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

In de publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. De bedrijfsactiviteiten worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale (indicatieve) hinderafstand.

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te maken wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd. Deze dient ervoor te zorgen dat door het in acht nemen van voldoende afstand tussen bedrijven en gevoelige objecten (zoals woningen), geen overlast, hinder of schade ontstaat. Deze ruimtelijke zonering is gebaseerd op het in acht nemen van voldoende fysieke afstand. Afhankelijk van bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden.

Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van tijdelijke huisvesting voor eigen werknemers binnen een bestaand bedrijfsgebouw in landelijk gebied.

Bedrijven:

In de omgeving van de huisvesting liggen geen andere bedrijven.

Veehouderijen:

In de omgeving liggen 3 veehouderijbedrijven: Bergbosweg 17, 21 en 36. Deze bedrijven worden belemmerd in hun ontwikkeling door aanwezige bedrijfswoning de initiatiefnemer. Deze bedrijfswoning ligt op een kortere afstand t.o.v. van deze bedrijven dan de beoogde huisvesting. Bij uitbreidingsplannen van de twee bedrijven dient de bedrijfswoning op de Bergbosweg 23 als maatgevend te worden beschouwd. Voor het bedrijf aan de Bergbosweg 17 liggen op kortere afstand burgerwoningen welke belemmerend werken bij mogelijke uitbreidingsplannen. Het aspect geur is verder onderbouwd in paragraaf 4.6 en vormt geen belemmering.

Andere bedrijven zijn in de directe omgeving niet aanwezig. Bedrijven en milieuzonering geeft geen belemmeringen voor de beoogde plannen op de locatie.

4.10 Externe veiligheid

4.10.1 Algemeen

Het rijksbeleid voor externe veiligheid heeft tot doel het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving. Het gaat hierbij om situaties waarbij gevaarlijke stoffen en/of vliegtuigen nabij luchthavens betrokken zijn. Bij gevaarlijke stoffen moet men denken aan het vervoeren, transporteren, opslag, produceren etc. Bij externe veiligheid wordt het mogelijke risico in kaart gebracht wat derden lopen

bij een eventuele calamiteit. Het gaat hierbij om ‘slachtoffers van buiten de poort’. Mensen die niets met een activiteit van gevaarlijke stoffen en/of vliegtuigen te maken hebben, maar hier wel de dupe van worden bij een ramp. Bij externe veiligheid wordt een onderscheid gemaakt in externe veiligheid voor inrichtingen, voor transport van gevaarlijke stoffen en voor luchthavens. Het externe veiligheidsbeleid stelt twee doelstellingen centraal:

- Plaatsgebonden risico (PR): De bescherming van personen die zich bevinden in de nabijheid van een risicobron tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen of ten gevolge van een ongeval met een vliegtuig op of nabij een luchthaven.
- Groepsrisico (GR): de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een dergelijke ramp met een groot aantal slachtoffers.

4.10.2 Plaatsgebonden risico

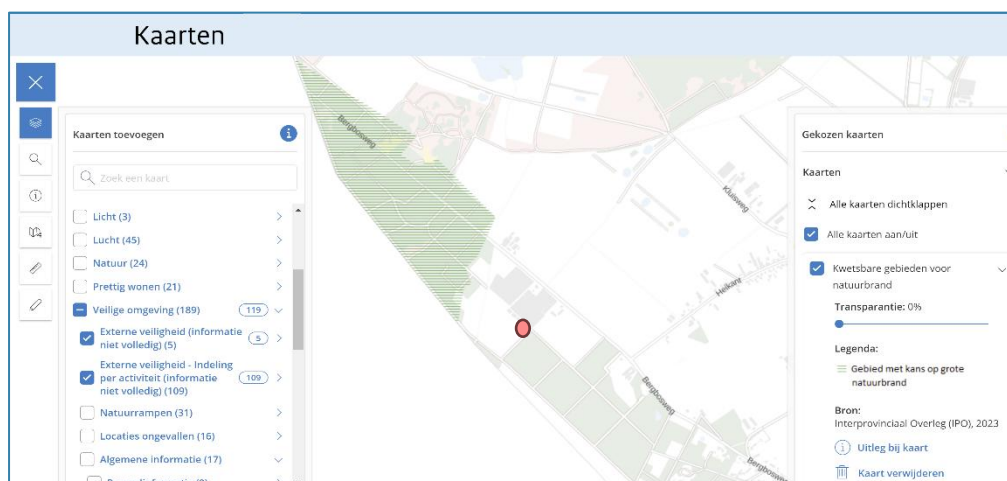
Het PR geeft de kans per jaar aan dat een persoon, die permanent en onbeschermd aanwezig is op een bepaalde plaats buiten een bedrijf (inrichting) of in de buurt van een vervoersmodaliteit (vervoer via weg, water, spoor, of buisleiding) of nabij een luchthaven, op die plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen binnen die inrichting of op die vervoersmodaliteit of als gevolg van een ongeval nabij de luchthaven. De norm die voor het PR geldt, is de kans van 1:1.000.000 (10⁻⁶). Voor kwetsbare objecten is dit een grenswaarde en moet worden opgevolgd. Voor beperkt kwetsbare objecten is het een richtwaarde.

