Wijziging omgevingsplan Noordlangeweg 14 Dinteloord

Steenbergen

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

IMRO IDN	NL.IMRO.[illegible]
PROJECT	
PROJECTLEIDER	J.A. van Broekhoven
OPDRACHTGEVER	
PROJECTNUMMER	
AUTEUR	P. Voesenek
STATUS	ontwerp

DISCLAIMER

© Rho Adviseurs B.V.

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs B.V., behoudens voor zover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

AVG

Onze producten worden vrijgegeven conform het protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem van Rho Adviseurs B.V. Daarbij wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. In het kader van de AVG worden, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, persoonsgegevens van derden in onze producten geanonimiseerd. In het belang van de advisering en herkenbaarheid worden bedrijfsgegevens van Rho Adviseurs B.V., namen, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) van adviseur(s), zijnde auteur(s) van het rapport of de projectleider van het onderhavige project, niet geanonimiseerd.

Inhoudsopgave

Motivering		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**6**
1.1	Aanleiding en doel	6
1.2	Plangebied	6
1.3	Procedure en vergunningen	7
1.4	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	**Projectbeschrijving**	**9**
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Voorgenomen initiatief	11
Hoofdstuk 3	**Beleidskader**	**14**
3.1	Inleiding	14
3.2	Rijksbeleid	14
3.3	Provinciaal beleid	17
3.4	Regionaal beleid	24
3.5	Gemeentelijk beleid	25
Hoofdstuk 4	**Gevolgen voor de fysieke leefomgeving**	**30**
4.1	Ladder voor duurzame verstedelijking	30
4.2	Verkeer en parkeren	37
4.3	Water	38
4.4	Planologisch relevante leidingen	40
4.5	Omgevingsveiligheid	41
4.6	Cultureel erfgoed	41
4.7	Ecologie: gebiedsbescherming	45
4.8	Ecologie: soortenbescherming	47
4.9	Luchtkwaliteit	50
4.10	Milieubelastende activiteiten	50
4.11	Bodemkwaliteit	51
4.12	Geluid door activiteiten	54
4.13	Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	55
4.14	Landschap	56
4.15	Duurzaamheid	58

4.16	Trilling	58
4.17	Schaduw- en windhinder	59
4.18	Geur	59
4.19	Gezondheid	60
4.20	M.e.r.-beoordeling	68
Hoofdstuk 5	**Juridische regeling**	**69**
5.1	Wettelijk kader	69
5.2	Gehanteerde functies	69
Hoofdstuk 6	**Uitvoerbaarheid**	**70**
6.1	Economische uitvoerbaarheid	70
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	70
Hoofdstuk 7	**Evenwichtige toedeling van functies aan locaties**	**72**

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De vraag naar huisvesting voor arbeidsmigranten neemt toe. Uit de cijfers in de 'Beleidsnota arbeidsmigratie' blijkt dat er niet genoeg verblijfsplaatsen zijn voor alle arbeidsmigranten die in de gemeente Steenbergen werken. Van de 3.450 plekken die in 2020 nodig waren in het piekseizoen, is er op dit moment slechts huisvesting voor 1.273 personen. Huisvesting van arbeidsmigranten is daarom een belangrijk thema binnen het arbeidsmigratievraagstuk.

De initiatiefnemer van dit project, Prinsenland Housing B.V. is een joint venture tussen de uitzendorganisaties Goodmorning en NL Jobs, welke uitzendorganisaties gezamenlijk veel arbeidsmigranten hebben ondergebracht bij bedrijven op het Agro en Food Cluster Nieuw Prinsenland. Hierdoor zijn initiatiefnemers voornemens huisvesting voor arbeidsmigranten aan de Noordlangeweg 14 en Noordlangeweg 14a te Dinteloord te realiseren. De capaciteit van deze nieuwe voorziening is 400 personen. In lijn met de 'beleidsnota Arbeidsmigratie' is de huisvesting primair gericht op arbeidsmigranten die in de gemeente Steenbergen werkzaam zijn.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Noordlangeweg 14 en Noordlangeweg 14a in Dinteloord. De Noordlangeweg 14(a) is gelegen ten zuidoosten van de kern Dinteloord, aan de andere kant van de Rijksweg (A4) en tevens ten zuiden van het glastuinbouwgebied. De situering van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1 -Situering

plangebied (luchtfoto, 2022)

1.3 Procedure en vergunningen

Omgevingsplan

Het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Steenbergen is van toepassing, dat in het plangebied bestaat uit de bestemmingsplannen 'Buitengebied Dinteloord en Prinsenland' (vastgesteld 24-09-2015) in combinatie met ''Buitengebied Dinteloord en Prinsenland - 1e herziening' (vastgesteld 28-06-2018). Het plangebied heeft de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en 'Wonen'. Binnen de bestemming 'Agrarisch' is een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan. Binnen de bestemming 'Agarisch met waarden - Landschapswaarden' is agrarische bodemexploitatie toegestaan en binnen de bestemming 'Wonen' is wonen toegestaan. De bestemming 'Agrarisch' is tevens als bouwvlak aangeduid. Binnen de bestemming 'Wonen' is een gedeelte als bouwvlak aangeduid. Het westelijk gedeelte van het plangebied heeft de gebiedsaanduiding veiligheidszone -vervoer gevaarlijke stoffen. Midden door het plangebied loopt een beschermingszone voor een (voormalige) DPO leiding, dit gedeelte heeft de gebiedsaanduiding 'milieuzone - leiding dpo'. Het uiterst westelijk gelegen deel van het plangebied heeft de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone - weg 75 meter' en 'vrijwaringszone weg 50 meter'.



Figuur 1.2 - Het tijdelijk deel van het omgevingsplan 'Dinteloord en Prinsenland' (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

De realisatie van een complex voor het huisvesten van arbeidsmigranten past niet binnen deze bestemmingen. De ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door het wijzigen van het omgevingsplan.

Procedure

De ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Steenbergen, de bestemmingsplannen 'Buitengebied Dinteloord en Prinsenland' in combinatie met ''Buitengebied Dinteloord en Prinsenland - 1e herziening'. Om de gewenste ontwikkeling te realiseren moet het tijdelijke deel van het omgevingsplan, de bestemmingsplannen 'Buitengebied Dinteloord en Prinsenland' in

combinatie met 'Buitengebied Dinteloord en Prinsenland - 1e herziening' worden aangepast. Dat betekent dat het gemeentelijk omgevingsplan moet worden gewijzigd om het initiatief mogelijk te maken.

Voor de inhoud van de regels wordt aangesloten bij de geldende bestemmingsplannen in de gemeente Steenbergen. Er wordt niet meer gesproken van bestemmingen, maar van functies en activiteiten. Ook zijn er voorrangsbepalingen en verwijzingen opgenomen om de relatie met de andere regels uit het omgevingsplan (Hoofdstuk 22 De bruidsschat) te duiden. In de motivering wordt onderbouwd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). De wijzigigng van het omgevingsplan wordt gepubliceerd via de LVBB en is daarna te zien in Omgevingsloket (DSO).

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de gewenste ontwikkeling en de ruimtelijke-functionele inpassing daarvan. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten getoetst aan het, voor het project relevant beleid op de verschillende niveaus. In dit hoofdstuk is ook de paragraaf omgevingsplantoets opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. Vervolgens worden in hoofdstuk 5 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het project besproken. In hoofdstuk 7 wordt een toelichting gegeven een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Noordlangeweg 14 en 14a te Dinteloord. De grenzen van het plangebied worden gevormd door de Noordlangeweg ten noorden en akkerbouwgronden ten oosten en boomgaard ten zuiden en ten westen. Het plangebied is weergegeven in figuur 2.1. Het plangebied bestaat uit de kadastrale percelen DT-592 en DT-593 en een gedeelte van DT-546 (zie figuur 2.2).



Figuur 2.1 - Plangebied (luchtfoto, 2022)



Figuur 2.2 - Kadastrale percelen plangebied (bron: www.kadasterdata.nl)

Het plangebied bestaat uit een voormalig agrarisch bedrijf, boomgaard en een woonhuis.

Het agrarisch bedrijf is het meest westelijk gelegen en bestaat uit twee oude opstallen en een agrarische bedrijfswoning met diverse bijgebouwen. Het agrarisch bedrijf is volledig omringd door boomgaard. Centraal in het plangebied bevindt zich tevens boomgaard. En in het meest oostelijk gelegen gedeelte bevindt zich een woonhuis. In figuur 2.3 is een vooraanzicht van het voormalig agrarisch bedrijf weergegeven en in figuur 2.4 is een vooraanzicht van het woonhuis weergegeven. Verder is de Noordlangeweg volledig afgeschermd door middel van een Elzensingel, ten behoeve van de fruitbomen.


Figuur 2.3 - Vooraanzicht voormalig agrarisch bedrijf (Google Street View, 2022)



Figuur 2.4 - Vooraanzicht woonhuis (Google Street View, 2022)

2.2 Voorgenomen initiatief

Initiatief

Het voorgenomen initiatief ziet op het realiseren van een complex voor het huisvesten van arbeidsmigranten. De naam van het project is ''Human Campus Prinsenland''. Het project is een permanente voorziening voor het tijdelijk huisvesten van "Arbeidsmigranten". Permanent geeft aan dat de gebouwen en het toegestane gebruik een permanent karakter hebben. Tijdelijk wil zeggen er sprake is van een verblijfsduur van maximaal 6 maanden en dat er geen sprake is van wonen. De activiteit is dan ook niet wonen, maar het bedrijfsmatig aanbieden van nachtverblijf.

Het bedrijfsmatig aanbieden van nachtverblijf voor arbeidsmigranten, valt onder de functie 'Logies'. Hierbij gaat het om een verblijfsduur van maximaal 6 maanden waarbij geen sprake is van continuïteit in de samenstelling ervan en onderlinge verbondenheid, ongeacht of de persoon of de personen hetzelfde werk verrichten, dezelfde nationaliteit delen en gezamenlijk de huishouding doen.

Onder arbeidsmigrant verstaan we een economisch actieve migrant wiens doel het is arbeid en inkomen te verwerven in een immigratieland, op eigen initiatief en op vrijwillige basis**.**

Tijdelijke huisvesting betekent in deze dat niet langer dan 6 maanden onafgebroken op de locatie verbleven wordt. Onafgebroken betekent een verblijf dat niet doorbroken wordt door een afwezigheid van ten minste 8 weken.

De accommodatie voorziet in het huisvesten van maximaal 400 arbeidsmigranten. De voorziening zal beschikken over kwalitatief goede woon- en leefvoorzieningen en een 24/7 beheer van de locatie. Allereerst krijgt elke arbeidsmigrant de beschikking tot minimaal 12m2 woonoppervlak en worden in elk woongedeelte maximaal 4 personen gehuisvest. Elk woongedeelte wordt voorzien van minimaal een eigen wc, badkamer, woonkamer en slaapkamer. Een washok wordt daarentegen wel met meerdere woongedeelten gedeeld. In eerste instantie worden de woongedeelten gerealiseerd met vier losse slaapkamers. Maar omdat er gewerkt wordt met een demontabele tussenwand kan er eenvoudig van twee slaapkamers één grotere slaapkamer gemaakt worden. De locatie wordt voorzien van een 24/7 beheer voor onder andere begeleiding, calamiteiten en

klachtenafhandeling. Dit wordt vormgegeven door de aanwezigheid van een conciërge die de locatie 24/7 beheerd.

De accommodatie zal voldoen aan de gestelde SNF Keurmerk eisen ten aanzien van onder andere voorzieningen, veiligheid, hygiëne, daglicht, verwarming, brandveiligheid, etc. Op deze manier wordt dan ook voldaan aan het SNF keurmerk en is sprake van goed verhuurderschap.

Sociale veiligheid

De initiatiefnemer heeft een memo opgesteld met betrekking tot het beheer van het complex. Dit bestand is opgenomen in Bijlage 2. In de onderstaande alinea is relevante informatie met betrekking tot het beheer van het terrein uit de memo kort samengevat.

In verband met de sociale veiligheid zijn maatregelen voorzien die gelden voor de gebruikers en de bezoekers van de accommodatie. De accommodatie zal beschikken over een 24/7 beheer van de locatie. Het logiescomplex heeft elektronische toegangsbeveiliging en is voorzien van cameratoezicht zowel binnen als buiten de gebouwen. Het hoofdgebouw heeft een receptie waar bezoekers zich verplicht zijn te melden en te registreren. Bezoek is tot maximaal 22:00 uur toegestaan. De receptie is 24 uur per dag bemand. Bewoners van de logiesgebouwen hebben 24 uur per dag toegang tot het complex. Zij kunnen zich registreren via de elektronische toegang. Het logiescomplex kent een gesloten-deur-beleid, wat betekent dat de voordeur dicht is en werknemers alleen met een toegangspas naar binnen kunnen.

De initiatiefnemers richten een klankbordgroep op om de communicatie tussen de partijen die te maken hebben met het omgevingsbeheer te bevorderen. Hiermee kunnen problemen in een vroeg stadium opgelost worden. Het doel hiervan is om overlast te voorkomen en te bestrijden.

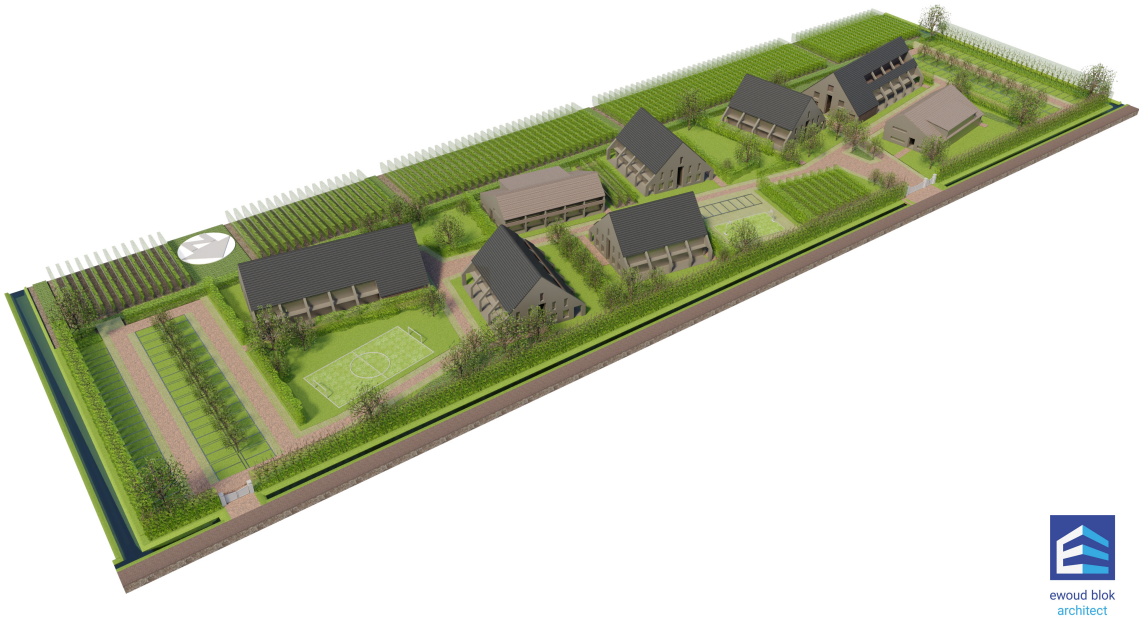
Omwonenden kunnen met vragen en klachten terecht bij de receptie in het hoofdgebouw.

Bouwplan

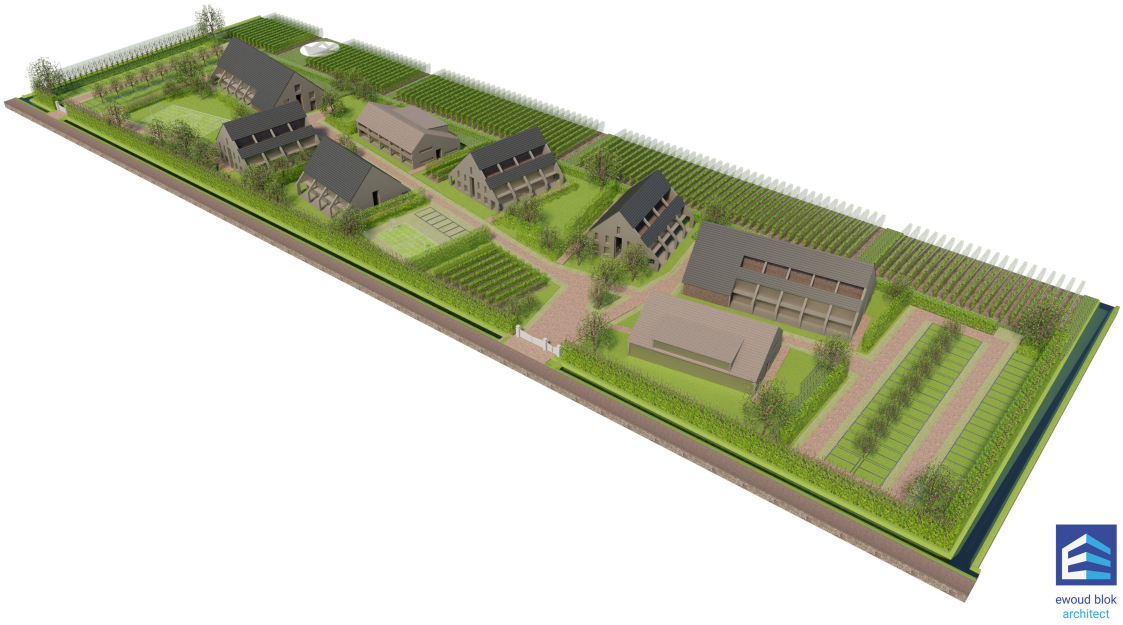
Op het terrein bevinden zich twee woningen (waaronder een agrarische bedrijfswoning en een woonhuis) en voormalige bedrijfsgebouwen. Beide woningen worden gesloopt en hiervoor komen negen afzonderlijke woongebouwen voor in de plaats. Alle gebouwen zijn voorzien van twee tot drie bouwlagen. Hiervan hebben vier daken een zadeldak, drie daken een ongelijk zadeldak en twee daken een puntdak (refererend naar de zogenaamde ''hooimijt'). De vier gebouwen met een zadeldak hebben een open karakter en zijn alle vier anders naar de weg geprojecteerd, hierdoor lijken het andere typen gebouwen. Ook de drie ongelijke zadeldaken zijn net anders naar de weg geprojecteerd, waardoor het andere gebouwen lijken. De ongelijke zadeldaken zijn allen van een grote dakkapel voorzien.

De inrichting van het perceel is ruim opgezet, met de gebouwen allemaal op enige afstand van elkaar, zodat het binnen de landelijke sfeer past. Ook wordt een landelijke bouwstijl gehanteerd voor de gebouwen. Er wordt gewerkt met kleuren en materialen die refereren aan die van het boeren-erf, zoals baksteen, hout en keramische pannen. Aanvullend ontstaat wellicht de behoefte om tevens passend eigentijdse materialen toe te passen (zink bijvoorbeeld).

In figuur 2.5 en 2.6 is een eerste impressie weergegeven.



Figuur 2.5 - Impressie vogelvlucht (Architectenburo Ewoud Blok, 2026)



Figuur 2.6 - Impressie vogelvlucht (Architectenburo Ewoud Blok, 2026)

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Door de verschillende overheden is beleid geformuleerd ten aanzien van ruimtelijke aangelegenheden. In dit hoofdstuk is uiteengezet of het plan in strijd is met het ruimtelijk beleid.

3.2 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie, kortweg NOVI, loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld.

In wat voor Nederland willen we graag leven in 2050

Als we alle wensen naast elkaar leggen, ontstaat het volgende beeld. We willen een land:

- dat gezond en klimaatbestendig is, met schone lucht, schoon water en een schone bodem en veel ruimte voor groen en water;
- met een uitstekend functionerende economie, die duurzaam en circulair is. Nauw verbonden met onze buurlanden en de rest van de wereld, als onderdeel van de internationale gemeenschap;
- waar het goed wonen en werken is. Met aangename en vitale steden en dorpen, en een productief en aantrekkelijk platteland;
- met uitstekende bereikbaarheid, waar iedereen snel en gemakkelijk van A naar B komt, met zo min mogelijk schadelijke uitstoot en overlast;
- waar we voldoende ruimte hebben om te kunnen bewegen, ontspannen en tot onszelf te komen; zowel in de stad als daarbuiten;
- dat veilig is en ons beschermt tegen overstromingen en andere gevaren;
- waar een goede balans is tussen gebouwde omgeving en open landschap, tussen natuur en cultuur, tussen land en water;
- dat openstaat voor verandering, en waar de kracht van zijn traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving.

Nationale belangen

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'.

Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar

komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Doorwerking plangebied

De NOVI richt zich op een dusdanig schaalniveau dat hieruit geen concrete beleidskaders voortkomen voor de betreffende ontwikkeling. De NOVI vormt hierdoor geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is één van de vier AMvB's die invulling geven aan de Omgevingswet. Het Omgevingsbesluit regelt onder meer welk bestuursorgaan bevoegd gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen, de betrokkenheid van andere bestuursorganen, adviesorganen en adviseurs bij de besluitvorming, procedures en een aantal op zichzelf staande onderwerpen zoals de milieueffectrapportage. Het Besluit activiteiten leefomgeving en het Besluit bouwwerken leefomgeving geven aan, aan welke regels burgers en bedrijven zich moeten houden bij bepaalde activiteiten.

