Wijziging omgevingsplan Noordlangeweg 14B Dinteloord

Steenbergen

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM	24 juli 2026
PROJECT	Noordlangeweg 14B
PROJECTLEIDER	J.A. van Broekhoven
OPDRACHTGEVER	
PROJECTNUMMER	20230595
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** **7**

1.1. Aanleiding en doel

1.2. Plangebied

1.3. Procedure en vergunningen

1.4. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 **Projectbeschrijving** **11**

2.1. Huidige situatie

2.2. Voorgenomen initiatief

Hoofdstuk 3 **Beleidskader** **17**

3.1. Inleiding

3.2. Rijksbeleid

3.3. Provinciaal beleid

3.4. Regionaal beleid

3.5. Gemeentelijk beleid

Hoofdstuk 4 **Gevolgen voor de fysieke leefomgeving** **31**

4.1. Ladder voor duurzame verstedelijking

4.2. Verkeer en parkeren

4.3. Water

4.4. Planologisch relevante leidingen

4.5. Omgevingsveiligheid

4.6. Cultureel erfgoed

4.7. Ecologie: gebiedsbescherming

4.8. Ecologie: soortenbescherming

4.9. Luchtkwaliteit

4.10. Milieubelastende activiteiten

4.11. Bodemkwaliteit

4.12. Geluid door activiteiten

4.13. Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

4.14. Landschap

4.15. Duurzaamheid

4.16. Trilling
4.17. Schaduw- en windhinder
4.18. Geur
4.19. Gezondheid
4.20. M.e.r.-beoordeling

Hoofdstuk 5 Juridische regeling 69
5.1. Wettelijk kader
5.2. Gehanteerde functies

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 71
6.1. Economische uitvoerbaarheid
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 7 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties 73

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

De vraag naar huisvesting voor arbeidsmigranten neemt toe. Binnen de gemeente Steenbergen groeit die vraag in belangrijke mate door de ontwikkeling van het AFCNP bij Dinteloord. Uit de cijfers in de 'Beleidsnota arbeidsmigratie' blijkt dat er niet genoeg verblijfsplaatsen zijn voor alle arbeidsmigranten die in de gemeente Steenbergen werken.

De initiatiefnemer van dit project, Flex Employment is een uitzendorganisatie die veel arbeidsmigranten gaat onderbrengen bij bedrijven die zich nu op het Agro en Food Cluster Nieuw Prinsenland vestigen. Hierdoor heeft de initiatiefnemer op korte termijn behoefte aan huisvesting voor werknemers. Aan de Noordlangeweg 14B, een bestaand agrarisch bouwvlak, wil de initiatiefnemer daarom een voorziening voor huisvesting bouwen. De capaciteit van deze nieuwe voorziening is maximaal 264 personen. In lijn met de gemeentelijke 'beleidsnota Arbeidsmigratie' is de huisvesting primair gericht op arbeidsmigranten die in de gemeente Steenbergen werkzaam zijn.

1.2. Plangebied

Het projectgebied is gelegen aan de Noordlangeweg 14B in Dinteloord, ter plaatse van een agrarisch bouwvlak. De Noordlangeweg 14B is gelegen ten zuidoosten van de kern Dinteloord, aan de andere kant van de Rijksweg (A4) en ten zuiden van het glastuinbouwgebied. De situering van het projectgebied is weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1 -Situering projectgebied (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) en 'Buitengebied Dinteloord en Prinsenland - 1e herziening (vastgesteld 28-06-2018). Het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch'. Binnen de bestemming 'Agrarisch' is een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan. Het gehele plangebied is aangeduid als bouwvlak en heeft een functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'.



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. Hoofdstuk 6 geeft een beknopte samenvatting en conclusie van de motivering. In hoofdstuk 7 wordt besproken of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

2.1. Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Noordlangeweg 14b te Dinteloord. De grenzen van het plangebied worden gevormd door de rotonde van de Noordlangeweg ten noorden en akkerbouwgronden ten oosten, ten zuiden en ten westen. Het plangebied is weergegeven in figuur 2.1. Het plangebied bestaat uit het kadastrale perceel DT-622 (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 agrarische opslagloods met aan de voorzijde erfverharding in de vorm van stelconplaten. Op het overige gedeelte van het plangebied bevinden zich gewassen. In figuur 2.3 is een vooraanzicht van het plangebied weergegeven.


Figuur 2.3 - Vooraanzicht plangebied (Google Street View, 2022)

2.2. Voorgenomen initiatief

Initiatief

Het voorgenomen initiatief betreft het realiseren van een complex voor het huisvesten van arbeidsmigranten. 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 dat er sprake is van een verblijfsduur van maximaal 6 maanden en dat er geen sprake is van permanent 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'. Onder arbeidsmigrant wordt verstaan 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 264 arbeidsmigranten. De voorziening zal beschikken over kwalitatief goede woon- en leefvoorzieningen en een 24/7 beheer van de locatie. Er zijn twee soorten accommodatie voorzien: appartementen en studio's. De appartementen hebben 4 eenpersoonsslaapkamers, eigen sanitair en een eigen keuken. De studio's zijn bedoeld voor twee personen. Ook de studio's hebben eigen sanitair en een eigen keuken. Per persoon is altijd ten minste 12 m^2 woonoppervlak beschikbaar.

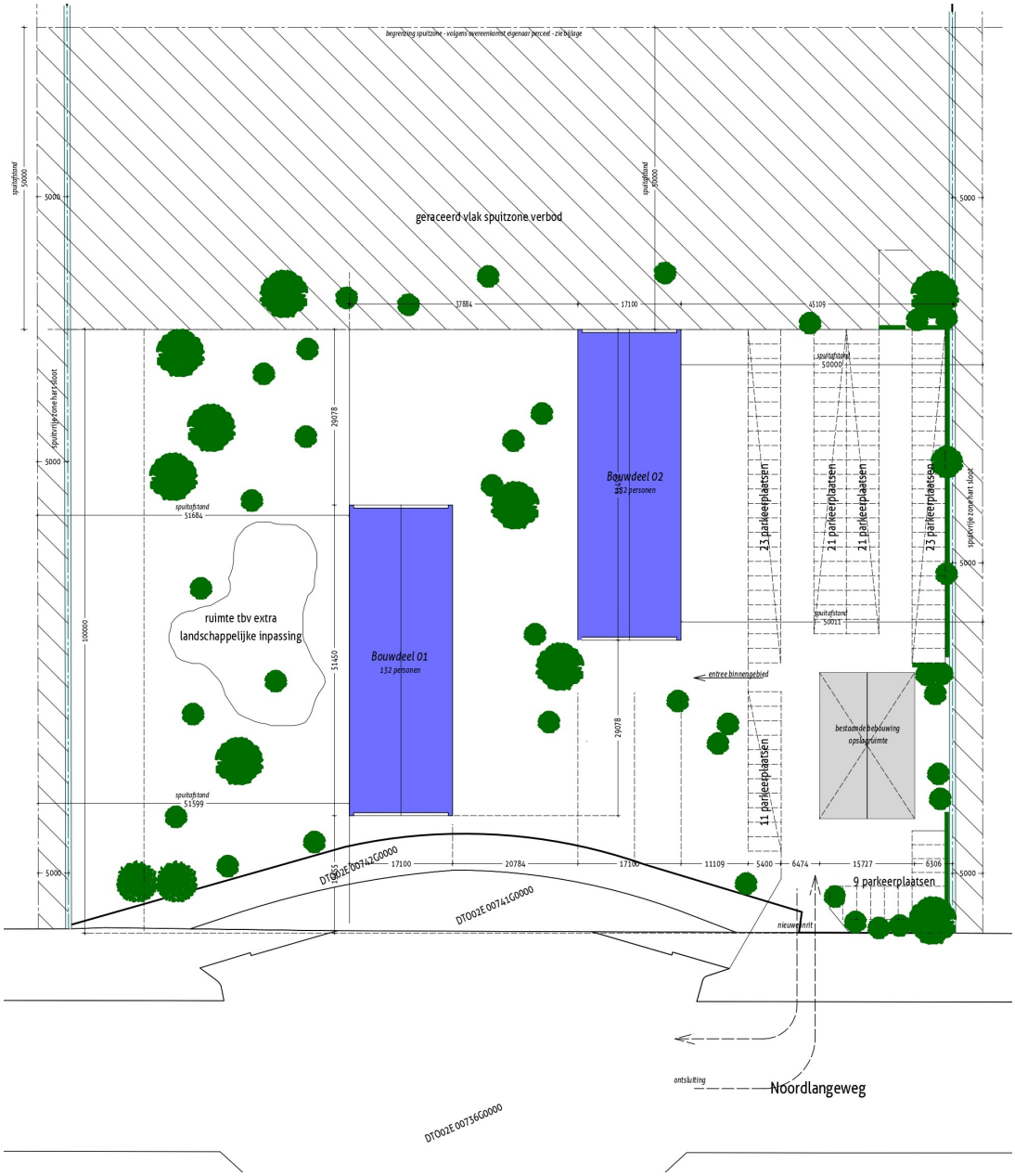
De accommodatie zal voldoen aan de gestelde SNF Keurmerk eisen ten aanzien van onder andere voorzieningen, veiligheid, hygiëne, daglicht, verwarming, brandveiligheid, etc. Op deze manier wordt dan ook voldaan aan het SNF-keurmerk en is sprake van goed verhuurderschap.