4.10.3 Groepsrisico

Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval waarbij tien of meer dodelijke slachtoffers vallen in de omgeving van de risicobron. Voor het groepsrisico is geen norm gesteld. Uit het vigerende beleid, zoals onder andere vastgelegd in het Bevi, geldt een verantwoordingsplicht. Iedere verandering (of toename) van het groepsrisico moet inzichtelijk worden gemaakt en worden voorzien van een onderbouwing.

4.10.4 Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het beleid ligt vast in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) en is verder uitgewerkt in o.a. de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen en de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico. In de Bevi zijn grenswaarden en richtwaarden opgenomen per risicovolle activiteit. In het beleid voor de externe veiligheid wordt een onderscheid gemaakt in de mate van bescherming. Kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen, ziekenhuizen, grote winkelcentra en bedrijven) krijgen de hoogste mate van bescherming, doordat hiervoor een grenswaarde geldt. Een grenswaarde is een afdwingbare norm die moet worden opgevolgd.



In de omgeving zijn geen buisleidingen, transportroutes, gevaarlijke stoffen of Bevi-inrichtingen gesitueerd, waarvan het plangebied binnen het invloedsgebied is gelegen. Enkele het aangrenzende natuurgebied is aangeduid als 'gebied met kans op grote natuurbrand'. Ten gevolge van externe veiligheid gelden geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

4.11 Gezondheid

Een goed woon- en leefklimaat is één van de aspecten die onderzocht moet worden om aan te tonen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Gezondheid kan dus deel uitmaken van de belangenafweging binnen het bestemmingsplan. Voorwaarde is wel dat er sprake is van een ruimtelijk relevant aspect. Onder ruimtelijke relevante aspecten in ruimtelijke plannen kunnen de volgende punten van toepassing zijn:

Figuur 4.8 Uitsnede risicokaart bron: www.atlasleefomgeving.nl

- Gebruik van gewasbeschermingsmiddelen
- Magnetische velden van hoogspanningsmasten (zie paragraaf 4.10)
- Aanwezigheid van veehouderijen in omgeving, met name geitenhouderijen (zie paragraaf 4.7)
- Hoeveelheid groen in een gebied
- Bodemgesteldheid (zie paragraaf 4.4)
- Geluid van verkeer of bedrijvigheid (zie paragraaf 4.6 en 4.9)
- Luchtkwaliteit (zie paragraaf 4.8)

Gebruik van gewasbeschermingsmiddelen

De tijdelijke huisvesting voor eigen werknemers is noodzakelijk voor het fruitteeltbedrijf van de initiatiefnemer. Op dit bedrijf wordt gewerkt met gewasbeschermingsmiddelen. Het bedrijf hanteren strenge gezondheidsregels toe voor het gebruik van deze middelen. Ten aanzien van het aspect spuitzone geldt in de ruimtelijke ordening geen wettelijk toetsingskader. Echter, volgens vaste jurisprudentie wordt een afstand van 50 meter aangehouden tussen de plek waar gespoten wordt en gevoelige objecten. De nieuw op te richten huisvesting is aan te merken als een gevoelig object.

Op de planlocatie wordt geteeld in de kas, en niet in de openlucht. Hierdoor is er op de planlocatie geen sprake van drift en hoeft dit onderdeel niet beoordeeld te worden voor de te realiseren tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders. Er is geen sprake van een spuitzone.

Magnetische velden hoogspanningsmasten:

In de omgeving van de planlocatie staan geen hoogspanningsmasten.