Het Besluit kwaliteit leefomgeving stelt de inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen. In het Bkl staan dan ook regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. Het Bkl geldt voor het Rijk en decentrale overheden.

In het Bkl staan instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De instructieregels gaan over:

- waarborgen van de veiligheid
- beschermen van de waterbelangen
- beschermen van de gezondheid en van het milieu
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed
- behoud van ruimte voor toekomstige functies
- behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten
- bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

Met behulp van de digitale voorziening 'Regels op de kaart' (Omgevingsloket) is voor het plangebied bepaald welke gebiedsgerichte instructieregels uit het Bkl voor dit project relevant zijn. Uit raadpleging van 'Regels op de kaart' blijkt dat het plangebied is gelegen binnen een gebied waar windturbines het radarbeeld kunnen verstoren. Het Bkl stelt binnen dergelijke gebieden regels aan maximale bouwhoogten van windturbines om verstoring van het radarbeeld te voorkomen. Dit project voorziet niet in windturbines en gelet op de bouwhoogten die mogelijk worden gemaakt vormt dit project geen belemmering voor de werking van het nabijgelegen radarstation.

Voor zover thematische instructieregels uit het Bkl van belang zijn voor dit project, vindt een afweging van deze instructieregels plaats in Hoofdstuk 5 van deze motivering. Overige instructieregels uit het Bkl zijn minder relevant voor dit project, omdat deze ofwel het schaalniveau overstijgen ofwel op een voor dit project onbelangrijk thema betrekking hebben.

Doorwerking plangebied

In het Bkl zijn voor het project geen relevante beperkingen opgelegd ter hoogte van het plangebied.

Handreiking huisvesting van arbeidsmigranten
Het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten heeft voorgesteld een handreiking RO-instrumentarium op te stellen om gemeenten te helpen in de complexe materie rondom huisvesting en ruimtelijke ordening. Met de 'Handreiking huisvesting arbeidsmigranten' wordt daar invulling aan gegeven. Daartoe zullen handvatten worden gegeven aan gemeenten om de ondernemer te helpen die huisvesting wil realiseren. De focus ligt daarbij op de ruimtelijke ordeningsinstrumenten van gemeenten en provincies en direct aanpalende instrumenten, zoals de huisvestingsverordening. Verder dienen verhuurders zich vanaf 1 juli 2023 zich te houden aan de Wet Goed Verhuurderschap.

Doorwerking plangebied
De handreiking huisvesting arbeidsmigranten betreft een handreiking voor gemeenten en levert geen verplichtingen of beperkingen voor ontwikkelaars voor huisvesting van arbeidsmigranten. Gemeente Steenbergen heeft voor arbeidsmigranten eigen beleid ontwikkeld. Dit wordt in paragraaf 3.5 behandeld. Verder heeft de overheid reeds de Wet Goed Verhuurderschap aangenomen, de grootste impact hiervan op het project is dat elke arbeidsmigrant de keuze moet hebben om een slaapkamer voor zichzelf te hebben. Dit betekent echter niet dat elke arbeidsmigrant ook een eigen slaapkamer wil, zo zijn er binnen de uitzendorganisaties vaak ook partners/relaties die graag een slaapkamer willen delen. Bij de inrichting van het gebouw wordt hier rekening mee gehouden door ervoor te zorgen dat slaapkamers makkelijk van elkaar gescheiden kunnen worden door middel van een demontabele tussenwand.

Geconcludeerd kan worden dat de 'handreiking huisvesting arbeidsmigranten' vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant
In de Omgevingsvisie Noord-Brabant is het provinciaal beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant op hoofdlijnen uiteengezet voor de periode tot 2050. Naast een beeld van het Noord-Brabant van nu is een beeld geschetst van het welvarend, verbonden, klimaatproof en vernieuwend Noord-Brabant van 2050. Hieruit zijn vier hoofdopgaven onderscheiden die nauw met elkaar samenhangen:
- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een klimaatproof Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Samen met andere partijen zoals gemeenten en bedrijven wil de provincie uitvoering geven aan projecten die passen binnen deze opgaven. Van belang is dat het in de toekomst ook goed wonen, werken en verblijven blijft. Werken aan een goede omgevingskwaliteit zowel in de bebouwde als in de onbebouwde omgeving is het uitgangspunt.

Doorwerking plangebied
De beoogde accommodaties worden niet aangesloten op het gas, worden volgens de nieuwste BENG-Eisen

gebouwd en worden voorzien van zonnepanelen om te voorzien in hun eigen energiebehoefte. Daarnaast wordt het geheel landschappelijk ingepast waardoor de ecologische en landschappelijke waarden toenemen ten opzicht van de huidige monotone boomgaard. Het voorgenomen initiatief is hiermee in overeenstemming met de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

Omgevingsverordening Noord-Brabant
Op 1 januari 2024 is de Omgevingsverordening Noord-Brabant in werking getreden.

In hoofdstuk 4 van de omgevingsverordening zijn zogenoemde instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen in hun omgevingsplannen. De instructieregels richten zich op een evenwichtige toedeling van functies. Dit betekent dat de regels ook vanuit functies (van gebieden) zijn opgebouwd. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving. Tevens zijn een aantal algemene basisprincipes opgenomen.

De volgende artikelen zijn van belang voor de beoogde ontwikkeling:

Artikel 5.8 Zorgvuldig ruimtegebruik
Lid 1 Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:
a. een ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag;
b. de mogelijkheden voor intensivering van bestaand ruimtebeslag en meervoudig ruimtegebruik zijn afgewogen en betrokken bij een ontwikkeling;
c. bij stedelijke ontwikkeling toepassing wordt gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking, bedoeld in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
d. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel ; en
e. splitsing van een bestaand bouwperceel niet is toegestaan.

Lid 2 Als uit een zorgvuldige afweging blijkt dat een ontwikkeling niet binnen bestaand ruimtebeslag mogelijk is, is uitbreiding van ruimtebeslag mogelijk onder de in dit hoofdstuk opgenomen voorwaarden.

Artikel 5.12 Ontwikkelingsrichting
Lid 1 Een omgevingsplan dat de uitbreiding mogelijk maakt van een bestaande activiteit of dat een nieuwe functie of activiteit toedeelt in Landelijk gebied, bevat een onderbouwing dat die ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Een ontwikkelingsrichting wordt opgesteld met toepassing van de basisprincipes, bedoeld in Paragraaf 5.1.2 , en gaat in ieder geval in op de volgende aspecten:
a. welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering passen in de omgeving;
b. welke effecten de ontwikkeling van die activiteiten en functies heeft op andere aspecten, waaronder een veilige en gezonde leefomgeving , de te beschermen waarden, bedoeld in Afdeling 5.2, mobiliteit, agrarische ontwikkeling, stedelijke ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
c. op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap ; en
d. op welke wijze de sloop van leegstaande of overtollige bebouwing wordt gerealiseerd.

Lid 2 Bij het opstellen van een ontwikkelingsrichting worden deskundigen betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.

Artikel 5.78 Niet-agrarische activiteit

Lid 1 Een omgevingsplan ter plaatse van Landelijk gebied kan bepalen dat de ontwikkeling van een niet-agrarische activiteit binnen een bestaand bouwperceel mogelijk is als:

a. dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12 ;
b. aanwezige, overtollige bebouwing wordt gesloopt; en
c. dit geen betrekking heeft op:
    1. een kantoor met baliefunctie;
    2. het toelaten van een nieuwe lawaaisport ; en
    3. een toename van de bestaande gebruiksoppervlakte voor mestbehandeling, mestvergisting en mestbewerking .

Lid 2 Het omgevingsplan regelt:

a. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan en tot welke omvang;
b. dat de niet-agrarische activiteit, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied als bedoeld in Artikel 5.12;
c. dat een ontwikkeling naar een functie met grote publieksaantrekkende werking is uitgesloten;
d. dat opslag en stalling van voorwerpen of materialen plaatsvindt in gebouwen, behalve als de activiteit de opslag van zand, grond en grind betreft; en
e. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de toegelaten omvang, bedoeld onder a.

Lid 3

Als uitgangspunt voor een bij de omgeving passende omvang als bedoeld in het tweede lid geldt voor:

a. een bedrijfsmatige activiteit, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;
b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;
c. een voorziening ten dienste van vrijetijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.

Lid 4 Een omgevingsplan kan voorzien in een redelijke uitbreiding van een bestaande niet-agrarische activiteit, met uitzondering van een activiteit als bedoeld in Artikel 5.75 Mestbewerking , als dat vanuit een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving qua omvang, effect op omliggende functies en ontsluiting past in de omgeving.

Artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap

Lid 1 Een omgevingsplan dat de ontwikkeling van activiteiten mogelijk maakt in Landelijk gebied bepaalt dat die ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Lid 2 Het omgevingsplan onderbouwt dat de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied, bedoeld in artikel 5.12, en dat de uitvoering is geborgd door:

a. financiële, juridische en feitelijke vastlegging in het plan; of
b. nakoming van de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken.

Lid 3 Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan de volgende aspecten omvatten:

a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
c. het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden en kenmerken;
d. het wegnemen van verharding;
e. het slopen van bebouwing ;
f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant of een ecologische verbindingszone ; of
g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Lid 4 Als toepassing wordt gegeven aan het tweede lid, onder b, wordt een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds verzekerd en wordt over de besteding van dat fonds periodiek verslag gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken.

Artikel 5.50 Reservering waterberging

Lid 1 Een omgevingsplan ter plaatse van Reservering waterberging strekt mede tot behoud van het waterbergend vermogen van dat gebied.

Lid 2 Als een omgevingsplan voorziet in de ontwikkeling van een gebruiks- of bouwactiviteit, bevat het omgevingsplan een onderbouwing van de wijze waarop de geschiktheid van het gebied voor waterberging behouden blijft.

Lid 3 In afwijking van het tweede lid kan een omgevingsplan ter plaatse van Reservering waterberging een bouw- of gebruiksactiviteit mogelijk maken als:

a. reële alternatieven voor die bouw- of gebruiksactiviteit ontbreken;
b. in het omgevingsplan vervangende maatregelen zijn opgenomen die borgen dat het waterbergend vermogen van het gebied gelijk blijft; en
c. uit overleg met het waterschap blijkt dat hiertegen geen bezwaren bestaan.



Figuur 3.3 - Kaart reservering waterberging (Omgevingsverordening Noord-Brabant)

Artikel 5.27 Attentiezone geluid provinciale weg

Lid 1 Een omgevingsplan ter plaatse de Attentiezone geluid provinciale weg laat alleen geluidgevoelige gebouwen toe met een geluidsbelasting tussen de 55 dB Lden en 60dB Lden als is geborgd dat ten minste bij één geluidgevoelige ruimte een geluidluwe zijde aanwezig is met ten minste één te openen deel.

Lid 2 Een omgevingsplan ter plaatse van de Attentiezone geluid provinciale weg laat alleen geluidgevoelige gebouwen toe met een geluidsbelasting van 60dB Lden of hoger als:

a. alle gevels waar de geluidbelasting 60 dB Lden of hoger is worden uitgevoerd als een niet-geluidgevoelige gevel; en
b. er ten minste bij één geluidgevoelige ruimte een geluidluwe zijde aanwezig is met ten minste één te openen deel.

Lid 3 Als de realisatie van een geluidluwe zijde vanwege stedenbouwkundige reden niet inpasbaar is, wordt in afwijking van het eerste en tweede lid, onder b, een geluidluwe plek gerealiseerd.

Lid 4 In het geval dat de geluidgevoelige bebouwing binnen de bebouwde kom ligt, kunnen de waarden, bedoeld in de aanhef van het eerste en tweede lid, worden verhoogd met 5 dB(A).

Toetsing en conclusie

Op basis van artikel 5.8 OV (Omgevingsverordening) vestiging van een nieuwe activiteit (huisvesting arbeidsmigranten) op een bestaand bouwperceel tegelijk met uitbreiding van dat zelfde bouwperceel mogelijk. Voorwaarde is daarbij wel dat dat beoogde ontwikkeling past binnen het gemeentelijke beleid en tevens op grond van de bepalingen in hoofdstuk 5 van de omgevingsverordening is toegestaan. De relevante bepalingen in

hoofdstuk 5 van de omgevingsverordening zijn artikel 5.78, artikel 5.11 en artikel 5.50. Deze artikelen zijn verderop in deze paragraaf onderbouwd. In paragraaf 3.5 wordt verder toegelicht waarom het initiatief binnen het gemeentelijk beleid past.

Op basis van artikel 5.78 kan een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel gerealiseerd worden indien aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. In onderstaande onderbouwing is getoetst aan lid 1 t/m 4 behorend bij artikel 5.78. De toetsing is cursief weergegeven.

Lid 1
Een omgevingsplan ter plaatse van Landelijk gebied kan bepalen dat de ontwikkeling van een niet-agrarische activiteit binnen een bestaand bouwperceel mogelijk is als:

a. dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12; *Het project past in de ontwikkelingsrichting van het gebied. Dit volgt uit de toets aan artikel 5.12 die hierna is opgenomen.*
b. aanwezige, overtollige bebouwing wordt gesloopt; en *De ontwikkeling draagt bij aan de omgevingskwaliteit door het slopen van oude, overtollige en leegstaande bebouwing in het buitengebied. Met name in de provincie Noord-Brabant is het vrijkomen van agrarische bedrijfsbebouwingen in het landelijk gebied al jaren een probleem. Het leidt immers tot leegstand en verpaupering van het buitengebied. Door vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen een nieuwe functie te geven wordt leegstand tegengegaan. Dit project is daar een mooi voorbeeld van. Bij het voormalig fruitteeltbedrijf op de locatie zijn in ca. 2019 de bedrijfsactiviteiten noodgedwongen gestopt, waarmee de volledige agrarische locatie - gronden en gebouwen - vrij kwamen. Een mogelijke herbestemming van de (voormalige) agrarische gebouwen was niet mogelijk door o.a. achterstallig onderhoud, aanwezigheid van asbest, gebrek aan animo bij een opvolgende ondernemers, en een sterk verouderde opzet van de gebouwen. Voor de continuering van het gebruik van de agrarische gronden is wel een overnemende partij gevonden, de exploitatie van achterliggende perengaard wordt namelijk voortgezet door de aangrenzende fruitteler. Verder wordt de omgevingskwaliteit versterkt door nieuwe, gebouwen in de landelijke stijl te realiseren. Ook wordt het geheel landschappelijk ingepast, waarbij landschapselementen worden toegevoegd en bijgedragen wordt aan de kwaliteit van het landschap.*
c. dit geen betrekking heeft op:
    1. een kantoor met baliefunctie; *Dit is niet aan de orde.*
    2. het toelaten van een nieuwe lawaaisport; en *Dit is niet aan de orde.*
    3. een toename van de bestaande gebruiksoppervlakte voor mestbehandeling, mestvergisting en mestbewerking. *Dit is niet aan de orde.*

Lid 2
Het omgevingsplan regelt:

a. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan en tot welke omvang; *Ja, dit is vastgelegd in de Regels.*
b. dat de niet-agrarische activiteit, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied als bedoeld in Artikel 5.12; *De activiteit past in de ontwikkelingsrichting en er wordt voldaan aan het bepaalde onder a. Daarmee is geborgd dat de activiteit ook op langere termijn past in de ontwikkelingsrichting.*
c. dat een ontwikkeling naar een functie met grote publieksaantrekkende werking is uitgesloten; *Er wordt voldaan aan de voorwaarde onder a. Daarmee is ook een ontwikkeling naar een ontwikkeling met een grote publieksaantrekkende werking uitgesloten.*
d. dat opslag en stalling van voorwerpen of materialen plaatsvindt in gebouwen, behalve als de activiteit de

opslag van zand, grond en grind betreft; en *Dit is niet van toepassing*.

e. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de toegelaten omvang, bedoeld onder a. *De toegelaten omvang is begrensd. Een ontwikkeling tot boven de toegelaten omvang wordt met de voorliggende wijziging van het omgevingsplan niet mogelijk gemaakt. Bij overschrijding van de toegestane omvang kan handhavend worden opgetreden. Om een eventuele toekomstige verplaatsing af te dwingen is opnieuw een wijziging van het omgevingsplan nodig. Dit kan niet in het omgevingsplan zelf worden geregeld.*

Lid 3

Als uitgangspunt voor een bij de omgeving passende omvang als bedoeld in het tweede lid geldt voor:

a. een bedrijfsmatige activiteit, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein; *Dit is niet relevant, de ontwikkeling voorziet niet in een bedrijfsmatige activiteit.*
b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²; *Dit is niet relevant, de ontwikkeling voorziet niet in een detailhandelsvoorziening.*
c. een voorziening ten dienste van vrijetijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare. *Dit is niet aan de orde, de ontwikkeling voorziet niet in een voorziening ten dienste van vrijetijd en zorg.*

Lid 4

Een omgevingsplan kan voorzien in een redelijke uitbreiding van een bestaande niet-agrarische activiteit, met uitzondering van een activiteit als bedoeld in Artikel 5.75 Mestbewerking, als dat vanuit een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving qua omvang, effect op omliggende functies en ontsluiting past in de omgeving.

De functie van het plangebied wordt gewijzigd van 'agrarisch' naar 'horeca'. De ontwikkeling valt dus onder de uitbreiding van een niet-agrarische activiteit.
De ontwikkeling heeft geen negatieve effect op deze aspecten. Mobiliteit wordt onderbouwd in paragraaf 4.2. Agrarische ontwikkeling ondervindt er geen hinder van, aangezien het een vrijgekomen bedrijfslocatie betreft en de ontwikkeling geen beperkingen oplegt voor omliggende agrariërs. De ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op de leefbaarheid elders, de ontwikkeling vindt plaats buiten bestaand stedelijk gebied, waardoor overlast nauwelijks voorkomt.
Het bestemmingsvlak agrarisch is in de huidige situatie 9.500 m^2 en het bestemmingsvlak wonen is 1.080 m^2. Totaal 10.580 m^2. In totaal mogen deze vlakken voor circa 8.930 m^2 worden bebouwd (circa 84%).

De locatie die is aangewezen voor de functie horeca wordt 15.500 m2. Daarvan mag 3.900 m2 worden bebouwd. De toename van de oppervlakte ten opzichte van de bestemmingsvlakken is circa 4.920 m2. De oppervlakte die bebouwd mag worden neemt met circa 5.030 m2 af. Van het nieuwe vlak mag slechts circa 25% bebouwd worden.

De te bebouwen oppervlakte wordt dus meer dan gehalveerd en het bebouwingspercentage wordt drastisch teruggebracht. Dit heeft een positieve uitwerking op de kwaliteit van de omgeving. De (potentiële) verstening van het buitengebied op deze locatie wordt sterk verminderd. Dat weegt op tegen het uitbreiden van het oppervlak van de functie Logies ten opzichte van de eerdere bestemmingen Agrarisch (bouwvlak) en Wonen.

Op basis van artikel 5.11 OV dient een omgevingsplan voor het buitengebied gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Hieraan wordt voldaan, dit wordt verder toegelicht in paragraaf 4.14 Landschap.

In artikel 5.78 is weergegeven dat de ontwikkeling van een niet-agrarische activiteit binnen een bestaand bouwperceel alleen mogelijk is indien dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied zoals bedoeld in artikel 5.12. In Bijlage 1 is een memo opgenomen waarin het planvoornemen getoetst wordt aan artikel 5.12 van de provinciale verordening. In de onderstaande alinea is deze memo kort samengevat.

Het gebied is van oorsprong agrarisch ingericht. De open zeekleipolder biedt een goede vestigingsplaats voor agrarische bedrijven. Gemeente Steenbergen wil dit open polder landschap behouden. Middels de aselecte en schijnbaar willekeurige positionering van de gebouwen binnen het plangebied is hier ook rekening mee gehouden. Er is voor gekozen niet één zware bouwmassa toe te passen, maar juist verschillende kleinere bouwmassa's. Bestaande doorzichten vanaf de Noordlangeweg naar het open polderlandschap blijven zo behouden. En dat draagt bij aan de beleving van de kwaliteit van het open polderlandschap. De natuurstructuur wordt doorgetrokken in het projectgebied. Zo wordt de bomenrij aan de Noordlangeweg doorgetrokken, komt er een bloemrijk grasland, wordt parkeren nagenoeg volledig aan het zicht onttrokken, en wordt een boomgaard geplant om aan te sluiten bij omliggende agrarische percelen.

Ingevolge artikel 5.50 mag het waterbergend vermogen van een klein deel van het plangebied niet afnemen. Ter plaatse van deze aanduiding wordt dan ook niet gebouwd. Hierdoor neemt het waterbergend vermogen niet af. Indien het waterbergend vermogen wel blijkt af te nemen, door eventuele andere obstakels, zal dit elders gecompenseerd worden, zodat het waterbergend vermogen per saldo gelijk blijft of toeneemt.

De toetsing aan artikel 5.27 is opgenomen in paragraaf 4.13 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en bijbehorend akoestisch onderzoek in Bijlage 12.