Sociale veiligheid

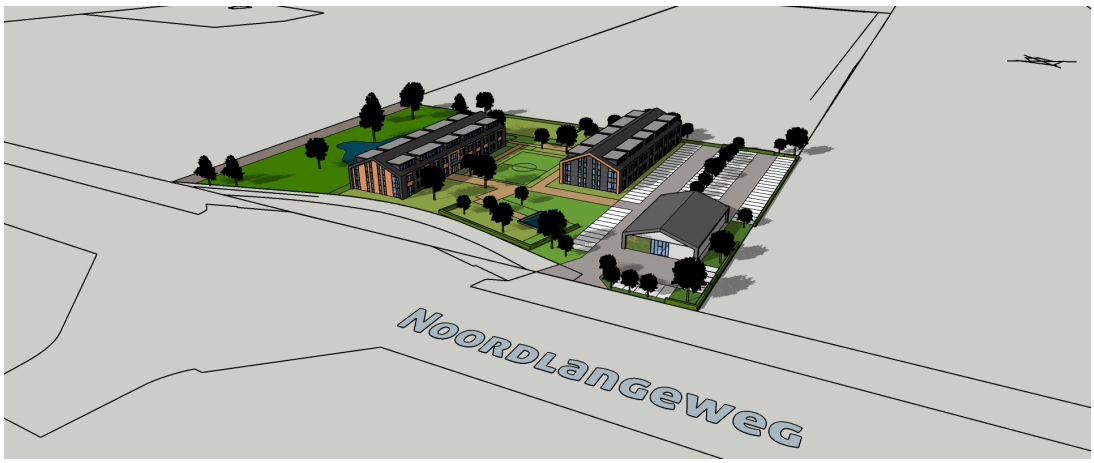
De initiatiefnemer heeft een memo opgesteld met betrekking tot het beheer van het complex. Dit bestand is opgenomen in Bijlage 2.

Bouwplan

Het voorgenomen initiatief betreft het realiseren van een complex voor het huisvesten van arbeidsmigranten. Het plan bestaat uit het realiseren van twee grote woongebouwen (blauw in figuur 2.4) die elk goed zijn voor 132 personen, dus maximaal 264 personen in totaal. In figuur 2.5 en 2.6 zijn sfeerimpressies weergegeven van de inrichting van het perceel.



Figuur 2.4 - Bouwplan (Van Ginneken Architecten, 2026)



Figuur 2.5 - Impressie voorzijde (Van Ginneken Architecten, 2023)



Figuur 2.6 - Impressie achterzijde (Van Ginneken Architecten, 2023)

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.

Welstandsadvies

Het bouwplan wordt verder uitgewerkt. Hierna wordt het voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK).

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 overeenstemming is met het ruimtelijk beleid.

3.2. Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie, kortweg NOVI, 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 hoog 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 4 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 geen 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 ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de 'handreiking huisvesting arbeidsmigranten'.

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 opzichte van het huidige agrarische bouwvlak. 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 5 van de omgevingsverordening zijn zogenoemde instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen in hun omgevingsplannen. De instructieregels richten zich op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. 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 is 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 5.27 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 het huidige provinciale beleid is op basis van artikel 5.8 OV (Omgevingsverordening) vestiging van een nieuwe activiteit (huisvesting arbeidsmigranten) op een bestaand bouwperceel mogelijk. Voorwaarde is daarbij wel dat de beoogde ontwikkeling past binnen het gemeentelijke beleid en tevens op grond van de bepalingen in hoofdstuk 5 van de omgevingsverodening is toegestaan. De relevante bepalingen in hoofdstuk 5 van de omgevingsverordening zijn artikel 5.78, artikel 5.11 en artikel 5.12. 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 karakter van de omgeving van het plangebied is getoetst in artikel 5.12 lid 1 onder a. Hierbij is geconcludeerd dat door de ruimtebehoefte te spreiden over een bestaande en twee nieuwe bouwvolumes ontstaat een passende invulling van de locatie, die bijdraagt aan een goede overgang van het AFCNP naar het aangrenzende open agrarisch landschap. In paragraaf 3.5 is getoetst aan de ontwikkelingsrichting.*
b. aanwezige, overtollige bebouwing wordt gesloopt; en
   De ontwikkeling draagt bij aan de omgevingskwaliteit door het hergebruiken en opwaarderen van 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. Op het perceel bevindt zich een agrarische opslagloods met aan de voorzijde erfverharding in de vorm van stelconplaten. De opslagloods wordt in een later stadium omgebouwd tot een gemeenschappelijke ruimte. Op het overige gedeelte van het plangebied bevinden zich gewassen. De gronden en gebouwen worden niet meer gebruikt voor agrarische doeleinden. De omgevingskwaliteit wordt 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; *Wanneer een eventuele andere activiteit niet past binnen de ontwikkelingsrichting is opnieuw een wijziging van het omgevingsplan nodig. Dit kan niet in het omgevingsplan zelf worden geregeld.*
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 functie 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. 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. *Uitbreiding van een bestaande niet-agrarische actviteit is niet van toepassing. Er vindt alleen functieverandering binnen bestaand bouwvlak plaats.*

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 ontwikkelrichting 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. Door het gebied groen in te richten en niet volledig te bebouwen sluit het aan bij de omgeving. 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. Er is gekozen om de huisvesting te verdelen over twee gebouwen, hierdoor sluit de omvang van de gebouwen beter aan bij de bebouwing in de omgeving.

De toetsing aan artikel 5.27 is opgenomen in paragraaf 4.13 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en bijbehorend akoestisch onderzoek in Bijlage 6.

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 Prinsendland. 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.

<u>Huisvesting arbeidsmigranten</u>
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.

Doorwerking plangebied

Daar waar mogelijk zijn de concrete ontwikkelingen uit de structuurvisie vertaald in de beoogde ontwikkeling. Zo komt er meer ruimte voor natuur, worden de landschappelijke waarden versterkt en wordt er een accommodatie voor het huisvesten van arbeidsmigranten toegevoegd. Op deze onderdelen is de ontwikkeling in overeenstemming met de 'Structuurvisie gemeente Steenbergen'.

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.

In september 2018 is de bestuursopdracht Arbeidsmigratie opgesteld. Onderdeel daarvan is een integrale herziening van het beleid op het gebied van arbeidsmigratie. In de Nota van Uitgangspunten zijn de vraagstukken en dilemma's met een aantal uitgangspunten voor beleid geformuleerd. De Nota van Uitgangspunten vormt daarmee de basis voor de voorliggende Beleidsnota Arbeidsmigratie.

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

Samengevat 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.

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 initiatiefnemer is een uitzendbureau dat veel personeel heeft ondergebracht binnen het Agro en Food Cluster Nieuw Prinsenland. Dit is aantoonbaar gemaakt bij de gemeente door het delen van administratieve gegevens. In tabel 3.1 zijn de cijfers betreft uitzendkrachten die aan het werk zijn in gemeente Steenbergen opgenomen.

Tabel 3.1 - Aantal uitzendkrachten aan het werk in gemeente Steenbergen

Opdrachtgever	**Aantal arbeidsmigranten**
AFCNP	265
Overig Steenbergen	76
Totaal	**341**

Update per eind 2024

Deze gedetailleerde onderbouwing 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 voorziening zal beschikken over kwalitatief goede woon- en leefvoorzieningen en een 24/7 beheer van de locatie. Elke arbeidsmigrant krijgt de beschikking over minimaal 12 m^2 woonoppervlak. 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.