Aanwezigheid van veehouderijen in omgeving, met name geitenhouderijen

T.a.v. geitenhouderijen is gemeente terughoudend met het toevoegen van woonbestemmingen, ook wel geurgevoelige objecten, binnen een straal van 2 km van geitenhouderijen. Binnen deze straal van 2 km liggen t.o.v. het plangebied geen geitenhouderijen. Er is dan ook geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico voor de te realiseren tijdelijke huisvesting voor eigen werknemers.

Varkens- en pluimveehouderijen

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveebedrijven. Het

plangebied ligt buiten de richtafstanden (zie ook paragrafen 4.6 en 4.8) die aangehouden moeten worden rondom dit type bedrijven.

Gelet op bovenstaande mag geconcludeerd worden dat er geen belemmerende factoren zijn om op de planlocatie gezond te kunnen wonen.

4.12 Waterparagraaf

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient er op basis van Europees beleid, rijksbeleid en provinciaal beleid rekening gehouden te worden met de aanwezige watersystemen en waterketens. Het waarborgen en zorg dragen voor een goede afvoer en doorstroming van het water moet verplicht opgenomen worden in ieder plan. Derhalve moet ieder plan voorzien zijn van een waterparagraaf. In het eerste deel wordt ingegaan op het vigerende beleid op Rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Daarna wordt een projectomschrijving gegeven en aangegeven hoe zal worden omgegaan met het hemel- en afvalwater.

4.12.1 Beleid

Nationaal Water Programma 2022-2027

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2016-2021. In het Nationaal Water Programma 2022-2027 staan de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het rijksbeleid geeft daarnaast aan hoe zij hieraan uitvoering geeft bij de rijkswateren en vaarwegen. Het nieuwe programma is een omvattend programma, waarmee de Rijksoverheid anticipeert op de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Het waterprogramma beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater & waterverdeling, waterkwaliteit & natuur, scheepvaart en de functies van de rijkswateren. Er worden doelen gesteld op o.a. het omgaan met droogte, de dijken, het borgen van de drinkwatervoorziening en de bevaarbaarheid van onze rivieren en kanalen. Hierbij wordt gekeken naar de raakvlakken binnen en tussen de verschillende waterthema's en ook in de verschillende 'water' gebieden (dit zijn: Noordzee, Zuidwestelijke Delta, Waddengebied, IJsselmeergebied, Rivieren, Kanalen en Rijnmond-Drechtsteden). Daarnaast zijn de raakvlakken inzichtelijk gemaakt tussen water en andere thema's als landbouw, landschap, bodem en het energie- en klimaatbeleid. Het programma biedt daarmee overzicht en inzicht van wat er nu en in de toekomst te wachten staat.

Regionaal Water en Bodemprogramma 2022 – 2027

Op 22 december 2021 is het Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) in werking getreden. Het RWP is de opvolger van het Provinciaal Milieu en Waterplan. Het is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen.

Doel van dit nieuwe RWP is: "een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem". Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie.

Een belangrijke rode draad in het programma is het herstellen van de systeemwerking. Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels weten we beter en is het duidelijk geworden dat het roer om moet: we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem, en het water- en bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden.

Normensystematiek Wateroverlast:

Met de waterschappen stelt de provincie Noord-Brabant een nieuwe normensystematiek voor wateroverlast op, waarbij de bescherming die geboden wordt tegen wateroverlast wordt gekoppeld aan de transitie naar een klimaatbestendig en robuust watersysteem. Bij de afweging om al dan niet tot een aanpassing van het huidige normstelsel over te gaan, zal er ook aandacht zijn voor de economische en maatschappelijke gevolgen van een nieuwe normensystematiek.

De nu geldende normen zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening. Het normstelsel bestaat uit basisnormen voor de gemiddelde overstromingskans per jaar uit oppervlaktewater:

- binnen de bebouwde kom 1/100 per jaar voor gebieden die in een ruimtelijk plan bestemd zijn voor de doeleinden bebouwing, hoofdinfrastructuur en spoorwegen en 1/10 per jaar voor overige gebieden;
- buiten de bebouwde kom 1/100 per jaar voor gebieden met de ruimtelijke bestemming hoofdinfrastructuur en spoorwegen, 1/50 per jaar voor glastuinbouw en hoogwaardige land- en tuinbouw, 1/25 per jaar voor akkerbouw en 1/10 per jaar voor grasland;
- voor bebouwing die is gelegen buiten de bebouwde kom geldt de norm van het omringende landgebruik.
- Voor waterbergingsgebieden, reserveringsgebieden waterberging, beekdalen en het Natuur Netwerk Brabant (NNB) geldt geen norm.