3.4 Regionaal beleid

Afsprakenkader arbeidsmigranten regio West-Brabant
Op 9 juli 2021 hebben alle West-Brabantse gemeenten het 'Afsprakenkader arbeidsmigranten regio West-Brabant' getekend. In de regio West-Brabant werkten in 2020 ruim 28.000 arbeidsmigranten waarvan circa de helft in de logistieke sector. Deze arbeidsmigranten zijn de motor van de West-Brabantse economie. De gemeenten in West-Brabant willen daarom arbeidsmigranten en hun inzet en talenten binden aan de regio en daarvoor willen zij optimale randvoorwaarden creëren, onder meer voor een goede en humane huisvesting.

Op het gebied van huisvesting en leefomgeving hebben de West-Brabantse gemeenten afgesproken dat elke gemeente in 2022 hiervoor beleidskaders en -regels heeft en dat werkgevers en andere marktpartijen verantwoordelijk zijn voor de realisatie van kwalitatief goede huisvesting voor de arbeidsmigranten die niet permanent verblijven. (Arbeidsmigranten die zich permanent willen vestigen hebben eenzelfde positie op de woningmarkt (zowel huur als koop) als andere inwoners.)

Concreet moet alle nieuwe huisvesting voor arbeidsmigranten onder meer minimaal voldoen aan de

kwaliteitsnorm Stichting Normering Flexwonen (SNF) of een vergelijkbaar keurmerk. Het is aan marktpartijen om een geschikte locaties te vinden, gemeenten stellen daarbij voorwaarden en spannen zich met de provincie in om op geschikte locaties passende huisvesting van arbeidsmigranten te faciliteren. Ten aanzien van de huisvesting van arbeidsmigranten in het buitengebied – buiten het terrein van agrariërs – stelt het afsprakenkader dat dit mogelijk kan plaatsvinden op basis van maatwerk, onder voorwaarden en afhankelijk van de ligging en ontsluiting.

Doorwerking plangebied

Het afsprakenkader arbeidsmigranten verplicht elke gemeente in 2022 een beleidskader en regels te hebben ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten. Op 30 januari 2020 heeft de gemeente Steenbergen de Beleidsnota Arbeidsmigratie vastgesteld en daarmee al een beleidskader gesteld ten behoeve van het regelen van de huisvesting van arbeidsmigranten. Deze beleidsnota wordt in de volgende paragraaf behandeld.

3.5 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie gemeente Steenbergen

De gemeente heeft op 31 mei 2012 conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een structuurvisie voor het gehele gemeentelijke grondgebied vastgesteld. Op 26 december 2019 heeft er een partiële herziening plaatsgevonden voor de structuurvisie.

Gebieden

Het plangebied grenst aan het Agro & Foodcluster Nieuw Prinsenland. Dit is een hoog dynamisch gebied, dat bestaat uit een grootschalig agrarisch bedrijventerrein met een regionaal karakter. Dit gebied is nog in ontwikkeling, de komende jaren worden er nieuwe glastuinbedrijven en andere bedrijven in de agro en foodsector toegevoegd.
Op het plangebied ligt in de structuurvisie de aanduiding Glastuinbouw / werken en uitbreiding AFC. Daarmee is aangegeven dat op de langere termijn een eventuele uitbreiding van het AFC voorzien is. De tekst van de structuurvisie zegt daarover: Op de lange termijn heeft de gemeente Steenbergen echter wel de ambitie om de economische functie als centrum van de Agro Food industrie verder uit te bouwen. Om die reden is het gebied ten zuiden van de Noordlangeweg op de kaart als „zoekgebied hoogdynamische ontwikkeling" met de aanduidingen „werken" en „glastuinbouw" opgenomen.

Alle gebieden die niet binnen de hoogdynamische zones vallen zijn aangewezen als laagdynamisch. Het buitengebied bestaat in de structuurvisie uit laagdynamische gebieden. In de laagdynamische gebieden geldt als beleidsuitgangspunt het behoud en versterken van huidige waarden. Vier gebieden zijn er te onderscheiden:
1. De zone rondom de Vliet vormt een belangrijk gebied voor recreatie, natuur, landschap en de waterhuishouding. Bestaande agrarische of niet agrarische bedrijven kunnen gehandhaafd blijven en onder voorwaarden te vertalen in het omgevingsplan eventueel uitbreiden. Het beleid is hier in eerste instantie gericht op het versterken van het landschappelijke en natuurlijke karakter en het versterken van de waterhuishoudkundige functies (waterbeheersing en waterberging) van de zone. Ongewenste ontwikkelingen moeten worden tegengegaan. Extensieve recreatieve ontwikkelingen zijn hier wel mogelijk.
2. De open zeekleipolders vormen het tweede laagdynamische gebied. De kenmerkende landschappelijke waarden (openheid) moeten worden behouden. Hier ligt de nadruk op behoud en versterking van de

landbouwsector.
3. Het overgangsgebied tussen zand en klei aan de zuidoostzijde van Steenbergen vormen het derde laagdynamische gebied. Dit gebied is opgedeeld in een besloten bosgebied en het meer open krekenlandschap. In deze gebieden staat zowel de landbouwsector als het behoud en versterken van het groene karakter voorop.
4. Ten slotte kan het gebied Heense Slikken worden genoemd. Dit gebied is puur aangewezen voor natuurontwikkeling en –behoud. Andere functies worden hier niet wenselijk geacht.

Huisvesting arbeidsmigranten
De structuurvisie (inclusief de actualisatie in 2018) zegt over de huisvesting van arbeidsmigranten het volgende.

Voor de huisvesting arbeidsmigranten is de "Beleidsnota huisvesting Arbeidsmigranten" vastgesteld. Dit vastgestelde beleid is onderdeel uit gaan maken van de in maart 2015 vastgestelde Woonvisie. Er wordt momenteel een onderscheid gemaakt tussen arbeidsmigranten die zich in Steenbergen willen vestigen en de tijdelijke arbeidsmigranten. De permanente arbeidsmigranten horen thuis in de reguliere woningvoorraad. De verwachting is dat ongeveer 25% van de arbeidsmigranten zich in Nederland gaat vestigen. In 2013 zijn er in de regio afspraken gemaakt over de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten. Door de hoge economische groei van de afgelopen jaren blijkt de vraag naar huisvestingsmogelijkheden voor tijdelijke arbeidsmigranten aanzienlijk te zijn toegenomen en voldoen de afspraken uit 2013 niet langer. Dit leidt momenteel tot een ongewenste situatie waarbij tijdelijke arbeidsmigranten toch gehuisvest worden in de reguliere woningvoorraad, terwijl dit in strijd is met het bestemmingsplan en het vastgestelde beleid. In de subregio West (gemeenten Halderberge, Moerdijk, Rucphen, Roosendaal, Bergen op Zoom, Woensdrecht, Tholen en Steenbergen) zullen nieuwe afspraken worden gemaakt over de huisvesting van arbeidsmigranten. De vorige coalitie was gelet op de problemen die zijn ontstaan door de sterke economische groei voornemens om het lokale gemeentelijke beleid ten aanzien van de huisvesting van arbeidsmigranten te herzien. Het al wel in gang gezette proces om te komen tot de grootschalige huisvesting van arbeidsmigranten aan de zuidkant van Dinteloord naast het sportpark is niet doorgegaan. In het nieuwe coalitieakkoord is aangegeven dat er naar een andere oplossing gezocht moet worden. De betreffende locatie is nu niet meer in de structuurvisie opgenomen als zijnde bedoeld voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Zodra het nieuwe huisvestingsbeleid voor arbeidsmigranten is vastgesteld, zal gekeken worden in hoeverre dit een plaats dient te krijgen in een eventuele toekomstige aanpassing van de structuurvisie.
In de beleidsnota huisvesting arbeidsmigranten wordt het gebied gezien als potentiële ontwikkellocatie.

Beleidsnota arbeidsmigratie
Op 30 januari 2020 heeft de gemeenteraad de Beleidsnota Arbeidsmigratie vastgesteld. De beleidsnota bevat de uitgangspunten en voorwaarden voor de realisatie van maatschappelijk verantwoorde huisvesting van arbeidsmigranten.

Arbeidsmigranten wonen, werken en leven al jaren in de gemeente Steenbergen. Zij leveren een belangrijke bijdrage aan de lokale en regionale economie. De laatste jaren is er sprake van een verdere toename van het aantal arbeidsmigranten. Dit brengt nieuwe vraagstukken met zich mee. In onze gemeente zijn onvoldoende kwalitatief goede huisvestingslocaties. Daarnaast vraagt de groei van het aantal arbeidsmigranten om meer aandacht voor integratie en participatie.

Uit de cijfers in de 'Beleidsnota arbeidsmigratie' blijkt dat er niet genoeg verblijfsplaatsen zijn voor alle arbeidsmigranten die in onze gemeente werken. Van de 3.450 plekken die in 2020 nodig zijn in het piekseizoen (4.200 in 2025), is er op dit moment slechts ruimte voor ruim 1.000 personen. Huisvesting van arbeidsmigranten is daarom een belangrijk thema binnen het arbeidsmigratievraagstuk.

Samenvattend bestaat het beleid uit de volgende drie punten:

1. Het aantal verblijfplaatsen voor arbeidsmigranten sluit aan bij de behoefte van bedrijven aan arbeidsmigranten.
2. Nieuwe en bestaande huisvestingslocaties moeten aantoonbaar inspelen op de behoefte aan huisvesting van arbeidsmigranten, werkzaam bij bedrijven in de gemeente.
3. Huisvesting van arbeidsmigranten is primair de verantwoordelijkheid van de werkgever. Ook projectontwikkelaars/huisvesters kunnen een initiatief indienen, mits er een relatie is met de behoefte aan huisvesting van lokale werknemers. De gemeente heeft een faciliterende en verbindende rol.

De gemeente heeft het beleid gespecificeerd per type locatie waar arbeidsmigranten worden gehuisvest. Bij dit plan gaat het om bedrijfslocaties in de kern en het buitengebied en huisvesting op of aangrenzend aan het Agro & Food Cluster Nieuw Prinsenland.

Vrijkomende bedrijfslocaties in de kern en het buitengebied

Pensions en logiesgebouwen kunnen onder strikte voorwaarden worden gerealiseerd op vrijkomende bedrijfslocaties in de kern en het buitengebied op die locaties waar hergebruik voor bedrijfsdoeleinden niet voor de hand ligt dan wel ongewenst is.

Huisvesting op of aangrenzend aan het Agro & Food Cluster Nieuw Prinsenland

Het beleid voor huisvesting op of aangrenzend aan AFCNP is in drie punten samengevat:

1. Geen huisvesting van arbeidsmigranten op het bedrijventerrein van het AFCNP.
2. Huisvesting op het glastuinbouwgebied van het AFCNP wordt niet toegestaan, met uitzondering van het perceel van boerderij 'BlauweHoef' aan het Noordzeedijk 120 te Dinteloord.
3. Ten behoeve van het Agro en Food Cluster Nieuw Prinsenland wordt aangrenzend aan het gebied ten zuiden van de Noordlangeweg en ten oosten van de snelweg A4 ruimte geboden voor de realisatie van één of meerdere pensions/logiesgebouwen, voor maximaal 10 jaar. Huisvesting van arbeidsmigranten ten behoeve van het AFCNP is verder mogelijk door een pension / logiesgebouw op vrijkomende bedrijfslocaties in de kern en het buitengebied te realiseren.

Doorwerking plangebied

De beleidsnota bevat de uitgangspunten en voorwaarden voor de realisatie van maatschappelijk verantwoorde huisvesting van arbeidsmigranten. Nieuwe pensions en logiesgebouwen kunnen onder andere worden gerealiseerd op vrijkomende bedrijfslocaties in de kernen en het buitengebied, hiervan is sprake bij dit planvoornemen. Het plangebied is gelegen aan de zuidkant van de Noordlangeweg te Dinteloord, nabij het Agro en Food Cluster Nieuw Prinsenland, hier is dan ook een groot deel van de toekomstige bewoners werkzaam. Er wordt voldaan aan de drie beleidspunten die specifiek gelden voor het AFCNP.

Het is belangrijk dat de huisvestingsvraag aansluit bij de behoefte van de bedrijven binnen de gemeente.

Hiervan is sprake, de initiatiefnemers zijn namelijk twee uitzendbureaus die veel personeel hebben ondergebracht binnen het Agro en Food Cluster Nieuw Prinsenland. De initiatiefnemers Goodmorning en NL Jobs tezamen, hebben per eind 2023 totaal circa 408 uitzendkrachten aan het werk gesteld binnen de gemeente Steenbergen.
Het aantal effectieve huisvestingsplaatsen van de initiatiefnemers in de gemeente Steenbergen bedraagt op dit moment 492 plaatsen. Een 'klant/opdrachtgever' gaat de komende jaren kassen realiseren, waardoor de behoefte naar verwachting nog 200 tot 240 personen toeneemt. In tabel 3.1 zijn de cijfers uit de bovenstaande tekst opgenomen. Een nadere specificatie van dit overzicht is opgenomen in bijlage 16.

Tabel 3.1 - Aantal uitzendkrachten aan het werk in gemeente Steenbergen

Opdrachtgever	**Aantal uitzendkrachten**
AFCNP	408
Overig Steenbergen	84
Totaal (per eind 2023)	**492**

Actualisatie per eind 2024
De nadere specificatie van bovenstaand overzicht, als opgenomen in bijlage 16, is gebaseerd op berekeningen van de actuele behoeftes per eind 2023, een moment dat de Nederlandse economie algemeen, net twee kwartalen van krimp had laten zien, en in een technische recessie verkeerde.
Na een sterk en onstuimig herstel uit de coronaperiode maakt de economie in 2023 namelijk een pas op de plaats. De hogere inflatie raakte binnenlands de bestedingskracht van consumenten en buitenlands de vraag naar Nederlandse uitvoer. Om de inflatie te beteugelen hebben centrale banken wereldwijd de rentetarieven opgetrokken, tot medio in 2024 bleven de rentes op niveaus die de groei van de economie enigszins deden afremmen.
Van een diepe recessie is evenwel geen sprake geweest, de uitgangspositie van de Nederlandse economie was en is goed. Door enige loongroei verbeterde de koopkracht van huishoudens, de werkloosheid liep in 2024 marginaal op, bedrijven hielden in algemene zin een prikkel om te investeren.
Na een periode van stagnatie in 2023 en begin 2024 , is in de tweede helft van 2024 weer groei gezien. De verwachtingen zijn dat deze groei in 2025 zal aanhouden.
De omzet van de uitzendbranche specifiek, is in het tweede kwartaal van 2024 met 2,4 procent gestegen ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2023. Hiermee zet de groei in deze sector - bestaande uit alle dienstverleners actief in de uitzendsector, detachering, zzp-bemiddeling en recruitment - zich stabiel voort. Dit blijkt uit recente cijfers van het CBS.

De uitzendorganisaties NL-Jobs en Goodmorning onderschrijven bovenstaande ontwikkelingen, en herkennen deze algemene trends in de eigen bedrijfsvoering. De behoeftes zoals berekend per d.d. eind 2023 zijn vanwege o.a. de geschetste achtergronden en de toegenomen vraag in absolute zin naar gekwalificeerde internationale werknemers, per eind 2024 licht gestegen t.o.v. 2023, zodat ook de behoefte per eind 2024 (licht) is toegenomen. De behoeftes als becijferd in deze wijzigig van het omgevingsplan zijn nog hiermee nog actueel.

De voorziening zal beschikken over kwalitatief hoogwaardige woon- en leefvoorzieningen en een 24/7 beheer van de locatie. Allereerst krijgt elke arbeidsmigrant de beschikking tot minimaal 12m^2 woonoppervlak en worden in elk woongedeelte maximaal 4 personen gehuisvest. Elk woongedeelte wordt voorzien van minimaal een

eigen wc, badkamer, woonkamer en slaapkamer. Een washok wordt daarentegen wel met meerdere woongedeelten gedeeld. In eerste instantie worden de woongedeelten gerealiseerd met vier losse slaapkamers. Maar omdat er gewerkt wordt met een demontabele tussenwand kan er eenvoudig van twee slaapkamers één grotere slaapkamer gemaakt worden. De locatie wordt voorzien van een 24/7 beheer voor onder andere begeleiding, calamiteiten en klachtenafhandeling. Dit wordt vormgegeven door de aanwezigheid van een conciërge die de locatie 24/7 beheerd.

De omvang van het aantal arbeidsmigranten op deze locatie bedraagt 400 personen, dit is in verhouding met de grootte van het plangebied waarbij voldoende ruimte is voor rust en privacy. Door de afstand tot omliggende bedrijven zullen omliggende bedrijven of verhuurders dan ook niet belemmerd worden door de ontwikkeling.

Het planvoornemen is in overeenstemming met de beleidsnota arbeidsmigratie.

Conclusie
De ontwikkeling van een accommodatie voor arbeidsmigranten past binnen het beleid van de gemeente Steenbergen. De ontwikkeling van de accommodatie gaat gepaard met een kwaliteitsverbetering van het landschap.

Hoofdstuk 4 Gevolgen voor de fysieke leefomgeving

De gevolgen voor de fysieke leefomgeving moeten in beeld worden gebracht en er zal gemotiveerd moeten worden hoe met het oog op de evenwichtige toedeling van functies aan locaties rekening gehouden wordt met in ieder geval de instructieregels uit het Bkl en de provinciale milieuverordening (artikel 8.0b, eerste lid, Bkl).

Daar waar een nieuwe activiteit milieuruimte inneemt, is aandacht nodig voor de gevolgen van deze activiteit op de omgeving maar ook welke gevolgen de omgeving heeft op deze nieuwe activiteit.

De instructieregels uit het Bkl (en provinciale omgevingsverordening) kunnen verplichten tot het opnemen van regels in het omgevingsplan. Hiervoor dient extra aandacht te zijn bij het onderzoek naar de gevolgen van een activiteit voor de fysieke leefomgeving. In dit hoofdstuk is per omgevingsaspect getoetst aan het Bkl en waar nodig onderzoek uitgevoerd.

In dit hoofdstuk wordt de gewenste ontwikkeling getoetst aan verschillende aspecten uit de fysieke leefomgeving. Indien noodzakelijk worden deze aspecten nader gemotiveerd met een onderzoek.

4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Ladder voor duurzame verstedelijking
Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling is zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand het uitgangspunt. Hiertoe wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking gevolgd die is vastgelegd in Artikel 5.129g Bkl. Bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling is toepassing van de ladder is vereist.

Wel of geen stedelijke ontwikkeling
Bij een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Artikel 5.129g Bkl legt hiervoor geen grens vast. Onder de Wro/Bro is sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als de ontwikkeling 12 woningen betreft, een functiewijziging plaatsvindt van meer dan 500 m^2, meer dan 500 m^2 bebouwing gerealiseerd wordt of als een functie gelet op de ruimtelijke uitstraling een stedelijke ontwikkeling is. Leegstand mag volgens jurisprudentie niet 'onaanvaardbaar' zijn.

Als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied, moet ook rekening worden gehouden met de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien. De grens van het stedelijk gebied wordt bepaald door de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het omgevingsplan en de aard van de omgeving.

Als wordt voorzien in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling heeft betrekking op de economische behoefte, de marktvraag

of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft de beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In dit geval is sprake van een stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. Daarom is hierna de behoefte beschreven en de locatiekeuze gemotiveerd.

Beschrijving behoefte
De behoefte aan huisvesting van arbeidsmigranten in de gemeente Steenbergen en specifiek vanuit het Bedrijven Agro & Food Cluster Nieuw Prinsenland blijkt uit verschillende bronnen op landelijk, regionaal en gemeentelijk niveau. Op landelijk niveau gaat het om het rapport 'Arbeidsmigratie in 2030, mogelijke ontwikkelingen in vier scenario's'. Op regionaal niveau gaat het om het 'Afsprakenkader arbeidsmigranten regio West-Brabant'. Gemeente Steenbergen heeft haar beleid betreft arbeidsmigratie vastgelegd in de 'Beleidsnota arbeidsmigratie'. Deze bronnen worden hieronder toegelicht.

Op landelijk niveau is door SEO het rapport 'Arbeidsmigratie in 2030, mogelijke ontwikkelingen in vier scenario's' opgesteld. Uit alle vier de scenario's blijkt dat de huidige groeitrend van arbeidsmigranten blijft aanhouden tot 2030.

Op regionaal niveau wordt de behoefte aan huisvesting voor arbeidsmigranten geconstateerd in het *Perspectief op wonen en woningbouw West-Brabant West 2021*. Het realiseren van voldoende en kwalitatief goede huisvesting voor arbeidsmigranten blijft een actuele opgave voor gemeenten in de regio. Een aantal gemeenten heeft recentelijk haar beleidskaders geactualiseerd (waaronder de gemeente Steenbergen), zodat invulling kan worden gegeven aan deze kwantitatieve en kwalitatieve opgave en nieuwe initiatieven voor (grootschalige) huisvesting van arbeidsmigranten een plek kunnen krijgen.