De omvang van het aantal arbeidsmigranten op deze locatie bedraagt maximaal 264 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. Middels contractuele documenten wordt aangetoond dat Flex Employment binnen de gemeente Steenbergen werk biedt voor 341 arbeidsmigranten. De beoogde ontwikkeling voor de tijdelijke huisvesting van maximaal 264 arbeidsmigranten past binnen deze aantallen.

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.

Indien noodzakelijk worden deze aspecten nader gemotiveerd met een onderzoek.

4.1. 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. Bestaande jurisprudentie onder de Wro/Bro is vanaf 12 woningen, een functiewijziging met een oppervlak groter dan 500 m² bvo, meer dan 500 m² bvo bebouwing of een functie die 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 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 4.1 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 maximaal 264 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 4.1 - 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 4.2). 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 lag bij de vaststelling van het beleid een opgave om ruim 1.400 extra verblijfsplaatsen door het jaar heen en nog eens 1.000 extra in het piekseizoen te realiseren. Bij een volledig gevuld AFCNP zijn er de komende jaren nog 1.740 structurele verblijfplaatsen (voor kort en middellang verblijf) extra nodig ten opzichte van de opgave voor 2020. Daarnaast zijn nog 1.000 plaatsen nodig voor het piekseizoen

De beoogde ontwikkeling aan de Noordlangeweg draagt met huisvesting voor maximaal 264 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 .

Figuur 4.2 - 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 maximaal 264 arbeidsmigranten, met een benodigd grondoppervlak van circa 1 ha. De voorziening is noodzakelijk voor internationale werknemers die hoofdzakelijk in het Agro en Food Cluster Nieuw Prinsenland werken. De oppervlakte die gereserveerd is voor kwaliteitsverbetering van het landschap bedraagt circa 3.000 m^2.

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, augustus 2023). 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. 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 maximaal 264 bedden draagt hieraan 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 ervoor gekozen om aangrenzend aan het verzorgingsgebied gebruik te maken van een agrarisch bouwkavel 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

Beleid en 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 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 264 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 272 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 (272 x 1,11 = 302 + 200 =) 502 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. Voor 264 bedden komt dit uit op een parkeerbehoefte van maximaal (0,325 x 264 =) 86 parkeerplaatsen. Momenteel bevinden zich 108 parkeerplaatsen in het plangebied, dit is ruimschoots voldoende.

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.

De provinciale verordening kan instructieregels bevatten over water. In het kader van deze ontwikkeling zijn er geen artikelen van toepassing.

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.

Toetsing

Beschrijving huidige situatie

In de huidige situatie is er in het plangebied circa 400 m^2 erfverharding in de vorm van stelconplaten en 400 m^2 (25m x 16m) aan bebouwing. Ter plaatse is geen riool aanwezig.

De bodem bestaat uit een kleigrond. In het plangebied bevindt zich een watergang aan de westzijde en aan de noordzijde. Beide sloten zijn zichtbaar in figuur 4.3. De toegang tot het plangebied wordt verleend via een dam over de meest noordelijke sloot. In figuur 4.3 zijn beide watergangen en tevens de dam zichtbaar.



Figuur 4.3 - Sloten en dam in het plangebied (Google Street View, 2023)

Beschrijving toekomstige situatie

Er worden twee woongebouwen van 884 m^2 (17*52m) toegevoegd. Hiermee wordt er in totaal 1.768 m^2 aan dakoppervlak toegevoegd. Rondom de accommodaties wordt circa 1.500 m^2 aan verharding toegevoegd. De parkeervakken worden voorzien van open verharding (grastegels), hiervoor geldt geen compensatieopgave. De toename van het dakoppervlak en erfverharding leidt tot een toename van de totale hoeveelheid verhard oppervlak van 4.356 m^2. Deze toevoeging aan verhard oppervlak leidt tot een compensatieopgave van (4356 m^2 x 0,075=) 327 m^2. Hiervoor wordt een retentievijver aangelegd ten oosten van het bouwvlak. Vanwege de relatief hoge grondewaterspiegel is het bergend vermogen van de retentievijver in natte perioden circa 0,6 meter. Hiervoor dient de retentievijver een oppervlakte te hebben van minimaal 545 m^2. Hieraan zal worden voldaan.

Ter plaatse van het plangebied is geen rioolruimte beschikbaar. 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.

Na realisatie van het planvoornemen kan het beheer en onderhoud van de aanwezige watergangen hetzelfde uitgevoerd worden als in de huidige situatie.

Advies Waterschap

Het Waterschap heeft een reactie gegeven op de waterparagraaf en zij hebben een positief advies uitgebracht. Het verzoek is om aandacht te schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie. Hier wordt in de nadere uitwerking van het bouwplan rekening mee gehouden.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling geen negatief effect heeft op het aspect water.

4.4. Planologisch relevante leidingen

Beleid en normstelling

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

4.5. Omgevingsveiligheid

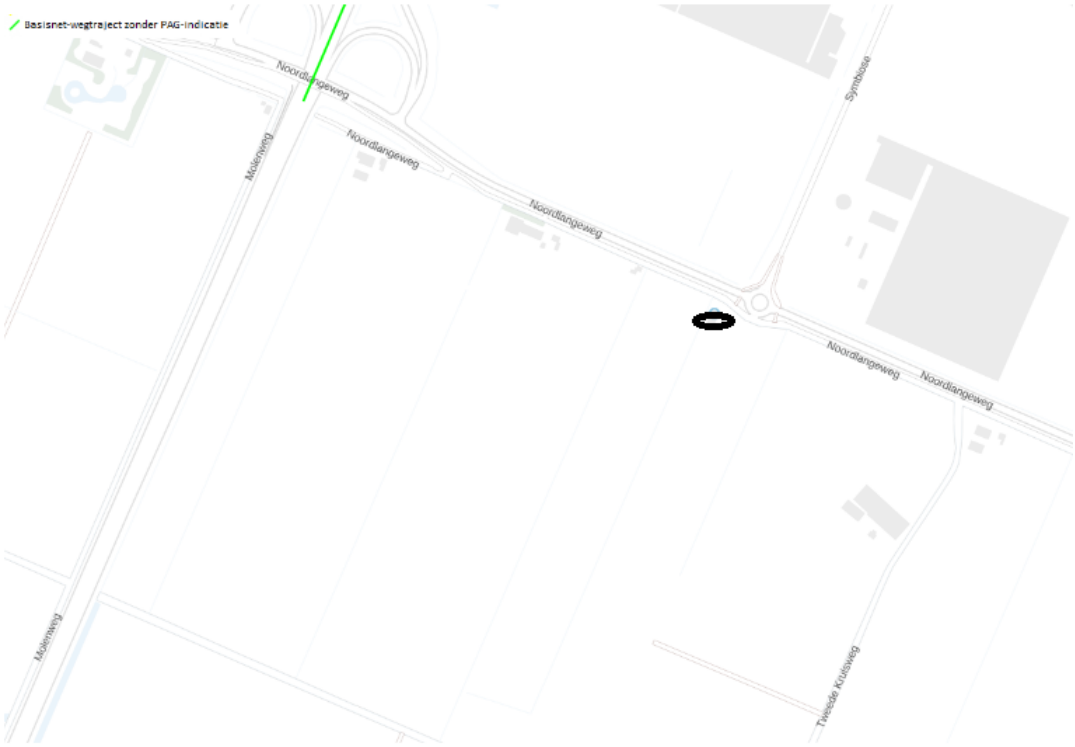
Beleid en normstelling

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



Figuur 4.4 Uitsnede risicokaart (www.atlasleefomgeving.nl)

In mei 2023 zijn de risicobronnen van het naastgelegen perceel geanalyseerd. Zie Bijlage 7 voor de

standaardverantwoording groepsrisico. Zowel uit dit onderzoek als uit de informatie op de risicokaart (www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de A29 zich ten westen van het plangebied bevindt waarover gevaarlijke stoffen, van o.a. de stofcategorie LT2, worden vervoerd met een gifwolkaandachtsgebied van 300 meter. De afstand van het plangebied tot deze weg bedraagt 820 meter. Het plangebied bevindt zich niet binnen een aandachtsgebied van deze weg. Omdat de afstand groter is dan 200 meter, kan er volgens het Bkl worden voldaan met een beknopte verantwoording en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Beknopte verantwoording

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

Voor zowel de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn. De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om hun taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen. Het plangebied wordt op dit moment ontsloten via de N268 in Dinteloord. Deze weg sluit aan op het verdere wegennetwerk van Dinteloord zoals de A4. Dit biedt vluchtmogelijkheden in verschillende richtingen, waardoor altijd van de bron af kan worden gevlucht. Het gedegen netwerk komt de bestrijdbaarheid ten goede.