Waterbeheerprogramma 2022-2027

Voor de komende periode heeft Waterschap de Dommel een nieuw beheerprogramma gemaakt. Hierbij zet zij in op een toekomstbestendige waterhuishouding. Zo kan De Dommel een bijdrage leveren aan een toekomstbestendige leefomgeving. Het Waterbeheerprogramma schetst de visie en ambities van het waterschap voor de lange termijn (2050). Dit Waterbeheerprogramma is een echte koersverandering van het waterschap. Waterschap de Dommel is op een andere manier gaan denken over omgaan met water. Dat is nodig om goed in te kunnen spelen op de veranderingen in ons klimaat en in onze omgeving.

De komende zes jaar maakt het waterschap het verschil door de focus in de aanpak te verleggen. De ambitie en de verandering zijn gericht op:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht: de aandacht gaat vanaf nu ook naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied, niet alleen naar het beekdal;
- van een sectorale aanpak naar een integrale aanpak; samen met overheden en gebiedspartnerswerken we aan meerdere doelen in het gebied;
- van 'water afvoeren' naar 'elke druppel telt'; we richten het waterbeheer in op maximaal water vasthouden, we gaan minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

Verbreed gemeentelijk rioleringsplan (VGR) – gemeente Cranendonck

Het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2021 – 2025 is in 2020 vastgesteld. Er zijn twee rode draden te herkennen in dit verbreed Gemeentelijk RioleringsPlan (vGRP) nieuwe stijl. De eerste rode draad is de wettelijk verplichte invulling van de klassieke zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater aangevuld met de verantwoordelijkheid die we hebben voor het oppervlaktewater en een schone, gezonde en klimaatbestendige leefomgeving. De tweede rode draad is de aanstaande omgevingswet, het vGRP is zo opgezet dat bij de inwerkingtreding van de omgevingswet in 2023 eenvoudig aansluiting kan worden gezocht bij de omgevingsvisie, het omgevingsplan en het omgevingsprogramma.

4.12.2 Projectomschrijving

Middels deze waterparagraaf wordt aangegeven hoe en in welke mate er regenwater opgevangen moet worden ten aanzien van de beoogde ontwikkeling. Daarbij moet aangegeven worden welke duurzame maatregelen er getroffen worden om het watersysteem optimaal te laten functioneren.

In de huidige situatie is er verhard oppervlak aanwezig in de vorm van terreinverharding. Het verhard oppervlak zal door de plannen niet veranderen.

Hemelwater

Er is geen sprake van een toename van verharding. Het hemelwater van het bedrijf wordt opgevangen in een waterbassin ter plaatse. De afvoer van het hemelwater van de nieuwbouw wordt hier ook op aangesloten.

Afvalwater

De riolering voor de afvoer van het vuilwater zal aangesloten worden op het rioleringsysteem zoals aanwezig ter plaatse van de bestaande infrastructuur (drukriolering).

Uit oogpunt van water levert de ontwikkeling van het plangebied geen belemmeringen op. Er zal worden voldaan aan het beleid van het waterschap en de gemeente met betrekking tot het waterbeheer.

5. Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- Het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- Het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is;
- 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 uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

Het voorliggend plan behelst het realiseren van tijdelijke huisvesting voor eigen werknemers.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het verhaal van tegemoetkoming in planschade.

Het verhaal van de kosten vindt plaats via de heffing van de leges.

Er vinden geen aanpassingen aan de openbare ruimte plaats ten behoeve van het project, behoudens de aansluiting op de riolering. Daarom is het niet noodzakelijk daaromtrent eisen te stellen.

Daarmee is het verhaal van de kosten van de grondexploitatie voor dit gebied anderszins verzekerd en is de economische uitvoerbaarheid van het plan gegarandeerd.

Bijlagen behorende bij de toelichting.

1. Bodemonderzoek (opgesteld door M&A bodem)
2. Onderbouwing noodzaak huisvesting voor 150 werknemers
3. Landschappelijk inpassingsplan