Uit het *Afsprakenkader woningbouw 2022-2023 West-Brabant West* blijkt het belang van (huisvesting van) arbeidsmigranten. In de regio West-Brabant West werken ruim 13.000 arbeidsmigranten, grotendeels in de topsectoren agrofood biobased en logistiek, de industrie of bij toeleverende bedrijven. Nu, maar ook in de toekomst is deze groep arbeiders hard nodig. Niet alleen in de primaire sectoren, ook in de technische beroepen knelt het op de regionale arbeidsmarkt, zowel nu als in de toekomst. De regio wil arbeidsmigranten en hun inzet en talenten daarom binden aan de regio. Er wordt daarom ingezet op optimale randvoorwaarden, bijvoorbeeld voor goede en humane huisvesting. Het realiseren van voldoende en kwalitatief goede huisvesting voor arbeidsmigranten blijft een actuele opgave voor gemeenten in de regio.

Een aantal gemeenten heeft (recentelijk) haar beleidskaders geactualiseerd, zodat invulling kan worden gegeven aan deze kwantitatieve en kwalitatieve opgave en nieuwe initiatieven voor (grootschalige) huisvesting van arbeidsmigranten een plek kunnen krijgen. Daarnaast hebben gemeenten en provincie in 2021 een aantal zaken vastgelegd in het 'Afsprakenkader arbeidsmigranten West-Brabant' samen met een aantal uitvoeringsactiviteiten (zie hierna).

In de periode 2022-2030 zet de regio zich in om voor ruim 6.400 arbeidsmigranten kwalitatief goede en betaalbare huisvesting te realiseren in de regio. In figuur 3.1 is weergegeven welke plannen zijn gerealiseerd

van 2013 t/m 2022, en welke concrete en potentiële plannen er zijn binnen de regio. De beoogde ontwikkeling van circa 400 bedden aan de Noordlangeweg is opgenomen in de concrete plannen in de gemeente Steenbergen en draagt dus bij aan realisering van de ambitie voor huisvesting in de regio.

Monitor realisatie huisvestingsplaatsen arbeidsmigranten

Gemeente	Kwantitatief				Kwalitatief		
	Gerealiseerd 2013-2021 [1]	Gerealiseerd 2021-2022 [2]	Concrete plannen [3]	Potentiële plannen	Kleinschalig (tot 20 pers.)	Middelgroot (20-80 pers.)	Grootschalig (> 80 pers.)
Bergen op Zoom	72		276	400		60	616
Halderberge	920		300	180			480
Moerdijk	616			1.500			1.500
Roosendaal	1.000	750	1.100				1.100
Rucphen				160			160
Steenbergen	512	142	400	772		304	868
Tholen	93			925		25	900
Woensdrecht			466				466
totaal	**3.213**	**892**	**2.542**	**3.937**	**0**	**389**	**6.090**

[1] Gerealiseerde huisvesting arbeidsmigranten tot 01/01/2021 (n.a.v. opgave Quick-scan Arbeidsmigraten West-Brabant, 2013)

[2] Gerealiseerd dan wel vergunning verleend vanaf 01/01/2021 (Afsprakenkader Arbeidsmigranten West-Brabant, 2021)

[3] Plannen waarvoor omgevingsdialoog wordt gevoerd

200 legaal - 720 illegaal

Uitvraag uitgezet voor 1.500 plaatsen, waaronder gemeentelijke grondpositie voor 450 plaatsen

Figuur 3.1 - Geplande huisvesting arbeidsmigranten 2022-2030 (indicatief) regio West-Brabant West

In het hiervoor genoemde *Afsprakenkader arbeidsmigranten regio West-Brabant (2021)* zijn afspraken gemaakt over huisvesting van arbeidsmigranten in de regio. Arbeidsmigranten zijn van belang voor de regionale economie, en de gemeenten moeten afzonderlijk en collectief zorgen voor een goed werk- en verblijfklimaat. In West-Brabant werken volgens onderzoek van Het PON/Telos 28.000 arbeidsmigranten. Deze inventarisatie geeft geen compleet beeld, maar is op dit moment de beste inschatting die voorhanden is. In de regionale aanpak wordt nadrukkelijk gekozen voor een kwalitatieve insteek en voor afstemming binnen subregionaal verband. Er wordt bewust voor gekozen om geen kwantitatieve taakstellingen vast te leggen. Er is aan de andere kant wel behoefte om lokaal concrete streefcijfers te bepalen, zeker als het de huisvesting betreft. In een aantal gemeenten en regio's wordt als ambitie 20% van het aantal werkzame arbeidsmigranten genomen voor de huisvestingsopgave op de korte termijn (2021-2024). Voor West-Brabant komt dat neer op een opgave van kwalitatief goede huisvesting voor 5.600 arbeidsmigranten. Centraal staat commitment binnen de subregio's via afstemming en afspraken.

Het doel van het regionaal afsprakenkader is om de komende periode meer inzicht te krijgen in waar arbeidsmigranten wonen en werken. Gemeenten zijn bij de huisvesting van arbeidsmigranten faciliterend en voorwaarden stellend; zij zorgen voor actuele beleidskaders en –regels. Voor 2022 heeft iedere gemeente beleidskaders en -regels die niet ouder zijn dan 1 januari 2019. De gemeente Steenbergen heeft in 2020 haar beleidsnota arbeidsmigranten vastgesteld.

In de *Beleidsnota arbeidsmigratie (2020)* van de gemeente Steenbergen is de behoefte aan huisvesting van arbeidsmigranten in beeld gebracht en worden de beleidsuitgangspunten uiteengezet. Arbeidsmigranten leveren een belangrijke bijdrage aan de lokale en regionale economie. De laatste jaren is er sprake van een verdere toename van het aantal arbeidsmigranten. Dit brengt nieuwe vraagstukken met zich mee. In de

gemeente Steenbergen zijn onvoldoende kwalitatief goede huisvestingslocaties. Daarnaast vraagt de groei van het aantal arbeidsmigranten om meer aandacht voor integratie en participatie.

Door positieve ontwikkelingen op de Oost-Europese arbeidsmarkt (onder meer daling werkloosheid, loonstijgingen) is het voor bedrijven in de gemeente Steenbergen steeds moeilijker om arbeidsmigranten in te zetten. Bedrijven geven aan dat ze arbeidsmigranten graag aan zich willen binden, zodat ze niet telkens nieuw en goed personeel moeten werven. Veel arbeidsmigranten keren jaarlijks terug bij hetzelfde bedrijf. Ook zetten zij hun netwerk in en introduceren vrienden en familieleden bij het bedrijf. Meerdere bedrijven geven aan dat goed werkgeverschap en kwalitatief goede huisvesting steeds belangrijkere instrumenten worden om aan voldoende personeel te komen. Bedrijven in de land- en tuinbouwsector in de gemeente geven aan dat zij zonder arbeidsmigranten niet kunnen blijven bestaan. Ook de komende jaren blijft deze behoefte bestaan. Voor een deel zullen arbeidsmigranten ook voorzien in de behoefte aan arbeidskrachten voor bedrijven die zich nieuw in de gemeente vestigen.

Voor 2020 is de totale behoefte van bedrijven aan arbeidsmigranten berekend op ongeveer 3.450 personen. De totale behoefte aan arbeidsmigranten bij een volledig gerealiseerd Agro & Food Cluster Nieuw Prinsenland (AFCNP) is naar verwachting ongeveer 4.200 personen (figuur 3.2). Momenteel worden 1.273 personen 'legaal' gehuisvest binnen de gemeente Steenbergen.

Uit voorgaande cijfers blijkt dat er niet genoeg verblijfsplaatsen zijn voor alle arbeidsmigranten die in de gemeente werken. Van de 3.450 plekken die in 2020 nodig waren in het piekseizoen en de 4.200 die naar verwachting nodig zijn in 2025, zijn er op dit moment slechts 1.273 personen legaal gehuisvest binnen de gemeente Steenbergen. Er ligt een opgave om ruim 1.740 extra verblijfsplaatsen door het jaar heen en nog eens 1.000 extra in het piekseizoen te realiseren.

De beoogde ontwikkeling aan de Noordlangeweg draagt met huisvesting voor 400 arbeidsmigranten bij aan de behoefte aan meer verblijfsplaatsen en specifiek de behoefte aan werknemers vanuit het Bedrijven Agro & Food Cluster Nieuw Prinsenland.

	Opgave 2020, bij een AFCNP in ontwikkeling	**Opgave bij een volledig gerealiseerd AFCNP**
Arbeidsbehoefte (de behoefte aan arbeidskrachten) arbeidsmigranten	2.450 personen + 1.000 personen in het piekseizoen van 2 tot 3 maanden	3.200 personen + 1.000 personen in het piekseizoen 2 tot 3 maanden
Bestaande legale 'huisvestingslocaties'	1040 verblijfplaatsen	1040 verblijfplaatsen
Vestigen in een woning. Aanname dat ongeveer 25% van de arbeidsmigranten zich op termijn zal vestigen in een woning binnen de gemeente	Er zijn ongeveer reeds 350 personen (exclusief minderjarigen) legaal woonachtig in de woningen.	Als gevolg van de verdere ontwikkeling van het AFCNP wordt uitgegaan van een toename van 188 personen die zich gaan vestigen in een woning binnen de gemeente (25 % van 750 toekomstige arbeidsplaatsen voor arbeidsmigranten).
Nog te realiseren verblijfplaatsen voor arbeidsmigranten	**± 1.410 structurele verblijfplaatsen** **(2.450 – 1.040)** **+ 1.000 in het piekseizoen**	**± 1.972 verblijfplaatsen** **(3.200 – 1040 -188)** **+1.000 in het piekseizoen**
	Verdeling van de ± 1.410 structurele verblijfplaatsen + 1.000 verblijfplaatsen voor het piekseizoen	**Verdeling van de ± 1.970 structurele verblijfplaatsen + 1.000 verblijfplaatsen voor het piekseizoen**
De behoefte vanuit de agrarische bedrijven, anders dan de glastuinbouwbedrijven kan conform het kader vanuit de nota van uitgangspunten op of buiten het agrarisch bedrijf worden gerealiseerd.	**± 920** nieuwe legale (structurele) verblijfplaatsen .	**± 920** legale nieuwe (structurele) verblijfplaatsen .

In het piekseizoen van 2 tot 3 maanden weken is er voor agrarische bedrijven (exclusief de glastuinbouw) een aanvullende behoefte van 1.000 verblijfplaatsen. Deze behoefte kan eveneens conform het kader vanuit de nota van uitgangspunten op of buiten het agrarisch bedrijf worden gerealiseerd.	**± 1.000** verblijfsplaatsen in het piekseizoen.	**± 1.000** verblijfsplaatsen in het piekseizoen.
Resterende opgave voor het AFCNP, het Glastuinbouwgebied Westland en de overige sectoren (zorg, logistiek, distributie, etc.) Deze behoefte kan conform het kader vanuit de nota van uitgangspunten worden gerealiseerd.	**± 490** nieuwe legale verblijfplaatsen.	**± 1.050** nieuwe legale verblijfplaatsen

Figuur 3.2 - Behoefte aan huisvesting arbeidsmigranten in de gemeente Steenbergen in 2020

Locatieafweging
De ontwikkeling vindt plaats buiten bestaand stedelijk gebied. Dat betekent dat in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking aangetoond moet worden dat de ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden.

De beoogde ontwikkeling bestaat uit een grootschalige huisvestingsvoorziening voor 400 arbeidsmigranten, met een benodigd grondoppervlak van circa 1,6 ha. De voorziening is noodzakelijk voor internationale werknemers die hoofdzakelijk in het Agro en Food Cluster Nieuw Prinsenland werken.

Het relevante zoekgebied voor deze voorziening is de directe nabijheid van de werkgelegenheid in het cluster. In de nabijheid van dit cluster zijn twee stedelijke gebieden gelegen; Dinteloord en Stampersgat. Dit betreffen echter woonkernen, die hoofdzakelijk zijn bedoeld voor de opvang van de reguliere woningbehoefte. Uit de woondeal West Brabant-West blijkt dat er in de gemeente nog een tekort is aan harde plancapaciteit voor woningen en flexwoningen (het aantal woningen moet met 720 toenemen en er is slechts harde plancapaciteit voor 507 woningen). Eventuele vrijkomende ruimte in de kernen is daarom nodig voor de reguliere woningbehoefte.

Een locatie die geschikt is voor de beoogde omvang is in de kom Dinteloord of Stampersgat niet aanwezig. Leegstand van significante omvang, bijvoorbeeld van bedrijfslocaties, die hiervoor te gebruiken is, is in de kernen niet voorhanden. Er wordt nagenoeg geen bedrijfsruimte aangeboden (bron: fundainbusiness, april 2024). Uit deze inventarisatie komen geen alternatieve panden naar voren die kunnen worden ingericht voor de huisvesting van arbeidsmigranten met de aard en omvang zoals beoogd voor deze ontwikkeling.

Op het bedrijventerrein Nieuw Prinsenland zijn geen leegstaande panden. Er zijn wel bouwmogelijkheden, maar deze zijn bedoeld voor bedrijven uit of gelieerd aan de agro- en levensmiddelensector en de biobased economy, en voor bijbehorende agro-logistiek en andere dienstverlening, onderzoek en ontwikkeling, en onderwijs. Gelet op de toegestane milieu categorieën is deze locatie niet geschikt voor logies. Het glascluster heeft een agrarische functie en is daarmee geen bestaand stedelijk gebied.

Op het moment dat binnenstedelijk geen geschikte ruimte beschikbaar is, is het mogelijk om een locatie buiten bestaand stedelijk gebied te kiezen.

In de gemeentelijke Beleidsnota arbeidsmigranten is opgenomen dat er mogelijkheden zijn voor pensions en logiesgebouwen in het buitengebied bij hergebruik van bestaande gebouwen. Op deze manier wordt gezorgd voor zuinig ruimtegebruik en wordt bijgedragen aan planologische hergebruikmogelijkheden van vrijkomende locaties. Verder is er geconcludeerd dat er op het bedrijventerrein van het AFCNP en in het glastuinbouwgebied geen ruimte is voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Huisvesting is daar niet toegestaan. Daar zijn meerdere redenen voor. Het toevoegen van huisvesting op bedrijventerreinen beperkt de vestigingsmogelijkheden voor bedrijven op de overgebleven kavels vanwege milieu- en veiligheidszonering, met het risico dat sommige kavels daarom niet verkocht en ontwikkeld kunnen worden. Er is in de gemeente verder beperkt ruimte om bedrijvigheid toe te voegen. Het AFCNP is in zijn geheel een interessante locatie voor de topsector agrofood, omdat dit soort locaties zeldzaam zijn. Het bedrijventerrein van het AFCNP vormt daarmee een belangrijke schakel in de economische ontwikkeling van de gemeente Steenbergen. Ook in het glastuinbouwgebied is een aanvaardbaar niveau van woon- en leefklimaat niet te realiseren.

Binnen het Agro en Food Cluster Nieuw Prinseland is geen bestaande leegstaande ruimte beschikbaar. De enige plek waar beleidsmatig huisvesting kan worden toegestaan is het perceel van boerderij ‘Blauwe Hoef’ aan het Noordzeedijk 120 te Dinteloord. Het voornaamste doel hier is het rijksmonument te behouden voor de toekomst. Deze locatie is echter veel te klein voor de beoogde ontwikkeling.

In dit geval wordt gebruik gemaakt van een aangrenzend agrarisch bouwkavel met leegstaande bebouwing en een bestaand woonkavel met een leegstaande woning. Dit past binnen het gemeentelijk beleid.

Conclusie
Er is behoefte aan toevoeging van huisvestingsmogelijkheden voor arbeidsmigranten in Steenbergen. Er zijn op dit moment meer arbeidsmigranten werkzaam in de gemeente dan dat er verblijfsmogelijkheden zijn. De gemeente en regio streven naar het toevoegen van huisvestingsmogelijkheden. De beoogde ontwikkeling met plaats voor 400 bedden draagt hier aan bij. Daarnaast is er met de logiesvoorziening sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Er is binnen bestaand stedelijk gebied in het relevante verzorgingsgebied geen geschikte plek voor de huisvesting in de beoogde omvang. Daarom is er voor gekozen om aangrenzend aan het verzorgingsgebied gebruik te maken van een agrarisch bouwkavel en woonkavel dat vrij is.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking, er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.2 Verkeer en parkeren

Normstelling

De verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte is gebaseerd op CROW publicatie 381 "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" uit 2018. De kencijfers uit deze publicatie worden gespecificeerd op basis van het type functie en de ligging van de functie. Er wordt uitgegaan van de maximale kencijfers van het CROW om zo een 'worst case' scenario door te rekenen.

Onderzoek Verkeersgeneratie

Verkeersontsluiting

Voor het aspect verkeer is het van belang dat wordt voorzien in een goede ontsluiting van het plangebied.

Het plangebied ligt aan de parallelweg van de Noordlangeweg (N268). Vanaf de parallelweg kan in oostelijke richting de rotonde Symbiose - Noordlangeweg worden bereikt. In westelijke richting kan vanaf de parallelweg met een viaduct over de A4 de kruising Noordlangeweg ter hoogte van de carpool Dinteloord worden bereikt. Vanaf daar zijn omliggende plaatsen en de autosnelweg A4 te bereiken.

Verkeersgeneratie

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie als gevolg van het toekomstige gebruik van het plan, in de vorm van logiesgebouwen voor maximaal 400 internationale werknemers, is uitgegaan van de cijfers uit CROW publicatie 381. De typologieën ‘kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)’, met een verkeersgeneratie van gemiddeld 2,1 mvt/etm in dit buitengebied, en ‘kamerverhuur, studenten, niet zelfstandig’, met een verkeersgeneratie van gemiddeld 1,0 mvt/etm, sluiten het beste aan. Er wordt uitgegaan van een verhouding 50-50 tussen beide typologieën, waarbij zelfstandige kamerverhuur uitgaat van 2 bedden per kamer en niet zelfstandige kamerverhuur van 1 bed per kamer. T.a.v. van de verkeersgeneratie wordt daarmee een gewogen gemiddelde van 1,03 mvt/etm per arbeidsmigrant berekend. De totale verkeersgeneratie zou daarmee 413 mvt/etm bedragen.

De Noordlangeweg (N268) kan worden getypeerd als een gebiedsontsluitingsweg met 2x1 rijstrook. Een dergelijke weg heeft een theoretische capaciteit van 1.400 tot 1.600 voertuigen per uur (Bron: Wegenwiki 2021). Het plangebied is ontsloten via de parallelweg, die met een enkelstrooksrotonde op de N268 is aangesloten. De theoretische verwerkingscapaciteit van een enkelstrooksrotonde is 20.000 tot 25.000 motorvoertuigen per uur. Op basis van het regionaal verkeersmodel kan voor de intensiteit op de N268 uitgegaan worden van circa 6.800 motorvoertuigen per etmaal. Er mag dan ook verwacht worden dat de Noordlangeweg voldoende capaciteit heeft om dit geringe aandeel extra verkeer te verwerken.

Verkeersintensiteit

De Noordlangeweg (N268) kan worden getypeerd als een gebiedsontsluitingsweg met 2x1 rijstrook. Een dergelijke weg heeft een theoretische capaciteit van 1.400 tot 1.600 voertuigen per uur (Bron: Wegenwiki 2021). Het plangebied is ontsloten via de parallelweg, die met een enkelstrooksrotonde op de N268 is aangesloten. De theoretische verwerkingscapaciteit van een enkelstrooksrotonde is 20.000 tot 25.000 motorvoertuigen per uur. Op basis van het regionaal verkeersmodel kan voor de intensiteit op de N268 uitgegaan worden van circa 6.800

motorvoertuigen per etmaal. Er mag dan ook verwacht worden dat de Noordlangeweg voldoende capaciteit heeft om dit geringe aandeel extra verkeer te verwerken.

Voor het prognosejaar 2030 zal de verkeersintensiteit voor de parallelweg, zonder de nieuwe ontwikkeling, niet verder oplopen dan 200 mvt/etm gedurende een werkdag. Om de weekdag intensiteiten van de maximale planologische invulling om te reken naar werkdag wordt in de CROW publicatie 381 gewerkt met een vermenigvuldigingsfactor van 1,11 betreft kamerverhuur. Dit komt dan neer op een te verwacht verkeersintensiteit van (413 x 1,11 = 458 + 200 =) 658 mvt/etm gedurende een werkdag over de parallelweg van de N268 Noordlangeweg. Dit is nog ver onder de maximale wegcapaciteit van 6.000 mvt/etm aan de hand van CROW richtlijn.

Onderzoek Parkeren
Voor parkeren is het van belang dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Als uitgangspunt voor het parkeren wordt uitgegaan van kencijfers uit CROW publicatie 381 toegepast. Deze publicatie bevat geen kengetallen specifiek voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Als de cijfers uit CROW publicatie 381 worden toegepast, passen 'kamerverhuur, zelfstandig (niet studenten)' met 0,7 pp per kamer en 'kamerverhuur, studenten, niet zelfstandig' met 0,3 pp per kamer nog het meest bij huisvesting arbeidsmigranten. Er wordt uitgegaan van een verhouding 50-50 tussen beide typen, waarbij zelfstandige kamerverhuur uitgaat van twee bedden per kamer en niet zelfstandige kamerverhuur van 1 bed per kamer. Voor de parkeerbehoefte wordt daarmee een gewogen gemiddelde van 0,325 parkeerplaats per arbeidsmigrant berekend. De totale parkeerbehoefte bedraagt 130 plaatsen. Dit aantal plaatsen wordt in het plangebied aangelegd.