Zelfredzaamheid

In de toekomstige situatie zullen complexen voor het huisvesten van arbeidsmigranten worden gerealiseerd. Kinderen en ouderen (verminderd zelfredzame personen) worden hier niet verwacht. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchten. Als gevolg van een incident met toxische stoffen over de weg geldt dat een toxische wolk zich snel kan ontwikkelen en verplaatsen. Dit effect is vaak niet zichtbaar. Zelfredzaamheid in deze scenario's is alleen mogelijk als er tijdig alarmering plaatsvindt en gebouwen geschikt zijn om enkele uren te schuilen. Denk hierbij aan het sluiten van ramen en deuren en met name het uitschakelen van (mechanische) ventilatiesystemen. Hiermee worden de aanwezigen beschermd tegen de blootstelling aan toxische gassen. Daarnaast dienen, in het kader van effectieve zelfredzaamheid, de gebruikers van de objecten door risicocommunicatie te worden geïnstrueerd over de risico's en de mogelijke maatregelen die zij kunnen nemen. De alarmering van de aanwezigen wordt momenteel nog gerealiseerd middels het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS). Dit systeem wordt de komende jaren uitgefaseerd. Het waarschuwingssysteem wordt vervangen door een totaal pakket aan alarmeringsmiddelen, waaronder de calamiteitenzenders, de sirenes, crisis.nl, NL-Alert en het gebruik van sociale media.

Conclusie

Uit de beknopte verantwoording komt naar voren dat de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het plangebied als voldoende worden beschouwd. De veiligheidssituatie zal met de beoogde ontwikkeling niet significant verslechten en wordt als aanvaardbaar gezien. Het aspect omgevingsveiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

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.

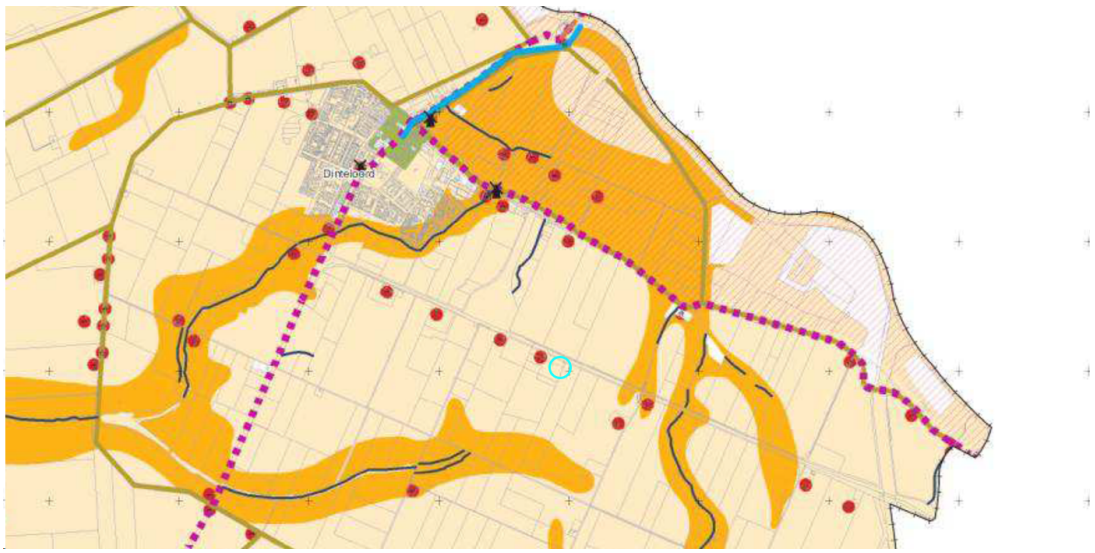
Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten 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 (figuur 4.5). Ook in het bestemmingsplan is geen archeologische dubbelbestemming toegevoegd voor het beschermen van eventueel aanwezige archeologische waarden.



Figuur 4.5 - Archeologische verwachtingskaart (Gemeente Steenbergen)

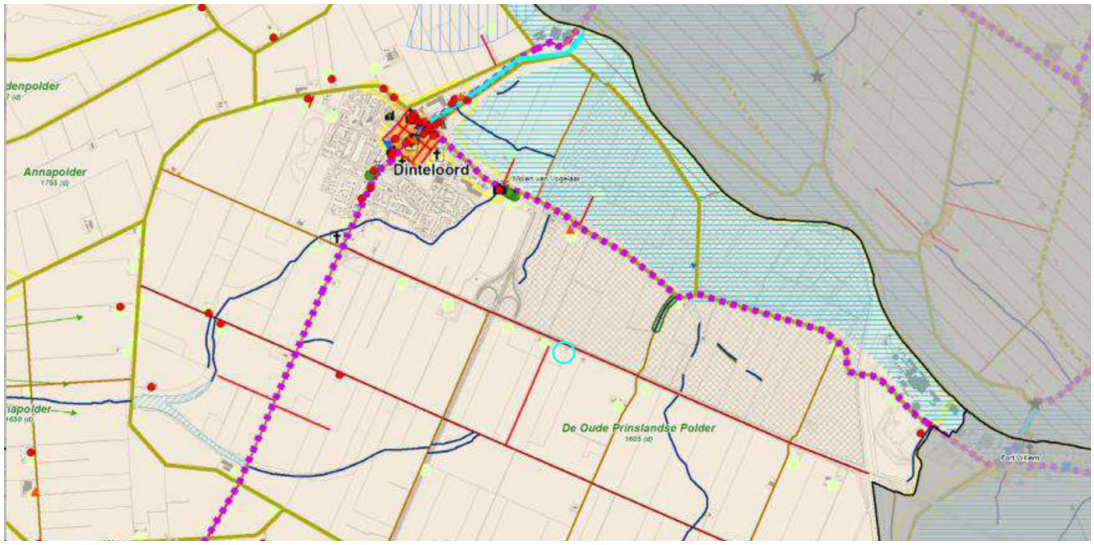
Geconcludeerd kan worden dat archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Cultuurhistorie

De cultuurhistorische waardenkaarten van zowel de gemeente Steenbergen als van de provincie Noord-Brabant zijn geraadpleegd (figuur 4.6 en 4.7).



Figuur 4.6 - Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Noord-Brabant



Figuur 4.7 - Cultuurhistorische inventarisatiekaart Gemeente Steenbergen

Zowel in de cultuurhistorische kaart van provincie Noord-Brabant als de cultuurhistorische inventarisatiekaart van de gemeente Steenbergen is het plangebied niet in het bijzonder aangeduid als cultuurhistorische locatie. Zie hiervoor figuren 4.6 en 4.7. De ontwikkeling doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarde van het plangebied.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling geen negatief effect heeft op archeologische en cultuurhistorische waarden.

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

Het meest dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is ‘Krammer-Volkerak’ op circa 4,1 kilometer ten westen van het plangebied (zie figuur 4.8). 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 daarbij horende stikstofuitstoot dient een AERIUS berekening te worden uitgevoerd. Hierbij is onderscheid gemaakt in de gebruiksfase en de aanlegfase.



Figuur 4.8 - Plangebied (rood omlijnd) t.o.v. 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 4 van deze motivering.

Aanlegfase

De stikstofdepositie in de aanlegfase dient ook berekend te worden. De stikstofdepositie in de aanlegfase bedraagt 0,00 mol/ha/jaar. De AERIUS berekening voor de aanlegfase is opgenomen in Bijlage 4 van deze motivering.

Natuur Netwerk Brabant

Het plangebied ligt niet in een gebied dat begrensd is in het kader van het Natuur Netwerk Brabant (NNB). De geplande activiteit ligt op geruime afstand (750 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 Natuur Netwerk Brabant.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft voor de beschermde natuurgebieden.

4.8. Ecologie: soortenbescherming

Beleid en normstelling

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties 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 van die locatie. 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 *(Quickscan Wet Natuurbescherming, Econsultancy, 2023).* Het onderzoeksrapport is opgenomen in Bijlage 3. In dit onderzoek zijn de volgende resultaten naar voor gekomen:

Voor de algemene broedvogelsoorten die op de onderzoekslocatie zijn te verwachten geldt dat, indien de nestgelegenheden buiten het broedseizoen worden verwijderd, er geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot deze soorten. In de Wet natuurbescherming wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot september worden aangehouden. Indien binnen het broedseizoen gewerkt wordt, dient voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie te worden uitgevoerd door een ter zake kundige ecoloog.