Het bieden van voldoende parkeerplaatsen wordt geborgd in de planregels door dit onder de bouwregels als voorwaarde op te nemen.

Conclusie
Het aspect verkeer en parkeren staat, met realisatie van de beoogde parkeerplaatsen, de ontwikkeling niet in de weg.

4.3 Water

Beleid en normstelling
Ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen wordt rekening gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen en dienen voor het waterbelang de opvattingen van de waterbeheerder te worden betrokken. Dit geldt in het algemeen voor alle waterbelangen. Voorbeelden zijn:

- watercompensatie in verband met toenemende verharding;
- waterkwaliteit, bebouwing niet wenselijk in verband met waterwinning;
- bebouwing in werkingsgebieden van keringen en andere waterstaatswerken;
- waterketen, relatie met de afvoer van afvalwater, (Industriële) lozingen en of lozing oppervlaktewater.

Voor een aantal specifieke rijksbelangen stelt het Bkl aanvullende instructieregels. Deze zijn:

- bescherming van primaire waterkeringen (artikel 5.38 Bkl);
- behoud waterveiligheid kust (artikel 5.40 Bkl);

- behoud waterveiligheid grote rivieren (artikel 5.46 Bkl);
- IJsselmeergebied (artikel 5.49 Bkl).

De waterschapsverordening bevat regels specifiek gericht op het watersysteem en waterstaatswerken binnen het beheergebied van een waterschap. Hieraan moet de ontwikkeling worden getoetst.

Beleid Waterschap Brabantse Delta
Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerprogramma 2022-2027. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio. Daarnaast heeft het waterschap, waar nodig, nog specifiek beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheerprogramma.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta, hebben hun keuren geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde uitgangspunten voor het beoordelen van ruimtelijke (her)ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, zoals het hydraulisch neutraal ontwikkelen. Aanvullend op de Keur heeft het waterschap haar eigen algemene regels vastgelegd in de 'Algemene regels waterschap Brabantse Delta'. De beleidsregels aanvullend op de Keur zijn verder vastgelegd binnen de 'Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater' van waterschap Brabantse Delta. De waterschappen maken bij het beoordelen van het toegenomen verhard oppervlak onderscheid in de mate van toename van het verhard oppervlak.
De grenswaarden voor het toenemen aan verhard oppervlak waaraan getoetst wordt zijn:
- < 500 m²;
- Tussen de 500 m² en 10.000 m²;
- 10.000 m².

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat ruimtelijke (her)ontwikkelingen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal moeten worden uitgevoerd. Om aan dit uitgangspunt te kunnen voldoen wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen en afvoeren.

Watertoets

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Het is een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt.

Rioleringsbeleid

Gemeente Steenbergen heeft in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2020-2023 het rioleringsbeleid vastgelegd. Hierin wordt beschreven hoe de gemeente invulling geeft aan de wettelijke zorgplicht voor afvalwater, hemelwater en grondwater. Zij formuleert daarnaast een aantal relevante uitdagingen en ontwikkelingen die de speerpunten vormen voor de betreffende periode, zie hiervoor bijlage 3.

Uit paragraaf 6.1 van bijlage 3 blijkt dat de locatie niet binnen een beschermd en/of in een attentie- of hemelwateraandachtsgebied ligt. Dit betekent dus een wateropgave van 60 mm per m^2 verharding/bebouwing. Uit paragraaf 8.1 van bijlage 3 blijkt eveneens dat het vanuit de gemeente enkel is toegestaan om huishoudelijk afvalwater aan te sluiten op het riool. Er wordt in deze paragraaf aangegeven dat er ter plaatse geen rioolruimte beschikbaar is. Daarom zal worden voorzien in een IBA-systeem (Individueel Behandelingssysteem voor Afvalwater). De nadere uitwerking van dit systeem vindt plaats in een later stadium, bij verdere uitwerking van het ontwerp, bij het opstellen van het waterhuishoudkundig plan.

Toetsing en conclusie

In bijlage 3 is de waterparagraaf uitgewerkt. De wateropgave is indicatief berekend op basis van worstcase aannames m.b.t. oppervlaktes en materialisatie. Geconcludeerd kan worden dat het project, gezien vanuit waterbelangen, haalbaar is, maar dat in de toekomst nog relevante keuzes moeten worden gemaakt die gevolgen hebben voor de ruimtelijke inrichting. Hiervoor wordt een waterhuishoudkundig plan opgesteld voorafgaand aan het aanvragen van de omgevingsvergunning voor bouwen.

4.4 Planologisch relevante leidingen

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18 inch;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabricaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Toetsing en conclusie

In het tijdelijke deel van het omgevingsplan, het bestemmingsplan 'Buitengebied Dinteloord en Prinsenland' loopt midden door het plangebied een DPO leiding. Uit overleg met de leidingbeheerder blijkt dat leiding in 2007 is vervangen en daarbij grotendeels door de leidingstraat is gelegd. Een nieuwe leiding op deze plek komt

er dan ook niet. De leiding en de beschermingszone vervallen in deze wijziging van het omgevingsplan.

In hoeverre de leiding op privaat terrein is gesaneerd is de onbekend, hier wordt met eventuele graaf- en bouwwerkzaamheden rekening gehouden.

Het aspect planologisch relevante leidingen staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.5 Omgevingsveiligheid

Beleid en normstelling

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van bijvoorbeeld opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Bij het mogelijk maken van een ontwikkeling spelen vaak veiligheidsrisico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Maar in het Bkl is het risicobegrip breder: er zal gemotiveerd moeten worden dat bij risico's van branden, rampen en crises rekening gehouden met het belang van:

a. het voorkomen, beperken en bestrijden daarvan;
b. de mogelijkheden voor personen om zich daarbij in veiligheid te brengen; en
c. de geneeskundige hulpverlening.

Toetsing en conclusie

In de onmiddellijke omgeving van het plangebied zijn enkele externe veiligheidsrisicobronnen gesitueerd. In bijlage 4 zijn deze risicobronnen geanalyseerd en is een verantwoording van het groepsrisico geschreven. Zie bijlage 5 voor de standaardverantwoording groepsrisico.

De aandachtsgebieden van de nabijgelegen activiteiten met gevaarlijke stoffen reiken niet tot het plangebied. Ook zendmasten en hoogspanningslijnen liggen op voldoende afstand van het plangebied. Bijgevolg vormen de risicobronnen in de omgeving van het plangebied geen belemmering op voor de realisatie van logiesgebouwen voor de huisvesting van 400 internationale werknemers aan de Noordlangeweg 14 in Dinteloord.

4.6 Cultureel erfgoed

Beleid en normstelling

Onder cultureel erfgoed valt: archeologie, cultuurhistorie, monumenten, karakteristieke panden, beschermde gezichten, monumentale bomen, landschap etc. Voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is vooruitlopend op de Ow opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

Onderzoek

Archeologie

Archeologiebeleid in de gemeente Steenbergen is geregeld in onder andere de Erfgoedverordening en de archeologische waardenkaart. Het plangebied heeft op de locatie een aanduiding als een gebied met een lage archeologische trefkans, met de rode cirkel is aangegeven dat een deel van het plangebied mogelijk een hoge archeologische trefkans heeft (figuur 4.1). In het tijdelijke deel van het omgevingsplan is geen archeologische dubbelbestemming toegevoegd voor het beschermen van eventueel aanwezige archeologische waarden. Aan de gemeentelijk archeoloog is advies gevraagd over de status van de aanduiding en over de mogelijke onderzoeksverplichting die daar bij hoort. De bevindingen van de gemeentelijk archeoloog zijn als volgt.

Het gaat om een woonhuis met schuren en bijgebouwen. Volgens de oudste kadastrale inmeting was er in 1823 bebouwing op precies dezelfde plaats. Alleen de schuren aan de westzijde zijn vernieuwd en vergroot, maar voor de rest lijkt het originele complex redelijk goed bewaard. In de gevels van de schuren is nog ouder muurwerk te zien.
Het woonhuis is moelijker te beoordelen. Waarschijnlijk zijn er in de 19de en 20ste eeuw grote verbouwingen geweest. In de kern gaat het om een woning die waarschijnlijk uit de tweede helft van de 18de eeuw dateert, of rond 1800. Dat is aan de huidige bouw niet af te lezen. In de bodem bevinden zich mogelijk nog de funderingen van het oorspronkelijke gebouw. Hoewel in feite niet zo oud, is het wel archeologisch van belang.
Het advies is om hier toch naar te kijken bij de sloop van de woning, met name op maaiveldniveau. Dat kan het beste in de vorm van een archeologische begeleiding, wanneer de sloop tot maaiveld is gevorderd en men ook de funderingen (en eventuele kelders) wil verwijderen. Op dat niveau zijn wellicht nog oudere funderingen van de buitenmuren en indeling met kelders e.d. zichtbaar.



Figuur 4.1 - Archeologische verwachtingskaart Gemeente Steenbergen

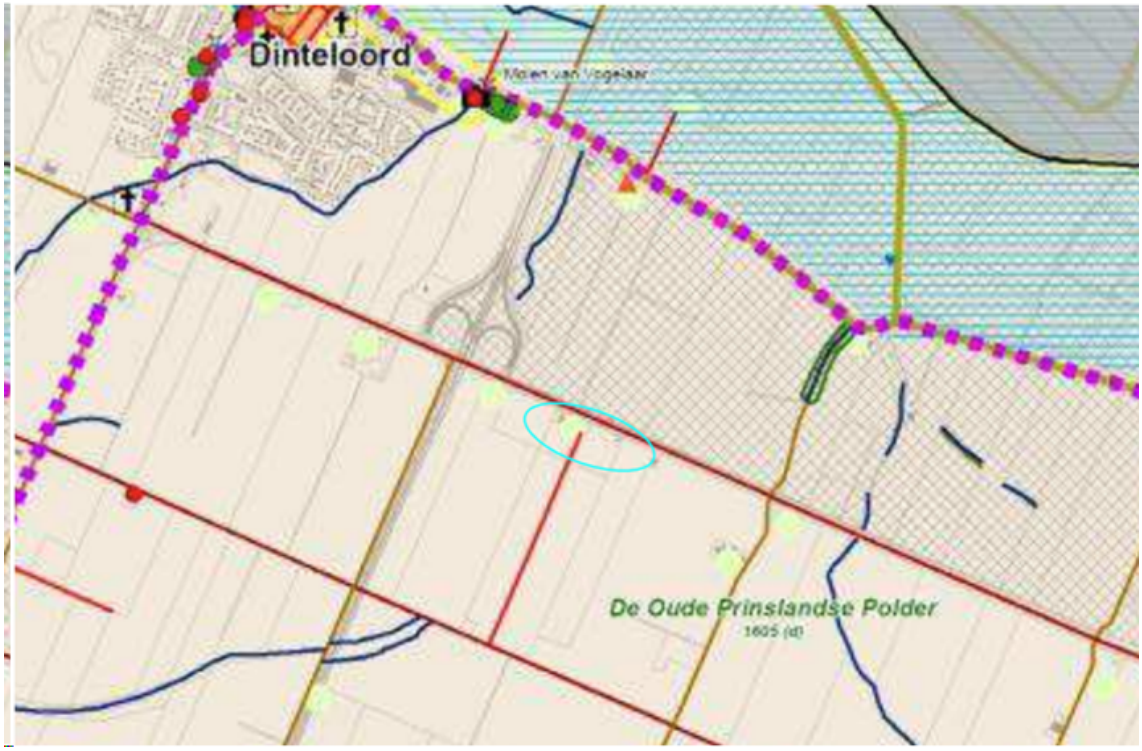
Er zijn geen behoudenswaardige archeologische resten te verwachten, maar een archeologische begeleiding bij het uitgraven van de funderingen van de woning is wel nodig. De invulling van de begeleiding zal door de gemeente met de ontwikkelaar/uitvoerder overlegd dienen te worden. Het aspect archeologie zal de uitvoering van de ontwikkeling niet belemmeren.

Cultuurhistorie

De cultuurhistorische waardenkaarten van zowel de gemeente Steenbergen als van de provincie Noord-Brabant zijn geraadpleegd.



Figuur 4.2 - Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Noord-Brabant



Figuur 4.3 - Cultuurhistorische inventarisatiekaart Gemeente Steenbergen

In de cultuurhistorische kaart van provincie Noord-Brabant is de oude boerderij in het plangebied aangeduid als 'overige bouwkunst' (figuur 4.2). In de 'cultuurhistorische inventarisatiekaart' van de gemeente Steenbergen zijn Noordlangeweg 14 en Noordlangeweg 14a aangeduid als 'oud erf'. In de gemeentelijke nota 'Uiterlijk van bouwwerken' is nader ingegaan op waardevolle bouwwerken. In bijlage 1 van deze nota is een lijst met waardevolle bouwwerken opgenomen. Noordlangeweg 14 en Noordlangeweg 14a staan niet op deze lijst. Vervolgens is de locatie in het welstandsbeleid aangeduid als welstandsniveau 2. Er is dan ook geen sprake van

te behouden cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De ontwikkeling doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarde van het plangebied. Het aspect 'cultuurhistorie' staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

Conclusie
Op basis van de uitgevoerde onderzoeken kan geconcludeerd worden dat de aspecten archeologie en cultuurhistorie geen negatief effect hebben op de beoogde ontwikkeling.

4.7 Ecologie: gebiedsbescherming

Beleid en normstelling
Natura 2000-gebieden
Een ontwikkeling kan gevolgen hebben voor een Natura 2000-gebied. Denk hierbij aan de depositie van stikstof in een Natura 2000-gebied maar ook aan andere gevolgen, bijvoorbeeld door geluid en licht die door de activiteit worden veroorzaakt. Als een ontwikkeling plaatsvindt in de directe nabijheid van een Natura 2000-gebied, dan moet onderzoek uitwijzen of de ontwikkeling significante gevolgen heeft voor een Natura 2000-gebied.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)
Een ontwikkeling kan gevolgen hebben voor NNN-gebieden. De gebieden die het NNN vormen zijn aangewezen in de provinciale omgevingsverordening. In de provinciale omgevingsverordening worden de wezenlijke kenmerken en waarden vastgesteld van deze gebieden. Deze wezenlijke kenmerken en waarden moeten worden beschermd, in stand worden gehouden, verbeterd en ontwikkeld worden. Hiertoe zijn in de provinciale omgevingsverordening instructieregels opgenomen.

Onderzoek
Gebiedsbescherming
Natura 2000
Het meest dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Krammer-Volkerak' op circa 4 kilometer ten zuidwesten van het plangebied (zie figuur 4.4). Gezien de locatie van het plangebied en de aard van de ingreep (realisatie van logiesgebouwen) zijn negatieve gevolgen zoals licht, trillingen en geluid voor de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied uitgesloten. Ten aanzien van de sloop-, bouw- en gebruiksfase en de daarbijhorende stikstofuitstoot dient een AERIUS berekening te worden uitgevoerd. Hierbij is onderscheid gemaakt in de gebruiksfase en de aanlegfase.



Figuur 4.4 - Plangebied (rood omlijnd) tov. Natura 2000 gebied Krammer-Volkerak

Gebruiksfase
De beoogde accommodaties worden CO2 neutraal uitgevoerd en worden niet voorzien van een gasaansluiting. De ontwikkeling heeft wel een verkeersaantrekkende werking waardoor stikstofdepositie kan ontstaan. Uit de stikstofberekening blijkt dat de stikstofdepositie in de beoogde situatie 0,00 mol/ha/jaar bedraagt. De volledige AERIUS berekening gebruiksfase is te vinden in bijlage 6 van deze toelichting.

Aanlegfase
De stikstofdepositie in de aanlegfase dient ook berekend te worden. De stikstofdepositie in de aanlegfase bedraagt 0,00 mol/ha/jaar. De volledige AERIUS berekening aanlegfase is ook te vinden in bijlage 6 van deze toelichting.

Gevoeligheidsanalyse
Naast de hiervoor beschreven berekeningen is ook een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd. Voor deze gevoeligheidsanalyse is gerekend met een verdubbelde verkeersgeneratie voor de gebruiksfase. Zelfs met deze dubbele aantallen leidt het gebruik niet tot een toename van de stikstofdepositie op relevante nabij gelegen Natura 2000-gebieden.

Natuurnetwerk Brabant

Het plangebied ligt niet in een gebied dat begrensd is in het kader van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). De geplande activiteit ligt op geruime afstand (800 meter) van gebieden die zijn aangewezen als natuurgebied. De ontwikkeling heeft dan ook geen negatief effect op de natuurwaarden van de gebieden die zijn begrensd in het kader van het Natuurnetwerk Brabant.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken naar gebiedsbescherming kan geconcludeerd worden dat dit aspect geen negatief effect heeft op de beoogde ontwikkeling.

4.8 Ecologie: soortenbescherming

Beleid en normstelling

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het nodig om te onderzoeken of er aanwijzingen zijn van de aanwezigheid van beschermde soorten op de locatie waar de omgevingsplanactiviteit zal worden verricht of in de directe nabijheid daarvan. Dit is de quickscan ecologie. Is het resultaat van de quickscan ecologie dat er aanwijzingen zijn dat specifieke beschermde soorten voorkomen, dan is aanvullend onderzoek nodig.

De uitkomst van het onderzoek kan aanleiding geven tot een vergunningplicht. De vergunningplicht is geregeld in het Bal, in § 11.2.2 (omgevingsvergunning soorten vogelrichtlijn), § 11.2.3 (omgevingsvergunning soorten Habitatrichtlijn), § 11.2.4 (omgevingsvergunning andere soorten) en § 11.2.5 (overige bepalingen omgevingsvergunning).

Er geldt een specifieke zorgplicht voor het verrichten van een flora- en fauna-activiteit waarbij maatregelen moeten worden getroffen om nadelige gevolgen voor beschermde soorten te voorkomen dan wel zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken (artikel 11.27 Bal).

Onderzoek

De ontwikkeling voorziet in de ontwikkeling van accommodaties voor het huisvesten van arbeidsmigranten. Hiervoor worden de volgende werkzaamheden die mogelijk soorten kunnen verstoren, uitgevoerd:

- Verwijderen van bomen en begroeiing
- Sloopwerkzaamheden
- Bouwwerkzaamheden

Verkennend ecologisch onderzoek

Hiervoor is een verkennend ecologisch onderzoek uitgevoerd naar mogelijk aanwezige soorten, zie bijlage 7. In dit onderzoek zijn de volgende aanbevelingen gedaan:

Kleine marterachtigen

Aanvullend onderzoek naar kleine marterachtigen (bunzing, hermelijn en wezel) dient uitgevoerd te worden. Het onderzoek dient uitgevoerd worden in de actieve periode(maart-augustus). Onderzoek duurt 6 weken. Indien tijdens het aanvullend onderzoek verblijfplaatsen worden aangetroffen, zijn een ontheffingsaanvraag,

het opstellen van een activiteitenplan, het uitvoeren van mitigerende maatregelen en het opstellen van een ecologisch werkprotocol noodzakelijk.

Vleermuizen
Aanvullende onderzoeken naar gebouwbewonende vleermuizen (laatvlieger, gewone grootoorvleermuis, gewone en ruige dwergvleermuis) dienen uitgevoerd te worden. Het onderzoek dient uitgevoerd te worden in de periode 15 mei tot 1 oktober. Hierbij staan kraam-, zomer en paarverblijfplaatsen van deze soorten centraal. Aanvullend onderzoek naar boombewonende vleermuizen (gewone grootoorvleermuis, gewone en ruige dwergvleermuis) dienen uitgevoerd te worden. Het onderzoek dient uitgevoerd te worden in de periode 15 mei tot 1 oktober. Hierbij staan zomer en paarverblijfplaatsen van deze soorten centraal. Indien tijdens het aanvullend onderzoek verblijfplaatsen worden aangetroffen, zijn een ontheffingsaanvraag, het opstellen van een activiteitenplan, het uitvoeren van mitigerende maatregelen en het opstellen van een ecologisch werkprotocol noodzakelijk.

Rugstreeppad
Voor deze soort dienen licht vergraafbare grondsoorten tijdens sloop- en bouwfase afgedekt of afgevoerd te worden. Verder dienen waterplassen voorkomen te worden in de periode begin april – eind juli.

Kerkuil
Er zijn rustplaatsen aangetroffen van de kerkuil. Hierdoor is nader onderzoek niet meer nodig, maar dient een ontheffingsaanvraag gedaan te worden. Hiervoor dient een activiteitenplan opgesteld te worden, dienen mitigerende maatregelen genomen te worden en dient een ecologisch werkprotocol opgesteld te worden.

Steenuil
Aanvullend onderzoek is noodzakelijk om de functionaliteit van het plangebied voor de steenuil vast te stellen. Indien tijdens het aanvullend onderzoek verblijfplaatsen worden aangetroffen, zijn een ontheffingsaanvraag, het opstellen van een activiteitenplan, het uitvoeren van mitigerende maatregelen en het opstellen van een ecologisch werkprotocol noodzakelijk.

Huismus
Plangebied kan fungeren als functioneel leefgebied van de huismus. Aanvullend onderzoek is noodzakelijk om de functionaliteit van het plangebied
voor de huismus vast te stellen. Indien tijdens het aanvullend onderzoek verblijfplaatsen worden aangetroffen, zijn een ontheffingsaanvraag, het opstellen van een activiteitenplan, het uitvoeren van mitigerende maatregelen en het opstellen van een ecologisch werkprotocol noodzakelijk.