Op basis van onderhavige quickscan Wet natuurbescherming dient voor de uitvoering van de plannen middels aanvullend onderzoek meer duidelijkheid te worden verkregen omtrent de aan- of afwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen. Geadviseerd wordt nader onderzoek uit te laten voeren naar de functies zomer -, kraam- en balts/paarverblijfplaats de bebouwing voor de gewone dwergvleermuis, ruige

dwergvleermuis en laatvlieger.

Verder wordt geadviseerd om in de permanente situatie rekening te houden met verlichting. Door gebruik te maken van amberkleurig licht, weggericht van de omgeving, laaggeplaatste verlichtingsarmaturen en verlichtingsarmaturen die naar beneden schijnen wordt zo min mogelijk strooilicht veroorzaakt. Dit wordt geadviseerd in het kader van de zorgplicht en ten gunste van nachtactieve dieren zoals vleermuizen, uilen en marters.

Nader ecologisch onderzoek
Naar aanleiding van de resultaten uit de quickscan is een nader onderzoek vleermuizen uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is opgenomen in Bijlage 5. In deze paragraaf worden de onderzoeksresultaten en aanbevelingen kort samengevat.

Op de onderzoekslocatie is een zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis vastgesteld. Door de ontwikkeling kunnen verblijfsplaatsen mogelijk verstoord worden. Er moet een ecologisch activiteitenplan opgesteld worden en deze moet goedgekeurd worden door het bevoegd gezag. In het onderzoeksrapport worden op pagina 12 en 13 algemene aanbevelingen gegeven voor de werkwijze.

Houtopstanden
Er bevinden zich geen houtopstanden in het plangebied. Het onderdeel 'houtopstanden' uit de Wet Natuurbescherming vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Ook is er geen aanleiding een bebouwingscontour houtkap vast te leggen.

Conclusie
De voorgenomen ontwikkeling leidt tot dusver niet tot negatieve effecten op de beschermde soorten.

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 het omgevingsplan gewijzigd worden wanneer 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

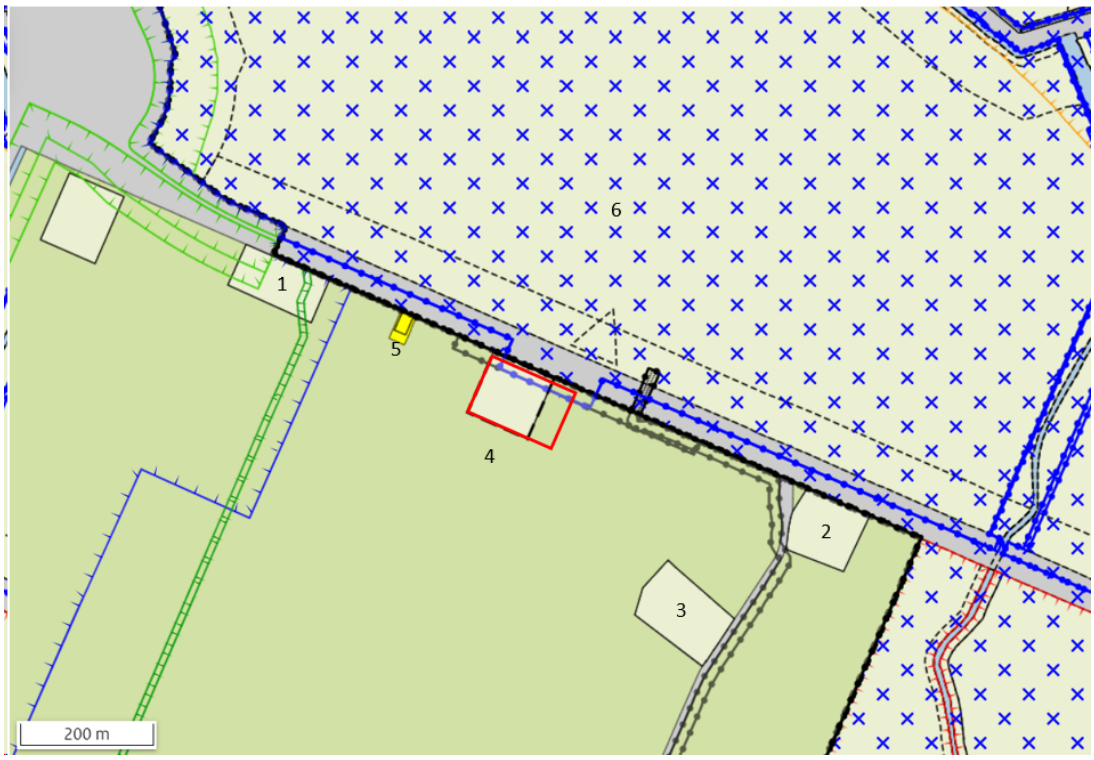
Beleid en normstelling
In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het van belang dat bij de aanwezigheid van milieubelastende activiteiten in de omgeving van milieugevoelige functies zoals bijvoorbeeld woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd. Hierbij 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 mate 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 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 deze motivering 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 figuur 4.9 blijkt dat rondom het plangebied grotendeels agrarische functies en een burgerwoning zijn gelegen.



Figuur 4.9 - Plangebied (rood omkaderd) en omliggende functies (ruimtelijkeplannen.nl)

De verschillende functies hebben een nummer gekregen in figuur 4.9. In tabel 4.1 hieronder wordt het soort inrichting of functie, de bijbehorende richtafstand in een rustig buitengebied en de daadwerkelijke afstand weergegeven.

	Inrichting / functie	Richtafstand				Grootste afstand	Afstand tot plangebied	Afstand tot gevel
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar			
1.	Voormalig agrarisch bedrijf	10	10	30	10	30 m	270 m	
2.	Agrarisch bedrijf	10	10	30	10	30 m	410 m	
3.	Agrarisch bedrijf (Kwekerij Prinsenland)	10	10	30	10	30 m	290 m	
4.	Agrarische gronden	0	0	0	0	0 m	0 m	5 m
5.	Burgerwoning	nvt.	nvt.	nvt.	nvt.	nvt.	130 m	
6.	Bedrijven Agro Food Cluster	10	10	30	10	30 m	+ 30 m	

Tabel 4.1 - Plangebied en omliggende functies

Bedrijfshinderveroorzakende functies

Rondom het plangebied zijn verschillende agrarische bedrijven gelegen (nrs. 1, 2, 3) hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter, hier wordt ruimschoots aan voldaan. Nummer 4 zijn de agrarische gronden, hiervoor gelden geen richtafstanden op basis van de VNG brochure, maar op basis van de huidige jurisprudentie is gebleken dat in verband met spuitdrift normaliter een richtafstand aangehouden moet worden van 50 meter tot

gevoelige functies. Rondom het plangebied zijn echter watergangen gelegen, waardoor de akkerbouwer hierdoor beperkt wordt met het spuiten van spuitmiddelen. Daarnaast wordt het geheel landschappelijk ingepast, waardoor spuitdrift het plangebied niet zal bereiken. Nummer 6 betreft de bedrijven van het Agro Food Cluster, de maximale richtafstand is 30 meter en alle bedrijfslocaties binnen het Agro Food Cluster zijn op een afstand van meer dan 30 meter gelegen. Kortom er zijn geen bedrijfshinderveroorzakende functies die worden beperkt in hun bedrijfsvoering en ter plaatse van het plangebied kan een goed woon-en leefklimaat worden gegarandeerd.

Bedrijfshindergevoelige functies
Nummer 5 is een burgerwoning, dit is een bedrijfshindergevoelige functie waardoor bij de ontwikkeling van logiesgebouwen rekening moet worden gehouden dat hier een goed woon-en leefklimaat behouden kan blijven. De richtafstand voor een logiesgebouw is 50 meter, de daadwerkelijke afstand is 130 meter. Hierdoor ondervindt de burgerwoning geen overlast van de beoogde ontwikkeling en kan een goed woon-en leefklimaat gewaarborgd blijven.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse van de nieuwe logiesfuncties – die formeel gezien geen gevoelige functie zijn – sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect milieubelastende activiteiten vormt geen belemmering voor het project. Ook vormt het project geen belemmering voor bestaande bedrijfsactiviteiten in de omgeving.