Gierzwaluw
Aanvullend onderzoek is noodzakelijk om de functionaliteit van het plangebied (Noordlangeweg 14A) voor de gierzwaluw vast te stellen. Indien tijdens het aanvullend onderzoek verblijfplaatsen worden aangetroffen, zijn een ontheffingsaanvraag, het opstellen van een activiteitenplan, het uitvoeren van mitigerende maatregelen en het opstellen van een ecologisch werkprotocol noodzakelijk.

Algemeen voorkomende broedvogels

Opstart van de werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden. Globaal loopt het broedseizoen van half maart tot en met eind augustus. Indien de werkzaamheden in de broedperiode uitgevoerd worden, wordt een overleg gepland voorafgaand aan het broedseizoen (februari) met een ecoloog voor afstemming over de te nemen maatregelen. De gehele werkwijze (werkwijze en periode) dient vervolgens vastgelegd te worden in een ecologisch werkprotocol.

Alle soorten
Voor alle soorten, ongeacht bescherming via natuurwetgeving, geldt de zorgplicht waarbij eenieder voldoende zorg in acht neemt voor de in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

Ecologische vervolgonderzoeken
De werkzaamheden hebben mogelijk effect op verblijfplaatsen van huismussen, kerkuil en op één zomerverblijf van de vleermuis. In een nader onderzoek zijn de mogelijke effecten van de voorgenomen werkzaamheden op vaste verblijfplaatsen van deze soorten/soortgroepen beoordeeld, zie bijlage 8. Er zijn mogelijke effecten en daarom worden mitigerende maatregelen voorgesteld. Daarnaast zijn aanbevelingen gegeven om in de nieuwbouw een aantal extra's op te nemen. Per soort zijn de aanbevelingen als volgt.

Huismus
- Mitigatie in 2023 uitvoeren door 2 mussenhagen te plaatsen
- Als extra permanente voorzieningen realiseren in de nieuwbouw (huismuskasten of inbouwstenen)
- Foerageergebied en verzamelplaats dienen behouden te blijven (maatwerk mogelijk in samenspraak met de ecoloog)
- ontheffingsaanvraag noodzakelijk
- opstellen van ecologisch werkprotocol noodzakelijk

Kerkuil
- Mitigatie in 2023 uitvoeren door een kerkuilentil te plaatsen
- Optie: als extra plus permanente voorzieningen realiseren in de nieuwbouw (Nestkast Kerkuil)
- Foerageergebied dient behouden te blijven (Maatwerk mogelijk in samenspraak met de ecoloog)
- Ontheffingsaanvraag noodzakelijk
- Opstellen van ecologisch werkprotocol noodzakelijk

Vleermuis
- Mitigatie in 2023 uitvoeren door ruimtes onder dakpannen kerkuilentil realiseren in de vorm van overhangende dakpannen
- Als extra plus permanente voorzieningen realiseren in de nieuwbouw (vleermuiskasten of inbouwstenen)
- Ontheffingsaanvraag noodzakelijk
- Opstellen van het ecologisch werkprotocol noodzakelijk

Conclusie
De voorgenomen ontwikkeling leidt met inachtname van de aanbevolen mitigerende maatregelen niet tot negatieve effecten op de beschermde soorten. Daarbovenop bij de nieuwbouw maatregelen genomen ter versterking van de ecologische kwaliteit. De ontheffingsaanvraag die betrekking heeft op aanwezige

beschermde diersoorten is goedgekeurd.

4.9 Luchtkwaliteit

Beleid en normstelling

Wanneer een ontwikkeling betrekking heeft op een milieubelastende activiteit die leidt tot een verhoging van de concentratie in de buitenlucht van luchtverontreinigende stoffen, kan deze alleen worden verleend als de omgevingswaarden voor deze stoffen in acht worden genomen (artikel 8.17 Bkl). Dit wil zeggen dat deze omgevingswaarden niet mogen worden overschreden. De kans op overschrijding is met name aanwezig als een activiteit in of nabij een aandachtsgebied plaatsvindt. In deze gebieden (aangewezen in artikel 5.51, lid 2, van het Bkl) bestaat een reële kans op (een dreigende) overschrijding van een omgevingswaarde. Onderzoek zal moeten uitwijzen of de activiteit daadwerkelijk leidt tot een overschrijding van de omgevingswaarden.

Onderzoek is niet nodig als de activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit is het geval als activiteiten leiden tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie in de buitenlucht van zowel stikstofdioxide als PM10 van 1,2 ìg/m^3 of minder. Daarnaast zijn in artikel 5.54 Bkl standaardactiviteiten genoemd die niet in betekenende mate bijdragen. Als een activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, dan is het omgevingsaspect luchtkwaliteit geen belemmering.

Onderzoek

Het plangebied ligt niet in of nabij een aandachtsgebied zoals (aangewezen in artikel 5.51, lid 2, van het Bkl). Er bestaat dan ook geen reële kans op (een dreigende) overschrijding van een omgevingswaarde. Onderzoek naar een overschrijding van de omgevingswaarden is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet belemmert. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu ter plaatse.

4.10 Milieubelastende activiteiten

Beleid en normstelling

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het van belang dat bij de aanwezigheid van milieubelastende activiteiten in de omgeving van milieugevoelige functies zoals bijvoorbeeld woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende activiteiten.

Om in de belangenafweging tussen bedrijvigheid en (nieuwe) milieugevoelige functies in voldoende maten mee te nemen, wordt in deze rapportage gebruikgemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Voor de richtafstanden wordt onderscheid gemaakt tussen bedrijvigheid en (nieuwe) milieugevoelige functies in voldoende mate mee te nemen tussen rustige woongebieden, gemengde gebieden en rustige buitengebieden.

Deze methodiek met richtafstanden werd gebruikt onder de Wro, maar is door de koppeling aan de concrete milieubelasting ook bruikbaar voor deze wijziging van het omgevingsplan.

Onderzoek
Het plangebied is te kenmerken als een rustig buitengebied. Bij de geplande ontwikkeling worden bedrijfshindergevoelige functies gerealiseerd, te weten logiesgebouwen voor internationale flexwerkers.

Deze logiesgebouwen zijn wettelijk gezien niet als gevoelige functie aan te merken voor de in voorliggende situatie relevante milieuaspecten geur, stof en geluid, waardoor er per definitie geen risico bestaat dat de bedrijfsbelangen van omliggende inrichtingen door de nieuwe ontwikkeling worden geschaad. In dit Voor deze wijziging van het omgevingsplan wordt echter wel kwalitatief onderzocht of sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe logiesgebouwen. Ten behoeve van deze milieuhygiënische afweging in het kader van de ruimtelijke onderbouwing wordt aansluiting gezocht bij het stappenplan uit de VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’.

In bijlage 9 is het onderzoek 'bedrijven en milieuzonering' opgenomen. Hierin wordt geconcludeerd dat voor alle bestaande inrichtingen in de omgeving, wordt voldaan aan de richtafstand conform stap 1 uit de VNG-publicatie ten opzichte van de nieuwe logiesgebouwen binnen het plangebied. T.a.v. deze inrichtingen zal dus sprake zijn van
een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied.

Op het bedrijventerrein van het AFCNP mogen bedrijven t/m categorie 5 gevestigd worden. Categorie 5 heeft een richtafstand van 500 meter (cat. 5.1) of 700 meter (cat. 5.2) tot een rustige woonwijk. De bedrijven op het AFCNP liggen op een afstand van ruim een kilometer en zullen op basis hiervan niet van invloed zijn op het woon- en leefklimaat binnen het plangebied.

Conclusie
Het aspect milieubelastende activiteiten vormt geen belemmering voor het project.

4.11 Bodemkwaliteit

Beleid en normstelling
Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving, waaronder regels over nazorg van de bodem na saneren, regels over graven in de bodem en regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico.

Voorafgaande aan de voorbereiding van deze ontwikkeling is het omgevingsplan nog niet gewijzigd, daarom gelden op grond van artikel 22.30 van het tijdelijke deel van het omgevingsplan de interventiewaarden bedoeld in bijlage IIA van het Bal als grenswaarden voor de bouw van bodemgevoelige gebouwen.

Onderzoek Bodemkwaliteit
Bij de geplande werkzaamheden in het plangebied is sprake van een transformatie naar een bodemgevoeliger gebruik en is de bebouwde oppervlakte groter dan 50 m^2. Hierdoor is onderzoek naar de bodemkwaliteit noodzakelijk. De inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft niet geleid tot een aanpassing van de onderzoeken (die uitgevoerd zijn onder de oude Wro).

Verkennend bodemonderzoek
In het voortraject is reeds een verkennend bodemonderzoek (Moerdijk Bodemsanering B.V.; kenmerk 2610.01.201.r1; 25 maart 2022) uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat:
1. Op het zuidelijk deel van het erf aan de Noordlangeweg 14(a) Dinteloord is ter plaatse van boring A01, gelegen bij een bovengrondse dieseltank, een matige verontreiniging met minerale olie (> tussenwaarde) in de grondlaag 0,04-0,40 m-mv aangetroffen.
2. Bij de oprit noordelijk van de woning aan de Noordlangeweg 14a Dinteloord is in de grondlaag 0,25-0,50 m-mv ter plaatse van boring K21 een sterke verontreiniging met PAK (> interventiewaarde) aangetroffen.

Geadviseerd wordt nader onderzoek te verrichten naar de ernst en
omvang van de grondverontreiniging(en). Het volledig verkennend bodemonderzoek is bijgevoegd in bijlage 10.

Nader bodemonderzoek
Het doel van het nader bodemonderzoek is het vaststellen van de ernst en omvang van de verontreiniging met minerale olie in de grond ter plaatse van de voormalige bovengrondse dieseltank aan de Noordlangeweg 14 Dinteloord en de verontreiniging met PAK in de grond bij de inrit aan de Noordlangeweg 14a Dinteloord. Zie bijlage 11 voor het volledige onderzoek.

<u>Conclusies</u>
Uit het onderzoek blijkt het volgende:
- Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de bodem plaatselijk bijmengingen met baksteen, beton, sintels,(metsel)puin en aardewerk aangetroffen.
    a. Ter plaatse van de verontreiniging met minerale olie in de grond, aan de Noordlangeweg 14 Dinteloord, is een asfalt- en betonverharding met een fundering van baksteen, puin/slakken en grind (allen niet zijnde bodem) aangetroffen bij de boringen 111, 112, 113 en 118. Ter plaatse van de boringen 106, 107, 109 en 111 zijn zwakke tot sterke olie-waterreacties waargenomen in de grondlaag van 0,5 tot maximaal 0,9 m-mv.
    b. Ter plaatse van de verontreiniging met PAK in de grond, aan de Noordlangeweg 14a Dinteloord, is een grindverharding met een fundering van baksteen (beiden niet zijnde bodem) aangetroffen tot plaatselijk 0,5 m-mv. Bij boring 105 is een laag puin/slakken (niet zijnde bodem) tot 0,3 m-mv aangetroffen.
- Op het zuidelijk deel van het erf aan de Noordlangeweg 14 is ter plaatse van boring 109 een sterke verontreiniging met minerale olie in de grondlaag 0,4-0,6 m-mv aangetoond. De sterke verontreiniging is in voldoende mate in horizontale en verticale richting in kaart gebracht. De omvang van de sterke verontreiniging met minerale olie wordt geschat op 2,5 m 3 (opp. ca. 12 m 2; traject 0,4-0,6 m-mv). De sterke verontreiniging is gerelateerd aan de bovengrondse dieseltank (3.000 liter), die in 2015 zou zijn geïnstalleerd.

Hiermee valt de verontreiniging met minerale olie in de grond onder het zorgplichtartikel van de Wet bodembescherming. Conform het zorgplichtartikel uit de Wet bodembescherming dient de verontreiniging zoveel mogelijk gesaneerd te worden en dienen de gevolgen van verontreiniging beperkt of zo veel mogelijk ongedaan worden gemaakt.
- Noordelijk van de woning aan de F 14a is ter plaatse van de boringen K21, 104 en 105 een sterke verontreiniging met PAK in de bovengrond aangetroffen. De sterke verontreiniging is in voldoende mate in horizontale en verticale richting in kaart gebracht. De omvang van de sterke verontreiniging met PAK wordt geschat op 15 m3 (opp. ca. 50 m2; gemiddeld traject 0,3 m.). Hiermee is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

De licht tot sterk verhoogde gehalten in de grond resulteren in de huidige situatie niet in onaanvaardbare risico's.

Voorlopige veiligheidsklasse CROW 400
De resultaten van de grondanalyses zijn tevens (indicatief) getoetst aan CROW 400. Bij de volgende boring resulteren de analyseresultaten in een aanvullende veiligheidsklasse:
- Boring 104; grondlaag 0,47-0,60 m-mv; Rood Niet-Vluchtig (vanwege PAK).

Bij graafwerkzaamheden op het overig deel van de locatie is, naast de basishygiëne, geen veiligheidsklasse van toepassing. De definitieve veiligheidsklassen dienen door een veiligheidskundige te worden vastgesteld.

Aanbevelingen
Aanbevolen wordt om:
- de verontreiniging minerale olie in de grond rondom boring 109 dit kalanderjaar (2023) te melden het bevoegd gezag (gemeente Steenbergen). In 2024 wordt de Omgevingswet van kracht.
- de verontreiniging met minerale olie in de grond rondom boring 109 te saneren op basis een bevoegd gezag (gemeente Steenbergen) goedgekeurd Plan van Aanpak. Graafwerkzaamheden in sterk verontreinigde grond dienen te worden uitgevoerd door een BRL7001 gecertificeerde aannemer en onder milieukundige begeleiding van een BRL6001 gecertificeerde milieukundig begeleider.

Daarnaast dient bij de herontwikkeling van de locatie rekening gehouden te worden met de sterke verontreiniging met PAK in grond onder de verharding rondom boringen K21, 104 en 105. Indien wenselijk kan de sanering van de sterke verontreiniging met PAK meegenomen worden in het nog op te stellen Plan van Aanpak.

Asbest
Om te beoordelen of asbest in de te slopen gebouwen aanwezig is, om welke soorten asbest het gaat, op welke plaatsen de toepassingen zich bevinden en wat de staat van het materiaal is, wordt te zijner tijd een asbestinventarisatie uitgevoerd (na het beëindigen van het huidige gebruik van de gebouwen). Voor de sloop van de gebouwen is een sloopmelding nodig en hierbij moet (in voorkomende gevallen, zoals nu aan de orde) een asbestinventarisatierapport aanwezig zijn. Deze verplichting volgt uit het Asbestverwijderingsbesluit 2005 en het Bouwbesluit 2012 en is gebaseerd op het voorkomen van risico's voor de gezondheid. Bij de wijziging van omgevingsplan hoeft dit belang niet apart te worden meegenomen, omdat in ieder geval aan de genoemde specifieke regelingen moet worden voldaan. Als blijkt dat er asbest in de gebouwen aanwezig is, moet de sloop

op een bepaalde verantwoorde manier worden uitgevoerd.

Conclusie
De bodemkwaliteit vormt, met inachtneming van de voorgestelde maatregelen, geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

4.12 Geluid door activiteiten

Beleid en normstelling
Geluid door activiteiten speelt in twee spiegelbeeldige situaties een rol:

1. de situatie waarin een ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt die geluid veroorzaakt op een geluidgevoelig gebouw;
2. de situatie waarin een geluidgevoelig gebouw gerealiseerd zal worden waarop geluid wordt veroorzaakt door een bestaande activiteit die geluid veroorzaakt. Dat kan al snel leiden tot het beperken van de milieuruimte van deze bestaande activiteit (en bijvoorbeeld het beperken van een bedrijfsactiviteit). In deze gevallen is een wijziging van het omgevingsplan een beter instrument om de activiteit mogelijk te maken.

In ij een wijziging van het omgevingsplan moet rekening gehouden worden met het geluid door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen (let op: hierbij kan het gaan om het geluid door meerdere activiteiten!). Dit betekent dat een gemeente het toelaten van activiteiten die geluid veroorzaken of het toelaten van geluidgevoelige gebouwen waarop geluid wordt veroorzaakt, alleen mogelijk kan maken na een belangenafweging en een goede motivering. Dit vergt dus een goede onderbouwing in de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Hiervoor dient bekend te zijn welke activiteiten geluid veroorzaken en wat de optelsom is van dit geluid op een geluidgevoelig gebouw.

Daarnaast zal het omgevingsplan moeten waarborgen dat het geluid door een activiteit aanvaardbaar is. Dit kan door de standaardwaarden voor het toelaatbaar geluid op een geluidgevoelig gebouw (zie tabel 5.65.1 van het Bkl) en grenswaarden voor het toelaatbaar geluid in geluidgevoelige ruimten binnen in- en aanpandige geluidgevoelige gebouwen (tabel 5.65.2 van het Bkl) in de omgevingsvergunning op te nemen.

Onderzoek
Bij de geplande ontwikkeling worden bedrijfshindergevoelige functies gerealiseerd, te weten logiesgebouwen voor internationale flexwerkers. Deze logiesgebouwen zijn wettelijk gezien niet als een geluidgevoelige functie aan te merken. Daardoor bestaat er per definitie geen risico bestaat dat de bedrijfsbelangen van omliggende inrichtingen door de nieuwe ontwikkeling worden geschaad.

Het plangebied is dan ook te kenmerken als een rustig buitengebied. De huisvesting van arbeidsmigranten kan geluid produceren op geluidgevoelige functies. Echter is de meest nabijgelegen geluidgevoelige functie de woning gelegen aan de Molenweg 4. Deze woning bevindt zich op circa 440 meter van de ontwikkeling. Gezien de afstand kan er geconcludeerd worden dat de ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op het woon- en leefklimaat ter plaatse van deze locatie.

Conclusie
Vanuit het aspect geluid door activiteiten kunnen negatieve effecten worden uitgesloten.

4.13 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Beleid en normstelling
Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Ze maken geluid of ze worden eraan blootgesteld. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. De instructieregels uit afdeling 3.5 (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl).

Het rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels. Deze instructieregels van het Bkl voor geluid zijn gericht op aangewezen geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl) en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl). In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.20 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Zoals vermeld in paragraaf 3.3 geldt volgens artikel 5.27 van de provinciale omgevingsverordening een 'Attentiezone geluid provinciale weg'.

Toetsing en conclusie
Wegverkeerslawaai
Voor het plangebied aan de Noordlangeweg 14-14A te Dinteloord zijn de te verwachten gecumuleerde geluidbelastingen als gevolg van het aanwezige wegverkeerslawaai bepaald om op basis hiervan de toekomstige kwaliteit van het akoestisch woon- en leefklimaat te kunnen beoordelen.

Geconcludeerd wordt dat het mogelijk is om het plangebied zo in te richten dat:
- Op het grootste deel van de gevels wordt voldaan aan een geluidbelasting van ten hoogste 60 dB Lden;
- Op diverse geveldelen worden ook geluidbelastingen verwacht van minder dan 53 dB (standaardwaarde Bkl) (m.n. achtergevels);
- Er een aantal geluidluwe zones ontstaan waar de voorziene gemeenschappelijke buitenruimten kunnen worden gesitueerd.

Daarnaast is geconcludeerd dat met realistische gevelmaatregelen (bijvoorbeeld standaard HR++-glas) en uitgaande van de voorziene mechanisch balansventilatie systemen, binnenniveaus kunnen worden gerealiseerd die voldoen aan de nieuwbouweisen die het Bbl stelt aan woonfuncties. Dit is de optimale situatie, aangezien het Bbl aan logiesfuncties geen eisen stelt. Er zal dus in ieder geval sprake zijn van een goed akoestisch binnenklimaat i.r.t. het wegverkeerslawaai.

De voorziene logiesgebouwen voor internationale werknemers binnen dit plangebied worden vanuit het Bkl niet beschouwd als geluidgevoelige gebouwen, en ook het Bbl stelt geen eisen aan het binnenniveau in een logiesfunctie. Hiermee wordt ook voldaan aan artikel 5.27 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Desondanks zal er dus, in lijn met de Nota Arbeidsmigranten van de gemeente Steenbergen, wel een aanvaardbare geluidbelasting aanwezig zijn en kan dus worden gesteld dat sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Het volledig akoestisch onderzoek is bijgevoegd in bijlage 12. Het aspect wegverkeerslawaai staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

Spoorwegen en industrieterreinen
De locatie valt niet binnen de geluidzone van een gezoneerd bedrijventerrein. Daarnaast is geen sprake van een spoorweg in de omgeving. De aspecten industrieterreinen en spoorwegen zijn daarom niet relevant.

4.14 Landschap

Beleid en normstelling
Artikel 5.11 'Kwaliteitsverbetering landschap' uit de Omgevingsverordening luidt dat 'een omgevingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving'.

Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant is geregeld in het ''Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant''. De handreiking bevat afspraken die in het regionaal ruimtelijk overleg (RRO) van West-Brabant zijn gemaakt. Ruimtelijke ontwikkelingen worden in de handreiking ingedeeld in verschillende categorieën, deze zijn hieronder weergegeven.