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
Er is op 4 oktober 2023 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, dit is opgenomen in Bijlage 8. Kort

samengevat blijkt uit het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem dat atmosferische depositie de enige bron van PFAS-verontreiniging op de projectlocatie is. Dit leidt in beperkte mate tot een verhoogd PFAS-gehalte in de bodem en het water. Door Econsultancy is geconcludeerd dat het plangebied onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht, niet lijnvormig" (ONV-NL). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is. In de bodem zijn geen puinresten of andere asbestverdachte materialen aangetroffen. Tevens bevinden zich in de bovengrond als ondergrond geen verontreinigingen. Het grondwater is daarentegen licht verontreinigd met naftaleen en zink.

Conclusie
De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling. Er is geen nader onderzoek nodig.

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.

Bij 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. Overigens mag verwacht worden dat gezien de afstand tot de milieubelastende activiteiten in de omgeving voldaan kan worden aan de regels in het omgevingsplan ten aanzien van geluid (zie ook paragraaf 4.10)

Het plangebied is dan ook te kenmerken als een rustig buitengebied. De huisvesting van arbeidsmigranten kan geluid produceren op geluidgevoelige functies. De meest nabijgelegen geluidgevoelige functie bevindt zich aan de Tweede Kruisweg 2. Deze woning bevindt zich op circa 400 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 de 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 14B 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.

In het akoestisch onderzoek is uitgegaan van de normen voor gebouwen met een woonfunctie. Belangrijk om te vermelden is dat het in deze ontwikkeling gaat om een tijdelijke logiesfunctie.

Het plangebied is gelegen binnen het geluidsaandachtsgebied van de wegen Symbiose en Noordlangeweg (N268).

Voor de gemeentewegen geldt dat het geluid op de gevels van de nieuwe appartementen en studio's van de bouwdelen 01 en 02 de standaardwaarde van 53 dB met respectievelijk maximaal 9 en 4 dB overschrijdt. De

grenswaarde van 70 dB wordt op geen van de bouwdelen overschreden.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de standaardwaarde ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke en financiële aard. Het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger is in onderhavige situatie niet doeltreffend. Voor het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat de standaardwaarde nog altijd wordt overschreden. Deze geluidreducerende maatregel is derhalve eveneens niet doeltreffend. Het toepassen van een stiller wegdek ontmoet bovendien overwegende bezwaren van financiële aard.

Aangezien voor onderhavige appartementen en studio's de standaardwaarde wordt overschreden dient het belang van het beschermen van de gezondheid door het creëren van een geluidluwe gevel te worden betrokken. Uit de rekenresultaten blijkt dat voor alle appartementen en studio's van bouwdeel 02 geldt dat ze de beschikking hebben over ten minste één geluidluwe gevel. Voor bouwdeel 01 geldt dat enkel de zuidgevel in zijn geheel geluidluw is. Derhalve geldt voor bouwdeel 01 dat de 6 appartementen en 24 studio's niet zondermeer beschikken over een geluidluwe gevel.

De geluidbelasting op de appartementen en studios die niet zondermeer beschikken over een geluidluwe gevel kan worden gereduceerd tot de standaardwaarde middels één van de in paragraaf 4.2 (van Bijlage 6) genoemde principeoplossingen. Geadviseerd wordt om de toepassing van de gewenste oplossing in een vroeg stadium af te stemmen met de controlerende instantie. Indien ieder appartement en studio kan beschikken over ten minste één te openen geluidluw geveldeel, is de gezondheid voldoende beschermd.

Voor onderhavige appartementen en studio's bedraagt de geluidbelasting maximaal 62 dB. Middels een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels dient te worden aangetoond dat aan de voornoemde nieuwbouweis kan worden voldaan. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een aanvaardbaar geluid binnen niveau gewaarborgd.

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 atikel 5.27 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Het volledig akoestisch onderzoek is bijgevoegd in bijlage 6. 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, die 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 een oppervlakte van circa 10.000 m^2, en is volledig bestemd als 'Agrarisch'. Dit wordt volledig gewijzigd naar de functie 'Horeca'.

In figuur 4.10 is de waardevermeerdering uitgerekend, hierbij is de huidige waarde ten opzichte van de toekomstige waarde bepaald.

Huidige waarde			
10.000	agrarische bouwkavel x 30 euro	€	300.000
Toekomstige waarde			
10.000	m^2 Logies a 100 euro	€	1.000.000
Waardevermeerdering grond		€	700.000

Benodigde kwaliteitsinvestering (=20%)	**€**	**140.000**

Figuur 4.10 - Waardevermeerdering grond en benodigde kwaliteitsinvestering

Uit de berekening blijkt dat er een waardevermeerdering is van € 700.000,-. De landschappelijke kwaliteitsinvestering bedraagt 20% van de waardevermeerdering van het perceel en komt daarmee op € 140.000,-.

Landschapsplan

Het landschapsplan is weergegeven in Bijlage 9 bij deze motivering. Het landschapsplan komt op een kwaliteitsinvestering van 149.469,06 euro, hiermee wordt voldaan aan de investeringseis. Het aanleggen en in stand houden van de landschapselementen wordt geborgd in de planregels door dit bij het gebruik als 'Logies' als voorwaarde op te nemen.

Conclusie

Er wordt voldaan aan de provinciale instructieregels voor landschappelijke inpassing en voor de kwaliteitsverbetering van het landschap. Het aspect landschap vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.15. Duurzaamheid

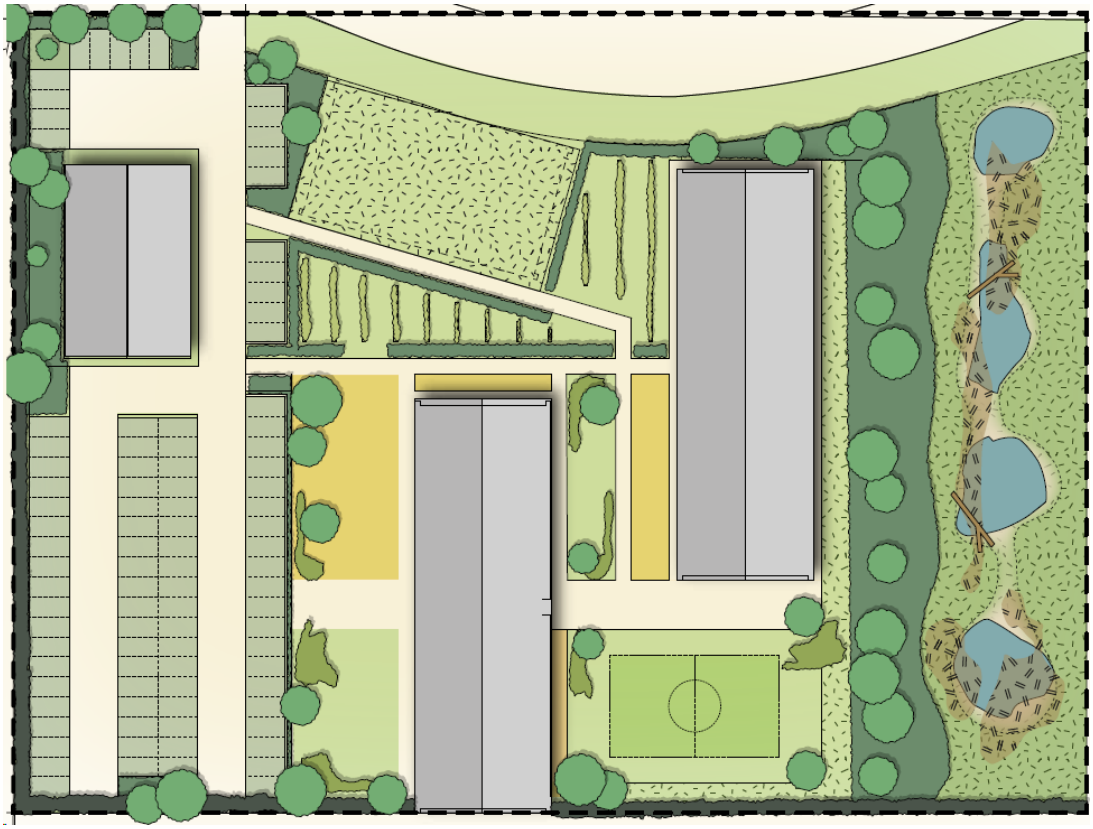
Beleid en normstelling

Initiatiefnemers zijn voornemens om ter plaatse van het plangebied de huidige bebouwing te slopen ten behoeve van de realisatie van een aantal logiesgebouwen voor maximaal 264 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.

Toetsing en conclusie

In het landschapsplan in Bijlage 9 zijn voorstellen gegeven voor een groene landschappelijke inpassing. In het landschapsplan komen verschillende elementen voor die het aspect duurzaamheid positief kunnen beïnvloeden, zoals:

- het doortrekken van de bestaande bomenlaan;
- de aanleg van een waterbuffer;
- de aanleg van parkeerplaatsen met halfverharding; en
- de aanleg van bloemrijk grasland.



Figuur 4.11 - Ontwerp landschappelijke inpassing (bron: landschapsplan)

Geconcludeerd kan worden dat het aspect duurzaamheid voldoende geïmplementeerd is in de beoogde 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 14B grenst aan agrarische gronden. Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op deze agrarische gronden kan negatieve gezondheidseffecten hebben. Er zijn geen wettelijke bepalingen over een minimaal aan te houden afstand tussen teeltgronden waarop gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt 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 locatiespecifiek onderzoek nodig is of een locatiespecifieke motivering waaruit blijkt dat toch 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 worden gebruikt, 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 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 **drie 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. Wel was hier 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 aan de Noordlangeweg 14B zijn er drie relevante deelgebieden, zie figuur 4.12.
1. Een perceel met akkerbouw ten westen van de locatie
2. Een perceel met akkerbouw 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 4.12 - Uitsnede kaart BRP (bron: Basisregistratie Gewaspercelen)

Deelgebied 1

1. Theoretische teelt

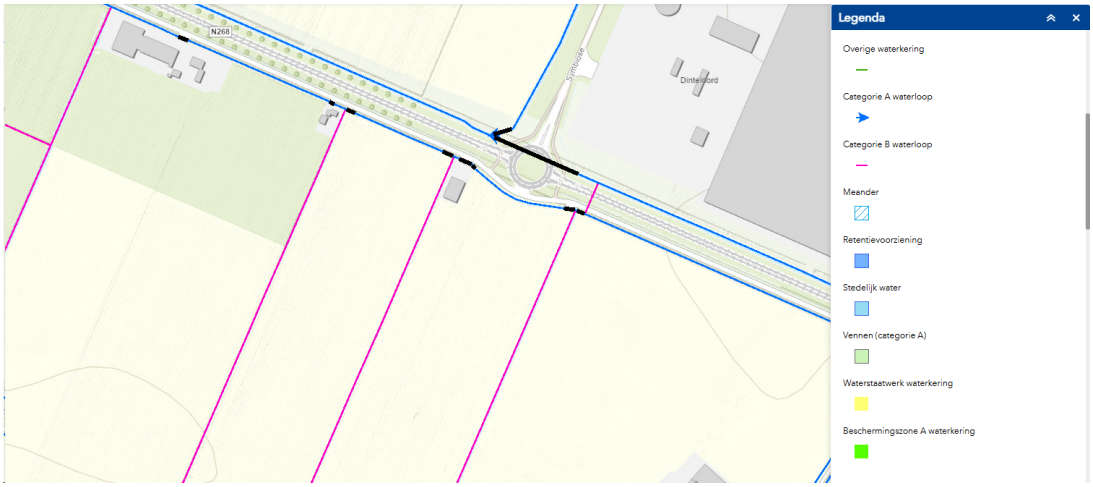
De theoretische teelt is in dit geval de planologische teeltmogelijkheid. Perceel 1 heeft in het bestemmingsplan 'Buitengebied Dinteloord en Prinsenland' bestemd als 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. Dit bestemmingsplan is onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van gemeente 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 uien geteeld; dit valt onder laagteelt. Bespuiting met gewasbeschermingsmiddelen gebeurt neerwaarts en dicht bij de grond, dit verkleint de kans op de verspreiding van spuitdrift.

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 4.13. Volgens de leggerkaart van Waterschap Brabantse Delta is dit oppervlaktewaterlichaam gecategoriseerd als 'B waterloop'.
Op de perceelsgrens tussen het plangebied en perceel 1 is geen haag aanwezig. Op perceel 1 worden lage gewassen geteeld. Spuitdrift komt bij lage gewassen minder voor dan bij hoge gewassen.
De bestaande loods aan de westzijde van het plangebied zal als opslagruimte worden gebruikt. Dat is dus geen verblijfsruimte, waardoor de spuitafstand vanaf de gebouwgrens van gebouw 2 wordt berekend.



Figuur 4.13 - Uitsnede leggerkaart (bron: Waterschap Brabantse Delta)

4. Specifieke maatregelen

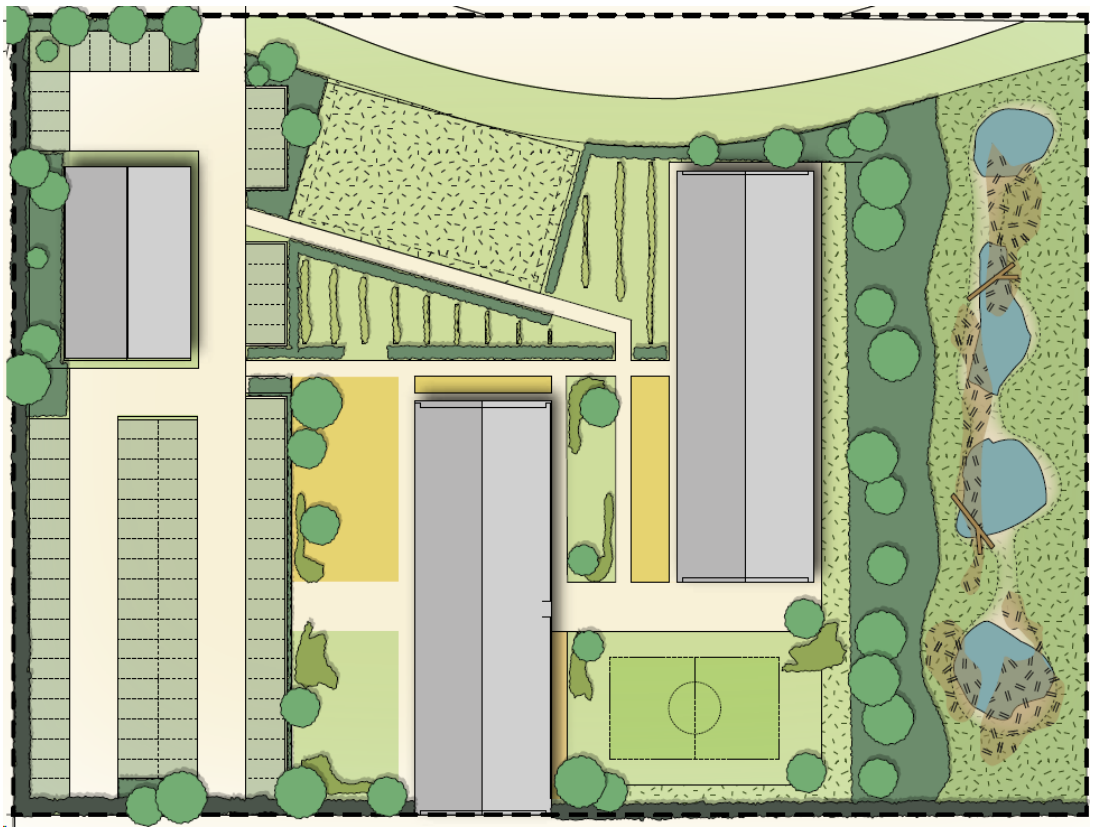
Om de negatieve gezondheidseffecten te beperken kunnen verschillende maatregelen worden getroffen. In de onderstaande alinea worden de maatregelen toegelicht die mogelijk getroffen kunnen worden met betrekking tot perceel 1.

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 4.15. De bestaande watergang ligt deels binnen het kadastrale perceel (DTO02-E-622) waarop de ontwikkeling beoogd is. De aanwezigheid van watergang is geborgd in de legger van het waterschap en in deze wijziging van het omgevingsplan.
In het landschapsplan (figuur 4.14) is te zien dat het gebouw in de noordwestelijke hoek van het plangebied relatief dichtbij perceel 1 ligt. Dit gebouw dient als opslagruimte en is geen verblijfruimte. Het overige deel van de westzijde van het plangebied bestaat uit parkeerplaatsen en groen, dit zijn geen verblijfslocaties.
In het landschappelijk inpassingsplan is langs de westelijke perceelsgrens een haag opgenomen als onderdeel van de landschappelijke inpassing van het terrein. 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 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.