Categorie 1: ***Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.***

Categorie 2: ***Ruimtelijke ontwikkelingen met weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden. De kwaliteitsverbetering vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassingsmaatregelen. Deze categorie is niet limitatief.***

Categorie 3: ***Ruimtelijke ontwikkelingen welke niet tot categorie 1 of 2 behoren. De kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst.***

Onderhavige ontwikkeling valt in categorie 3 van de handreiking. Deze ontwikkelingen hebben over het algemeen een beduidende invloed op de omgeving door vergroting van de geldende bouwmassa/-oppervlakte, vergroting van het geldende bestemmingsvlak en/of substantiële bestemmingswijziging.

Uitgangspunt van de investering in het landschap is dat de kwaliteitsverbetering in verhouding moet zijn met de ruimtelijke ontwikkeling. Dat betekent dat 'rood' wordt omgerekend naar een tegenprestatie in euro's, welke wordt omgezet in een fysieke tegenprestatie. Wanneer dat niet mogelijk is, kan worden volstaan met een financiële tegenprestatie, waarbij het investeringsbedrag in het groenfonds van de betreffende gemeente

wordt gestort.

Onderzoek

Voor het bepalen van de grootte van de landschappelijke kwaliteitsinvestering dient eerst berekend te worden wat de uiteindelijke waardevermeerdering van het perceel wordt. Het perceel heeft momenteel een agrarische bestemming en een woonbestemming. Dit wordt volledig bestemd met de bestemming 'Horeca'. In figuur 4.7 zijn de oppervlaktes van de huidige bestemmingen weergegeven.



Figuur 4.7 - Oppervlaktes huidige bestemmingen

In figuur 4.8 is de waardevermeerdering uitgerekend, hierbij is de huidige waarde ten opzichte van de toekomstige waarde bepaald.

Huidige waarde			
9500 m2	agrarische bouwkavel x 30 euro	€	285.000
1080 m2	woonbestemming x 300 euro	€	324.000
6790 m2	agrarische grond x 10 euro	€	67.900
Toekomstige waarde			
15.500 m2	logies x 100 euro	€	1.550.000
1.870 m2	agrarische grond x 10 euro	€	18.700
Waardevermeerdering grond		€	891.800
Benodigde kwaliteitsinvestering (=20%)		**€**	**178.360**

Figuur 4.8 - Waardevermeerdering grond en benodigde kwaliteitsinvestering

Uit de berekening blijkt dat er een waardevermeerdering is van € 891.800,-. De landschappelijke kwaliteitsinvestering bedraagt 20% van de waardevermeerdering van het perceel en komt daarmee op € 178.360,-.

Landschapsplan
Het landschapsplan is weergegeven in bijlage 13 bij deze toelichting. Het landschapsplan komt op een kwaliteitsinvestering van € 48.211,74; hiermee wordt deels voldaan aan de investeringseis. Het restbedrag wordt afgedragen aan het groenfonds van de gemeente. Het aanleggen en instandhouden van de landschapselementen wordt geborgd in de planregels door dit als voorwaardelijke verplichting op te nemen.

Conclusie
De landschappelijke kwaliteitsinvestering staat gelijk aan 20% van de waardevermeerdering van de grond. Het aspect landschap vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.15 Duurzaamheid

Beleid en normstelling
Initiatiefnemers zijn voornemens is om ter plaatse van het plangebied de huidige bebouwing te slopen ten behoeve van de realisatie van een aantal logiesgebouwen voor maximaal 400 internationale werknemers. Zowel initiatiefnemers als gemeente beschouwen duurzaamheid als een belangrijk onderdeel om tot een ontwerp en inrichting te komen die past bij de natuurlijke omgeving, maar ook bij de toekomstige gebruikers. Om invulling te geven aan het thema duurzaamheid, heeft een integrale duurzaamheidssessie plaatsgevonden met vertegenwoordigers vanuit de ontwikkelaar en opdrachtgever en daarnaast meerdere experts vanuit WSP. In de notitie in bijlage 14 worden de ambities en concrete opties voor verduurzaming uitgewerkt die zijn gevolgd uit deze sessie. De ambities zijn gekoppeld aan de Duurzame Ontwikkelingsdoelen (SDGs) zoals deze zijn vastgesteld door de Verenigde Naties. Deze SDGs dienen als mondiaal kompas voor duurzame ontwikkeling.

4.16 Trilling

Beleid en normstelling
In § 5.1.4.4 van het Bkl zijn de instructieregels met betrekking tot trillingen opgenomen. Daarbij gaat het onder andere om het toelaten van een trillinggevoelig gebouw waarop trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz worden veroorzaakt door een activiteit. Volgens artikel 5.80, eerste lid, Bkl is een trillinggevoelig gebouw een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

a. woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
b. onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
c. gezondheidszorgfuncties met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
d. bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

De instructieregels gelden niet voor trillingen door doorgaand verkeer op wegen, vaarwegen en spoorwegen. Gemeenten kunnen in die gevallen zelf bepalen of en zo ja, welke regels zij voor trillingen van activiteiten in het omgevingsplan opnemen in het kader van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De instructieregels van het Bkl zijn wel van toepassing als in het omgevingsplan een trillingaandachtsgebied langs het spoor is vastgelegd.

Toetsing en conclusie
Het plangebied ligt niet binnen een trillingaandachtsgebied van een spoorlijn. Het omgevingsplan bevat geen lokale regels voor trillinghinder. Geconcludeerd kan worden dat het aspect trilling geen negatieve invloed zal hebben op de beoogde ontwikkeling.

4.17 Schaduw- en windhinder

Beleid en normstelling
Licht kan wenselijk zijn of juist hinderlijk. Vanuit gezondheidsoogpunt is het belangrijk dat er voldoende daglicht in bouwwerken komt (daglichttoetreding). Daarnaast is ook voldoende zonlicht op gebouwen, tuinen, terrassen en speelplekken belangrijk. Een toename van schaduw kan ongewenst zijn. Dit is het onderwerp bezonning. Ook slagschaduw van windturbines kan tot hinder leiden.
Wind kan hinder geven of zelfs gevaarlijk zijn. Windhinder treedt vooral op rond hoge gebouwen. De gevolgen van windhinder kunnen worden beperkt. Bij het toelaten van een nieuwe ontwikkeling zal met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties rekening gehouden moeten worden met licht/schaduw en windhinder.

Toetsing en conclusie
De ontwikkeling is niet relevant voor schaduw- en windhinder, omdat in de directe omgeving van het plangebied geen schaduw- en windhinder veroorzakende objecten aanwezig zijn. Tevens zal de realisatie van de beoogde bebouwing gezien de beperkte bouwhoogte en gezien de ruime afstand tot omliggende functies geen onaanvaardbare gevolgen hebben op het windklimaat en de bezonningssituatie in de directe omgeving.

4.18 Geur

Beleid en normstelling
In het Bkl zijn algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur opgenomen (§ 5.1.4.6 van het Bkl). De algemene regels met betrekking tot geur zijn op grond van artikel 5.90 van het Bkl van toepassing op het toelaten:

- op een locatie van een activiteit, anders dan het wonen, die geur veroorzaakt op een geurgevoelig gebouw; of
- van een geurgevoelig gebouw waarop geur wordt veroorzaakt door een (bestaande) activiteit, anders dan het wonen

In artikel 5.91 Bkl is vastgelegd welke gebouwen in ieder geval als geurgevoelig worden beschouwd (woonfuncties, onderwijsfuncties, gezondheidsfuncties met bedgebied, bijeenkomstfuncties voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties van voorgenoemde functies).

Toetsing en conclusie
In de directe omgeving van het plangebied zijn geen geur veroorzakende activiteiten aanwezig. Aangenomen kan worden dat de beoogde functie geen geurhinder zal veroorzaken op een geurgevoelig gebouw in de omgeving. Geconcludeerd wordt dat ontwikkeling voldoet aan de instructieregels voor geur.

4.19 Gezondheid

Beleid en normstelling

Onder de Omgevingswet is het beschermen van de gezondheid een doel (artikel 2.1, lid 3, onder b). In lid 4 benadrukt de wet dat bij het stellen van regels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid. Een deel van de hiervoor beschreven omgevingsaspecten heeft een gezondheidscomponent, waarbij het in de meest gevallen gaat om gezondheidsbescherming. Bij de afweging van de gezondheidsgevolgen kunnen ook gezondheidsbevorderende aspecten een rol spelen zoals bijvoorbeeld een groene leefomgeving, ruimte voor beweging, beschikbaarheid / toegankelijkheid van voorzieningen en sociale cohesie.

Toetsing en conclusie

Spuitzones

Het plangebied aan Noordlangeweg 14 grenst aan agrarische gronden. Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op deze agrarische gronden kan in meer of mindere mate negatieve gezondheidseffecten hebben op de tijdelijke bewoners van Human Campus Prinsenland. Er bestaan geen wettelijke bepalingen over een minimaal aan te houden afstand tussen teeltgronden waarop gewasbeschermingsmiddelen mogen worden toegepast en nabijgelegen gevoelige functies. Gevoelige functies zijn functies waar mensen over het algemeen langdurig verblijven, bijvoorbeeld: woningen, tuinen en kantoren.

Uit vaste rechtspraak van de Afdeling volgt dat een afstand van 50 meter aanvaardbaar wordt geacht en dat voor het aanhouden van een kleinere afstand een locatiespecifieke motivering is vereist waaruit blijkt dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Zie bijvoorbeeld ABRvS 6 juni2024, ECLI:NL:RVS:2024:2340, r.o. 7.6):

“Uit vaste rechtspraak van de Afdeling volgt dat in het algemeen een afstand van 50 m tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen gebruikt mogen worden, niet onredelijk wordt geacht. Het is mogelijk die afstand te verkleinen als daaraan een deugdelijke motivering ten grondslag ligt. Deze motivering moet gebaseerd zijn op een zorgvuldig op de locatie toegesneden onderzoek (vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 30 maart 2016, ECLI:NL:RVS:2016:855, onder 7).”

Uit recente rechtspraak blijkt dat tot dan toe vaak gebruikte rekenmodellen voor de onderbouwing van een kleinere afstand onvoldoende zeker of onvoldoende locatiespecifiek zijn. Zie hiervoor de uitspraken ABRvS 16 december 2020, ECLI:NL:RVS:2020:6018 over PRI 2015 en ABRvS 19 oktober 2022, ECLI:NL:RVS:2022:3023 over het EFSA-model.

Uit recente rechtspraak volgt ook een aantal voorbeelden van situaties waarbij een kleinere afstand dan 50 meter werd geaccepteerd op basis van plaatselijke omstandigheden:

- ABRvS 2 november 2022, ECLI:NL:RVS:2022:3160 In deze uitspraak werd een afstand van **3 meter** aanvaardbaar geacht waarbij in de planregels via een voorwaardelijke verplichting de aanleg en instandhouding van een struweelhaag was geborgd. Hierbij wordt wel opgemerkt dat op de aangrenzende gronden waarop het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen was toegestaan, in dat bestemmingsplan al

een spuitvrije zone van 30 meter was opgenomen;
- ABRvS 25 januari 2023, ECLI:NL:RVS:2023:269 In deze uitspraak werd een afstand van **20 meter** tussen gronden met bollenteelt en woningen aanvaardbaar geacht. In de planregels was de aanleg en instandhouding van een beukenhaag geborgd via een voorwaardelijke verplichting. Het geheel was onderbouwd met een locatiespecifieke onderzoeksrapportage;
- ABRvS 22 november 2023, ECLI:NL:RVS:2023:4331 In deze uitspraak werd een afstand van **17 meter** aanvaardbaar geacht. Hier was sprake van een plattelandswoning waarover wordt overwogen dat deze een lagere bescherming geniet dan een normale woning. Ook werd gewezen op driftreducerende technieken vanuit het Activiteitenbesluit en het bestaan van een teeltvrije zone vanwege de aanwezigheid van een sloot;
- ABRvS 27 maart 2024, ECLI:NL:RVS:2024:1263 In deze uitspraak werd een afstand van **13 meter** aanvaardbaar geacht tussen woningen en bollenteelt. In het bestemmingsplan was bomen- en fruitteelt niet toegestaan zodat enkel een neerwaartse spuittechniek werd toegepast. Ter plaatse was afschermende bebouwing aanwezig en een erfafscheiding en een haag.

Voor het overige volgt uit vaste rechtspraak van de Afdeling dat moet worden uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden voor de agrarische bestemming (zie o.a. ABRvS 19 januari 2022, ECLI:NL:RVS:2022:166). Daarbij hoeft niet te worden gekeken naar een theoretisch maximum, maar naar een representatieve invulling van de maximale mogelijkheden (zie daarvoor o.a. ABRvS 17 november 2021 (ECLI:NL:RVS:2021:2579). Van belang zijn de redelijkerwijs te voorziene ontwikkelingen van het bedrijf in kwestie.

Op basis van de aangepaste situering van de bebouwing en de bijbehorende situatietekening wordt in de planvorming uitgegaan van de vaste afstand van 50 meter tussen gronden waar gewasbeschermingsmiddelen mogen worden toegepast en gevoelige functies. Daarmee wordt aangesloten bij de vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, waarin deze afstand in beginsel als aanvaardbaar wordt beschouwd.

Een locatiespecifieke onderbouwing voor het verkleinen van deze afstand is daarmee niet langer aan de orde. De hierna beschreven locatiespecifieke omstandigheden en maatregelen zijn aanvullend en dienen ter nadere duiding van de ruimtelijke inpassing en de gezondheidsbescherming.

Locatiespecifieke omstandigheden
De locatiespecifieke omstandigheden worden hieronder beschreven ter duiding van de feitelijke situatie rondom het plangebied en ter bevestiging dat binnen alle richtingen de afstand van 50 meter tot gevoelige functies wordt aangehouden.
1. theoretische teelt (zoals toegestaan in het bestemmingsplan);
2. feitelijke teelt (zoals te vinden in de Basisregistratie gewaspercelen);
3. specifieke omstandigheden; en
4. specifieke maatregelen.

Rondom het plangebied liggen verschillende percelen waar het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is toegestaan. Voor het project Human Campus zijn er drie relevante deelgebieden, zie figuur 4.9.

1. Een perceel met fruitteelt ten westen van de locatie
2. Een perceel met fruitteelt ten zuiden van de locatie
3. Een perceel met akkerbouw ten oosten van de locatie.

In deze paragraaf worden de locatiespecifieke omstandigheden per deelgebied behandeld.



Figuur 4.9 - Uitsnede kaart BRP (bron: Basisregistratie Gewaspercelen)

<u>Deelgebied 1</u>

1. Theoretische teelt

De theoretische teelt is in dit geval de planologische teeltmogelijkheid. Perceel 1 is in het bestemmingsplan 'Buitengebied Dinteloord en Prinsenland' bestemd als 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. Dit bestemmingsplan is onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van gemeente Steenbergen. Volgens de regels van het bestemmingsplan is onder andere agrarische bodemexploitatie toegestaan. De theoretische teelt is voor ieder deelgebied hetzelfde.

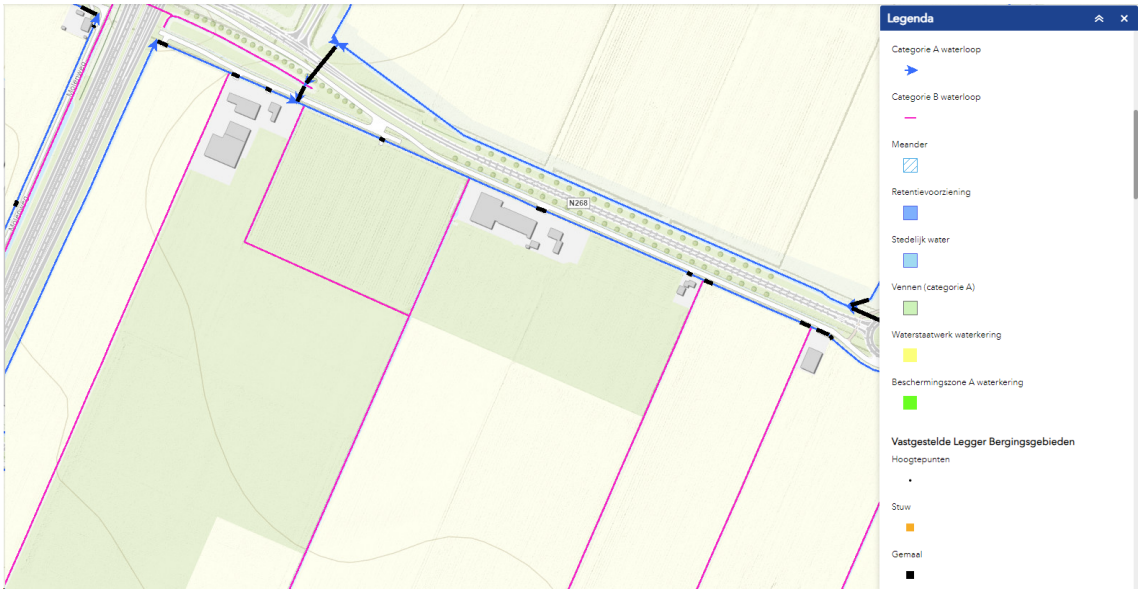
2. Feitelijke teelt

Volgens de Basisregistratie Gewaspercelen (BRP) worden op perceel 1 peren geteeld; dit betreft dus een fruitboomgaard. Fruitbomen worden gezien als hoge gewassen. Bij fruitboomgaarden worden gewasbeschermingmiddelen op- en zijwaarts in de bomen gespoten, waardoor spuitdrift gemakkelijker optreedt dan bij neerwaartse bespuiting zoals op een akkerbouwperceel.

3. Specifieke omstandigheden

De grond van perceel 1 is in eigendom van een derde partij. Tussen perceel 1 en het plangebied ligt een oppervlaktewaterlichaam, zie figuur 4.10. Volgens de leggerkaart van Waterschap Brabantse Delta is dit oppervlaktewaterlichaam gecategoriseerd als 'B waterloop'. Op de grond van perceel 1 aan de perceelsgrens staat een groenblijvende haag van ca. 3,5 meter tussen de sloot en de eerste rij fruitbomen. Deze haag is hoger

dan de fruitbomen.



Figuur 4.10 - Uitsnede leggerkaart (bron: Waterschap Brabantse Delta)

4. Specifieke maatregelen
Om de negatieve gezondheidseffecten te beperken kunnen verschillende maatregelen worden getroffen. In de onderstaande alinea worden de maatregelen toegelicht die mogelijk getroffen kunnen worden met betrekking tot perceel 1.

In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn regels opgenomen om de emissie van bestrijdingsmiddelen in oppervlaktewater te verminderen. Zo worden in het Bal driftreducerende maatregelen benoemd, zoals het spuiten met driftreducerende spuitdoppen. Driftbeperkende uitvoering van spuitdoppen (75% reducerend) is wettelijk voorgeschreven in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Aan beide zijden van de watergang geldt een teeltvrije zone van 5 meter. Deze zone is aangegeven op de verbeelding in figuur 4.12. De bestaande watergang ligt deels binnen het kadastrale perceel (DTO02-E-592) waarop de ontwikkeling beoogd is. De aanwezigheid van watergang is geborgd in de legger van het waterschap en in deze wijziging van het omgevingsplan.
De bestaande haag op perceel 1 houdt een deel van de gewasbeschermingsmiddelen tegen. In het landschappelijk inpassingsplan (figuur 4.11) is een extra wintergroene windhaag langs de watergang op het plangebied voorzien. De hoogte, geslotenheid en dichtheid van de windhaag zijn bepalend voor de driftreductie. Door de Nederlandse Fruittelers Organisatie (NFO) is het 'Informatieblad Windhaag in combinatie met standaard spuittechniek' opgesteld. Hierin zijn onder meer de volgende eisen weergegeven waaraan een windhaag moet voldoen:

- De windhaag dient minimaal even hoog te zijn als het te bespuiten fruitteeltgewas en de hoogste in werking zijnde spuitdop.
- De windhaag moet een horizontale aaneengeslotenheid hebben.
- De windhaag moet een verticale aaneengeslotenheid hebben met uitzondering van de onderzijde. De onderzijde van de windhaag mag tot een hoogte van maximaal 50 cm openingen bevatten.
- De windhaag moet op de rand van het fruitperceel geplaatst zijn en tussen de windhaag en de buitenste

gewasrij moet zich een rijpad bevinden.

De soorten die worden toegepast bij de windhaag zijn: Els, Haagbeuk en Beuk. In het beplantingsplan (bijlage 13) is dit nader gespecificeerd. In de planregels is geborgd dat er een haag geplant wordt die voldoet aan de bovenstaande eisen. De twee hagen tezamen, aan zowel de bronzijde als de ontvangerszijde, minimaliseren de kans dat gewasbeschermingsmiddelen het plangebied inwaaien. De parkeerplaatsen zijn aan de oost- en westzijde van het perceel gesitueerd. Hiermee wordt de afstand van een verblijfsgebied (in dit geval een logiesgebouw) tot agrarische grond vergroot. Een parkeerplaats is namelijk geen verblijfsgebied en daarmee ook geen gevoelig object. In de exploitatiefase kunnen voorts organisatorische maatregelen getroffen worden. Met de eigenaar van perceel 1 kunnen nadere afspraken gemaakt worden, waarbij de gebruiker zal laten weten wanneer er gebruik wordt gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen. Over het algemeen zal dit overdag zijn, wanneer de meeste arbeidsmigranten niet aanwezig zijn binnen het complex. Het 24/7 beheer van het complex zorgt ervoor dat deze afspraken ook gehandhaafd kunnen worden.