Langs de westelijke perceelsgrens wordt als onderdeel van de landschappelijke inpassing een haag aangebracht

bestaande uit Els, Haagbeuk en Beuk. De aanleg en instandhouding van deze haag zijn in de planregels geborgd.



Figuur 4.14 - Landschapsplan (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 nieuwe windhaag 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) wordt op perceel 2 wintertarwe geteeld.

3. Specifieke omstandigheden
Tussen perceel 2 en het plangebied ligt geen watergang en (nog) geen haag. Op de inrichtingstekening in figuur 4.14 is te zien dat één van de huisvestingsgebouwen direct aan de zuidelijke plangrens grenst.

4. Specifieke maatregelen
Met de eigenaar van perceel 2 is een overeenkomst gesloten over een spuitvrije zone van 50 meter op zijn perceel. In de regels en op de verbeelding van dit omgevingsplan is vastgelegd dat in een zone van 50 meter vanaf de zuidelijke grens van de locatie voor de huisvesting geen chemische gewasbechermingsmiddelen mogen worden gebruikt. In het landschapsplan is op een deel van de perceelsgrens een haag opgenomen als onderdeel van de landschappelijke inpassing van het terrein.

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.

Deelgebied 3
1. Theoretische teelt
Voor de theoretische teelt geldt hetzelfde als deelgebied 1 en 2.

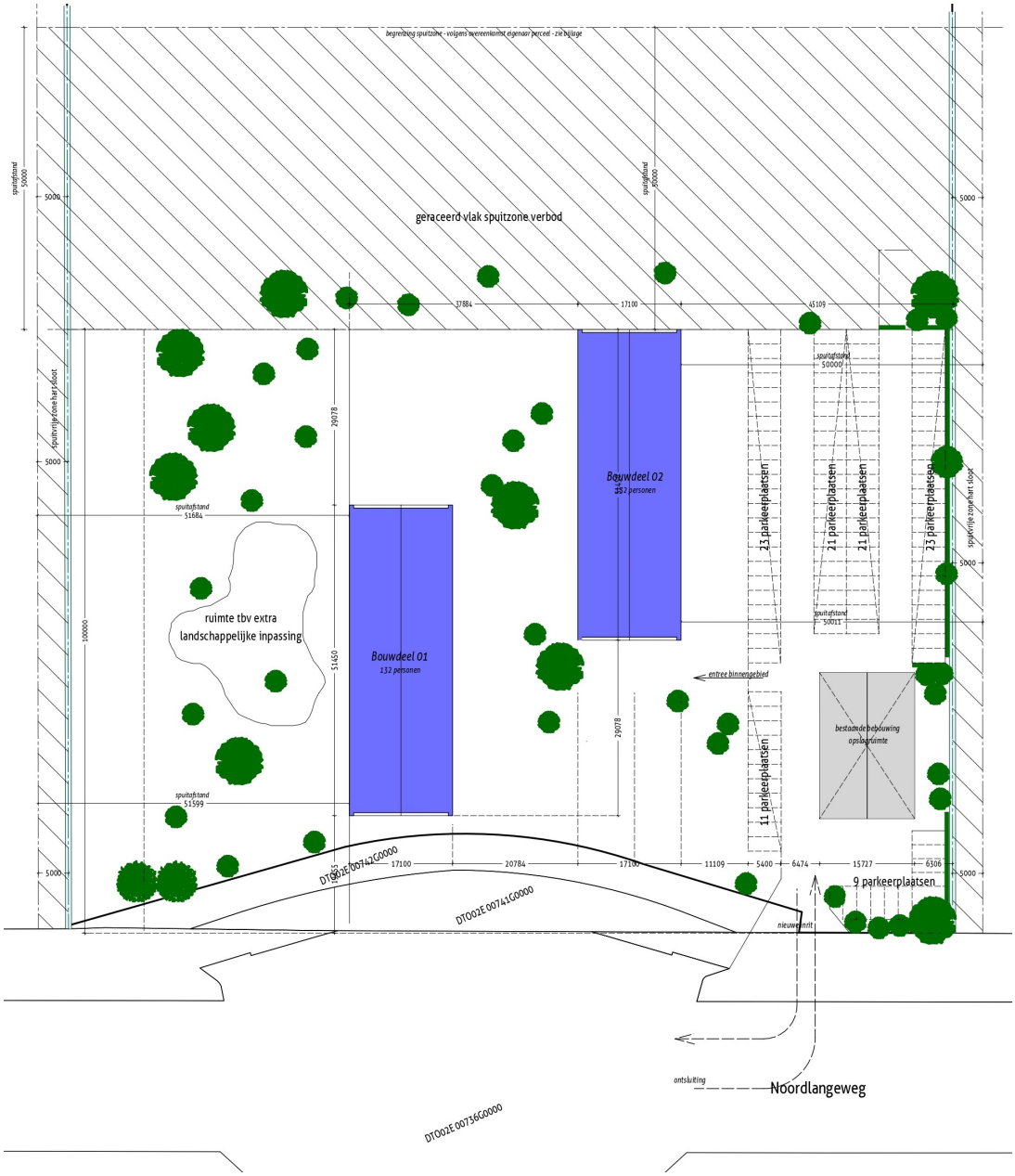
2. Feitelijke teelt
Volgens de Basisregistratie Gewaspercelen (BRP) wordt op perceel 3 wintertarwe geteeld.

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 4.13. Volgens de leggerkaart van Waterschap Brabantse Delta is dit oppervlaktewaterlichaam gecategoriseerd als 'B waterloop'. Op de perceelsgrens tussen het plangebied en perceel 3 is (nog) geen haag aanwezig.

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 4.15. 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 deze wijziging van het omgevingsplan.
Aan de oostzijde van het plangebied is een zone met landschappelijke inpassing ingetekend, zie figuur 4.14. Deze zone is geen verblijfsgebied en daarmee ook geen gevoelig object.

Conclusie deelgebied 3
De afstand tussen de agrarische gronden in deelgebied 3 en de gevoelige functies binnen het plangebied bedraagt 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.

Aanvullend maken de watergang en de landschappelijke inpassing onderdeel uit van de ruimtelijke kwaliteit van het plan. Deze elementen zijn geborgd in het omgevingsplan.



Figuur 4.15 - Spuitvrije zone zuidzijde (boven) en teeltvrije zones volgens het Bal (links en rechts) (bron: Van Ginneken Architecten)

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 ruim 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 circa 270 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 creëeren van ontmoetingsplekken.

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

4.20. M.e.r.-beoordeling

Beleid en normstelling
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 ontwikkeling

De ontwikkeling van het plangebied aan de Noordlangeweg 14B 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 10 is de aanmeldnotitie voor de m.e.r. beoordeling opgenomen. Op basis van de aanmeldnotitie wordt een m.e.r.-beoordelingsbesluit voorbereid door het bevoegd gezag. Dit besluit zal worden genomen vóór de terinzagelegging van het ontwerp wijziging omgevingsplan. De resultaten van de m.e.r.-beoordeling en de daarbij behorende overwegingen zullen worden opgenomen in de motivering van het plan.

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 gesloten 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 functievlak Horeca, met daarbinnen voor de twee 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. De gebouwen hebben een maximum goothoogte van 7 meter en een maximum bouwhoogte van 10 meter.

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

Groen - Landschappelijke inpassing: Met deze functie wordt het betreffende vlak gereserveerd voor groen in de vorm van landschappelijke inpassing.

Verkeer: Deze functie is opgenomen om de aangelegde rotonde in overeenstemming te brengen met het omgevingsplan.

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

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. 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 11. In het particiatieplan wordt toegelicht hoe de omgevingsdialoog wordt vormgegeven.

Omgevingsdialoog

De omgevingsdialoog zal, zoals eerder aangegeven, gezamenlijk gevoerd worden, in samenwerking met de initiatiefnemer van de naastgelegen ontwikkeling. Voor beide ontwikkeling wordt een exteren partij ingeschakeld om het participatietraject te begeleiden.

In het participatieplan in bijlage 11 is een overzicht opgenomen met de activiteiten die tot op heden hebben plaatsgevonden omtrent de omgevingsdialoog.

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 het omgevingsplan opgenomen wordt.