Figuur 4.11 - Beplantingsplan (bron: Rho adviseurs)

Conclusie deelgebied 1
De afstand tussen de gronden waar gewasbeschermingsmiddelen mogen worden toegepast en de gevoelige functies binnen het plangebied bedraagt, op basis van de aangepaste situering, minimaal 50 meter. Hiermee wordt voldaan aan de vaste afstand zoals gehanteerd in de rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Aanvullend dragen de aanwezigheid van de watergang, de bestaande haag en de landschappelijke inpassing bij aan het verder beperken van mogelijke blootstelling. De watergang en de landschappelijke elementen zijn geborgd in het omgevingsplan.

<u>Deelgebied 2</u>

1. Theoretische teelt
Voor de theoretische teelt geldt hetzelfde als deelgebied 1.

2. Feitelijke teelt
Volgens de Basisregistratie Gewaspercelen (BRP) worden op perceel 2 peren geteeld; dit betreft dus een fruitboomgaard. Fruitbomen worden gezien als hoge gewassen.

3. Specifieke omstandigheden
De grond van perceel 2 is in eigendom van de initiatiefnemer. Tussen perceel 2 en het plangebied ligt geen watergang en (nog) geen haag. Op de inrichtingstekening in figuur 4.13 is te zien dat zich aan de zuidzijde van het plangebied een boomgaard bevindt.

4. Specifieke maatregelen
Door de initiatiefnemer worden, in functie van eigenaar van perceel 2, gebruiksbeperkingen op dit perceel opgelegd. Specifiek wordt een zone op dit perceel van toepassing verklaard waar geen chemische gewasbeschermingsmiddelen mogen worden gebruikt. Aangezien de grond in eigendom is van de initiatiefnemer, is het opleggen van een spuitvrije zone eenvoudig te realiseren. In het landschapsplan wordt voorts een wintergroene haag ingetekend op de perceelsgrens met deelgebied 2.

Conclusie deelgebied 2
Voor deelgebied 2 wordt, op basis van de aangepaste inrichting van het plangebied, een minimale afstand van 50 meter aangehouden tussen de agrarische gronden en de gevoelige functies. Daarmee wordt voldaan aan de vaste afstand uit de rechtspraak van de Afdeling.

De aanvullende maatregelen, waaronder het opleggen van gebruiksbeperkingen op eigen gronden en de aanleg van een wintergroene haag, versterken de bescherming van het woon- en leefklimaat.

<u>Deelgebied 3</u>
1. Theoretische teelt
Voor de theoretische teelt geldt hetzelfde als deelgebied 1 en 2.

2. Feitelijke teelt
Volgens de Basisregistratie Gewaspercelen (BRP) worden op perceel 3 uien geteeld; dit valt onder laagteelt.

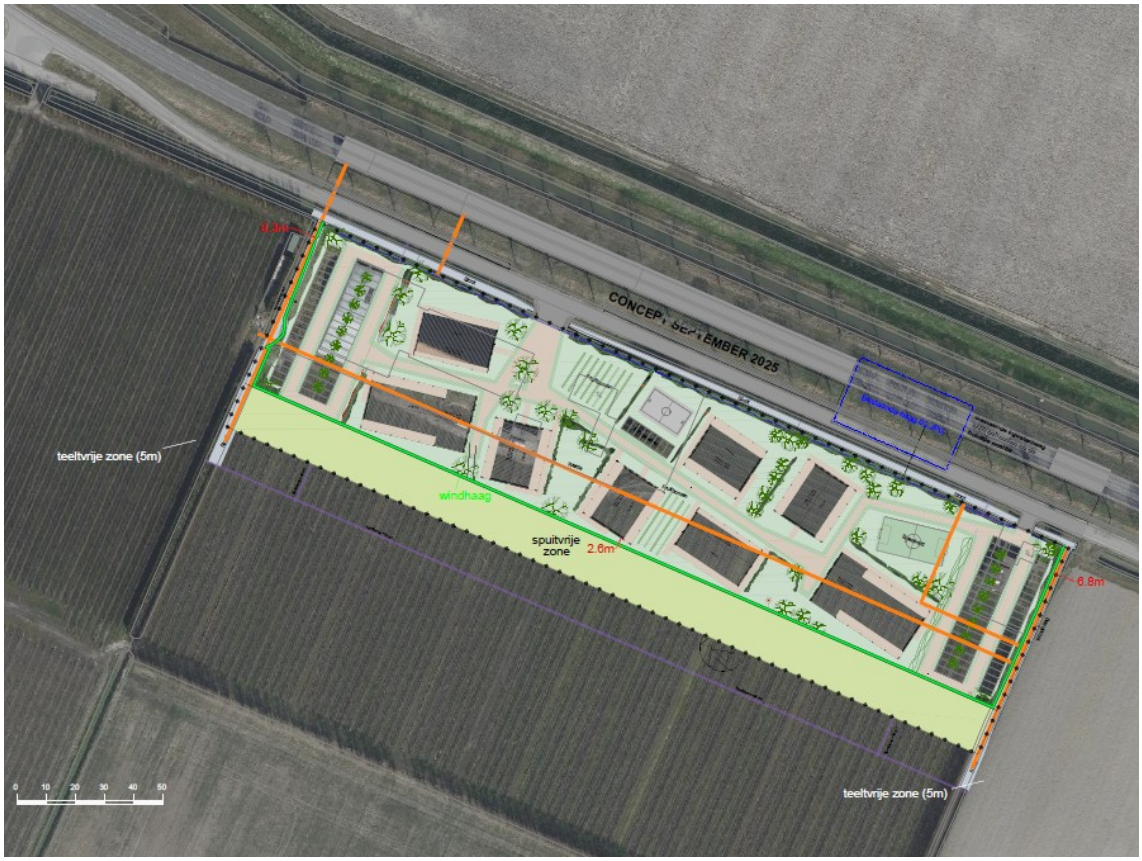
3. Specifieke omstandigheden
De grond van perceel 3 is in eigendom van een derde partij. Tussen perceel 3 en het plangebied ligt een oppervlaktewaterlichaam, zie figuur 4.10. Volgens de leggerkaart van Waterschap Brabantse Delta is dit oppervlaktewaterlichaam gecategoriseerd als 'B waterloop'.
Op de perceelsgrens tussen het plangebied en perceel 3 is aan de zijde van het plangebied, over het grootste deel van het kavel, een haag aanwezig.
De overheersende windrichting is in Nederland in zuidwestelijke richting. Voor perceel 3 geldt dat er lage gewassen worden geteeld en dat er geen overheersende wind is vanaf perceel 3 richting het plangebied. Aan de oostzijde van het perceel worden parkeerplaatsen gerealiseerd. Zoals eerder aangegeven wordt dit niet

meegerekend als verblijfsgebied.

4. Specifieke maatregelen
In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn regels opgenomen om de emissie van bestrijdingsmiddelen in oppervlaktewater te verminderen. Zo worden in het Bal driftreducerende maatregelen benoemd, zoals het spuiten met driftreducerende spuitdoppen. Driftbeperkende uitvoering van spuitdoppen (75% reducerend) is wettelijk voorgeschreven in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Aan beide zijden van de watergang geldt een teeltvrije zone van 5 meter. Deze zone is aangegeven op de verbeelding in figuur 4.12. De bestaande watergang ligt deels binnen het kadastrale perceel (DTO02-E-593) waarop de ontwikkeling beoogd is. De aanwezigheid van de watergang is geborgd in de legger van het waterschap en in het omgevingsplan.
De bestaande haag aan de oostzijde van het plangebied houdt een deel van de gewasbeschermingsmiddelen tegen. In het landschappelijk inpassingsplan (figuur 4.11) is een opgewaardeerde wintergroene windhaag langs de watergang op het plangebied ingetekend. De specifieke eisen, zoals genoemd bij deelgebied 1, gelden ook voor de windhaag aan deze zijde van het plangebied. De afstand van de oostgevel van het meest oostelijke gebouw tot aan de perceelsgrens bedraagt ruim 30 meter. De totale afstand vanaf het gebouw tot het einde van de teeltvrije zone bedraagt dus bijna 40 meter.
Bouwkundig wordt het gebouw zo vormgegeven dat de aanzuigopeningen van de luchtverversingsinstallatie zich aan de wetzijde van het gebouw bevinden. Zo zijn ze zo ver mogelijk van deelgebied 3 verwijderd.
In de exploitatiefase kunnen voorts organisatorische maatregelen getroffen worden. Met de eigenaar van perceel 3 kunnen nadere afspraken gemaakt worden, waarbij de gebruiker zal laten weten wanneer er gebruik wordt gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen. Over het algemeen zal dit overdag zijn, wanneer de meeste arbeidsmigranten niet aanwezig zijn binnen het complex. Het 24/7 beheer van het complex zorgt ervoor dat deze afspraken ook gehandhaafd kunnen worden.
Met de eigenaar van perceel 3 kunnen nadere afspraken gemaakt worden, waarbij de gebruiker zal laten weten wanneer er gebruik wordt gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen.

Conclusie deelgebied 3
De afstand tussen de agrarische gronden in deelgebied 3 en de gevoelige functies binnen het plangebied bedraagt, mede op basis van de aangepaste situering van de bebouwing, minimaal 50 meter. Hiermee wordt voldaan aan de vaste afstand die in de rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State als aanvaardbaar wordt beschouwd.

De aanwezigheid van een watergang, de bestaande en geplande hagen en de toepassing van driftreducerende maatregelen op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving bieden een aanvullende bescherming. Deze elementen zijn geborgd in het omgevingsplan.



Figuur 4.12 - Verbeelding met spuitvrije zones (bron: Rho adviseurs)

Toetsing aan overige omgevingsaspecten

De GGD geeft omgevingsadviezen om de gezondheid te beschermen. De gemeente heeft over dit project een advies gevraagd aan de GGD. In het advies geeft de GGD aan dat de volgende kernwaarden worden gehanteerd:

- dat wonen en druk verkeer gescheiden zijn;
- dat functies (wonen, werken en voorzieningen) goed gemengd zijn;
- en overlastgevende bedrijven op afstand staan.

In deze paragraaf wordt per kernwaarde van de GGD toegelicht of de gezondheid voldoende beschermd wordt, volgens de wens van de GGD. De omgevingsaspecten die hier betrekking op hebben zijn eerder in hoofdstuk 4 van dit plan aan bod gekomen.

Wonen en druk verkeer zijn gescheiden

Het plangebied ligt aan de parallelweg van de Noordlangeweg (N268). De Noordlangeweg (N268) kan worden getypeerd als een gebiedsontsluitingsweg met 2x1 rijstrook. Het is mogelijk de nabijheid van een drukke weg gezondheidsrisico's met zich mee brengt. In het gebouwontwerp is rekening gehouden met geluidwering van gevels, zie paragraaf 4.13 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Door de geluidwerende maatregelen is er in de toekomstige situatie sprake van een aanvaardbaar binnenniveau.

Functies (wonen, werken en voorzieningen) zijn goed gemengd

Met de realisatie van huisvesting voor internationale werknemers wordt een nieuwe functie toegevoegd aan de Noordlangeweg. De toekomstige bewoners gaan werken op het AFCNP, aan de overzijde van de Noordlangeweg.

Binnen het plangebied zijn voorzieningen aanwezig voor de bewoners om te ontspannen en te bewegen, zie hiervoor paragraaf 4.14 Landschap. In het centrum van Dinteloord, op 3 kilometer afstand, zijn voldoende voorzieningen aanwezig.

Overlastgevende bedrijven staan op afstand
De overlastgevende bedrijven in de omgeving liggen voornamelijk aan de overzijde van de Noordlangeweg. Het dichtstbijzijnde kassencomplex ligt op ruim 450 meter afstand. Aangenomen wordt dat dit geen effect zal hebben op de gezondheid van de toekomstige bewoners.

Uit de voorgaande alinea en paragrafen in hoofdstuk 4 is gebleken dat de gezondheidsbescherming voldoende is.

In het ontwerp wordt gezondheid op verschillende manieren bevorderd, zoals door:
- de aanleg van een sportveld;
- een groene landschappelijke inpassing; en
- het creëren van ontmoetingsplekken.

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan het creëren van een gezonde leefomgeving.

4.20 M.e.r.-beoordeling

Wettelijk kader
In Bijlage V van het Omgevingsbesluit (Ob) is aangegeven welke projecten in het kader van een omgevingsvergunning voor een wijziging van het omgevingsplan project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Projecten die zijn genoemd in kolom 1 zijn m.e.r-plichtig als wordt voldaan aan de drempelwaarden uit kolom 2 en m.e.r.-beoordelingsplichtig in gevallen als genoemd in kolom 3. In kolom 4 staat aangegeven bij welk besluit de m.e.r.(beoordelings)-plicht geldt.

Voor m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten moet worden onderzocht of deze aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. De criteria om dit vast te stellen zijn genoemd in bijlage III van Richtlijn 2011/92/EU (richtlijn m.e.r.). Samengevat zijn dit de kenmerken van een project, de locatie van een project en soort en kenmerken van de verschillende milieueffecten.

De initiatiefnemer van een in Bijlage V aangewezen project moet daarvan mededeling doen bij het bevoegd gezag. In die mededeling (de aanmeldingsnotitie) is een beschrijving van het project, de locatie en de mogelijke milieueffecten opgenomen.

Toetsing en conclusie
De ontwikkeling van het plangebied aan de Noordlangeweg 14-14A te Dinteloord veroorzaakt, op zichzelf en/of in cumulatie met andere ontwikkelingen, geen aanzienlijke milieueffecten. Het doorlopen van een milieueffectrapportage is niet noodzakelijk. In bijlage 15 is de aanmeldnotitie voor de m.e.r. beoordeling opgenomen.

Hoofdstuk 5 Juridische regeling

5.1 Wettelijk kader

In het voorgaande hoofdstuk zijn de uitgangspunten van dit deze wijziging van het omgevingsplan geformuleerd. In dit hoofdstuk zijn de functies en de bijbehorende regels beschreven.

5.2 Gehanteerde functies

Bij het bepalen van de functies is zoveel mogelijk aangesloten bij het tijdelijke deel van het omgevingsplan, het bestemmingsplan 'Buitengebied Dinteloord en Prinsenland'. De functies worden hieronder toegelicht:

Logies: Met deze functie worden de accommodaties als gebruiksactiviteit toegestaan. Er is één functie Logies, met daarbinnen voor alle negen gebouwen een afzonderlijk bouwvlak. Op die manier is de stedenbouwkundige opzet geborgd. Per gebouw is in de grens van het bouwvlak een marge van 2 meter aangehouden, zodat kleine wijzigingen in de positie mogelijk zijn, mocht dat bij de verdere uitwerking van de bouwplannen nodig blijken. Elk bouwvlak heeft zijn eigen goot -en bouwhoogte.

Agrarisch met waarden: Met behulp van deze functie wordt het voormalige agrarisch bouwvlak weer aangewezen als gebruiksactiviteit agrarisch.

Water: Met behulp van deze functie zijn de bestaande watergangen geborgd.

Landschapswaarden: Met behulp van deze functie worden landschapswaarden behouden, hersteld en/of ontwikkeld.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid

Deze wijziging van het omgevingsplan vormt het toetsingskader voor de geplande ontwikkeling. De initiatiefnemer is eigenaar van de gronden ter plaatse van het plangebied. Hierdoor is het plan financieel haalbaar.

Kostenverhaal

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling ziet op het huisvesten van arbeidsmigranten en op bouwen. Deze ontwikkeling is op grond van artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit aangewezen als kostenverhaalplichtige activiteit. Op grond van artikel 13.12 Ow is het verboden kostenverhaalplichtige activiteiten uit te voeren voordat de hiervoor geldende kostenverhaalbijdrages zijn betaald. Dit verbod geldt niet in het geval dat het kostenverhaal is verzekerd.

Tussen initiatiefnemer en de gemeente is een overeenkomst gesloten waarmee het kostenverhaal voor de ontwikkeling van huisvesting voor arbeidsmigranten verzekerd is. Het toevoegen van kostenverhaalvoorschriften in de vergunning is daarmee niet noodzakelijk. Hiermee is ook aan de tweede vereiste voldaan en hieruit volgt dat de ruimtelijke ontwikkeling niet evident economisch onuitvoerbaar is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de procedure voor een wijziging van het omgevingsplan wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om tegen het ontwerp van de wijziging een zienswijze in te dienen. Na vaststelling van de wijziging van het mgevingsplan staat enkel nog beroep open.

6.2.1 Participatieplan

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat de geplande ontwikkeling maatschappelijk draagvlak heeft en dat de procedures op een goede manier worden doorlopen.

In het kader van maatschappelijk draagvlak hebben de initiatiefnemers een participatieplan laten opstellen. Het participatieplan is weergegeven in bijlage 17. In het participatieplan wordt toegelicht hoe de omgevingsdialoog wordt vormgegeven.

6.2.2 Omgevingsdialoog

In de directe nabijheid en omgeving staan o.a. enkele (bedrijfs-)woningen en zijn uiteenlopende bedrijven gevestigd. De initiatiefnemers hebben gesprekken gevoerd met deze direct belanghebbenden. Daarnaast zijn reeds gesprekken gevoerd met o.a. de dorpsraad, Vereniging Werkgroep Behoud Leefbaarheid Dinteloord (VWBLD), en de Coöperatieve Vereniging Glastuinbouw Nieuw Prinsenland. Deze organisaties vertegenwoordigen lokaal maatschappelijke en/of economische belangen. Deze belanghebbenden zijn in beeld en zijn (en blijven) actief betrokken als
direct belanghebbenden. Tevens krijgen zij de gelegenheid tot meedenken. In het participatieplan in bijlage 17 is een overzicht opgenomen met de activiteiten die tot op heden hebben plaatsgevonden omtrent de omgevingsdialoog. In bijlage 18 is een samenvatting opgenomen van de informatiemarkt die plaatsvond op 24 september 2024. In bijlage 19 is een tussenrapportage opgenomen van de tot op heden opgehaalde informatie uit de enquête. In bijlage 20 zijn de resultaten van de keukentafelgesprekken weergegeven.

De reacties van de ketenpartners zijn betrokken bij de verdere uitwerking van het plan. De provincie Noord-Brabant heeft onder meer aandacht gevraagd voor de locatiekeuze, zorgvuldig ruimtegebruik, de relatie met de bredere gebiedsontwikkeling, kwaliteitsverbetering van het landschap, waterberging en gewasbeschermingsmiddelen. Naar aanleiding hiervan zijn de motivering en verschillende onderzoeken aangevuld en is het landschapsplan verder uitgewerkt. Daarnaast is het plan aangepast ten aanzien van de afstand tot gronden waar gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden toegepast en is de kwaliteitsverbetering van het landschap nader onderbouwd.

De GGD heeft adviezen uitgebracht over onder meer wegverkeerslawaai, luchtkwaliteit, gewasbeschermingsmiddelen en de inrichting van een gezonde leefomgeving voor internationale werknemers. Naar aanleiding hiervan is het plan aangepast ten aanzien van de afstand tot mogelijke spuitactiviteiten, zijn de resultaten van de onderzoeken nader toegelicht en wordt bij de verdere uitwerking van de gebouwen aandacht besteed aan een goed binnenklimaat en een gezonde woonomgeving.

De Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant (OMWB) heeft aandachtspunten meegegeven voor het stikstofdepositieonderzoek en de m.e.r.-beoordeling. De opmerkingen met betrekking tot de m.e.r.-beoordeling zijn verwerkt. De aandachtspunten voor het stikstofonderzoek worden meegenomen bij de verdere actualisatie van het onderzoek.

Het Waterschap Brabantse Delta heeft een positief wateradvies uitgebracht. De aandachtspunten ten aanzien van water en waterberging zijn betrokken bij de verdere planuitwerking.

Hiermee is de input van de ketenpartners op zorgvuldige wijze meegewogen in de verdere uitwerking van het plan en de onderliggende onderzoeken.

Hoofdstuk 7 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties betekent dat er balans bestaat tussen het beschermen en benutten ten gevolge van de verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen. Het bevoegd gezag moet beoordelen of bij realisering van de aangevraagde activiteit(en) sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Om dit te kunnen beoordelen moeten alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover die betrekking hebben op de aangevraagde activiteit) zorgvuldig worden onderzocht en afgewogen. Dat is in de voorgaande hoofdstukken gebeurd.

Voor de beoordeling van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten, voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit, nader onderzocht in hoofdstukken 3, 4 en 6.

Getoetst is aan relevante omgevingsaspecten. Hieruit is gebleken dat voldaan wordt aan de instructieregels en het beleid. Dit betekent dat het project bijdraagt aan de beleidsdoelen en niet leidt tot onacceptabele effecten op de leefomgeving. Alles overwegende is de ontwikkeling aanvaardbaar.

Vergunningverlening kan onder voorwaarde dat de opgenomen landschappelijke inpassing gerealiseerd zal worden. Het uitvoeren van de landschappelijke inpassing is dan ook een verplichting. Die als voorschrift in de omgevingsvergunning opgenomen wordt.