Ruimtelijke motivering

afwijking ex artikel 2.12 lid 1.a sub 2 van de WABO

Tijdelijke huisvesting personeel

Pater Eustachiuslaan 8a, Aarle-Rixtel

Geling Advies

Colofon

Rapport: Ruimtelijke motivering Pater Eustachiuslaan 8a, Aarle-Rixtel
Rapportnummer: 4028OM110
Status: definitief
Datum: Augustus 2026

Opdrachtnemer

Geling Advies
Burgemeester Wijtvlietlaan 1
5845 ZG Sint Anthonis
www.gelingadvies.nl

Contactpersoon

Geling Advies
Drs. S. de Crom
Adviseur ruimtelijke ontwikkeling
0493 – 597 500
sdecrom@gelingadvies.nl

© AUGUSTUS 2026 GELING ADVIES

ALLE RECHTEN VOORBEHOUDEN. NIETS UIT DEZE UITGAVE MAG WORDEN VERVEELVOUDIGD DOOR MIDDEL VAN DRUK, FOTOKOPIE, MICROFILM, GELUIDSBAND, ELEKTRONISCH OF OP WELKE ANDERE WIJZE DAN OOK, EN EVENMIN IN EEN GEAUTOMATISEERD GEGEVENSBESTAND WORDEN OPGESLAGEN, ZONDER VOORAFGAANDE SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING VAN GELING ADVIES.
AAN DE INHOUD VAN DIT RAPPORT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND. G&O CONSULT VERWERPT ELKE AANSPRAKELIJKHEID VOOR EEN ANDER GEBRUIK VAN DEZE TEKST DAN VOOR DE SITUATIE WAARVOOR DEZE WORDT UITGEBRACHT. DE INFORMATIE IN DEZE TEKST IS ONDER VOORBEHOUD EN KAN VERANDERD WORDEN ZONDER VOORAFGAANDE KENNISGEVING.

INHOUD

1 INLEIDING 5
1.1 Aanleiding en doel 5
1.2 Vigerend Bestemmingplan plangebied 6
1.3 Leeswijzer 6

2 BESCHRIJVING BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE 7
2.1 Huidige Situatie in projectgebied 7
2.2 Gewenste ontwikkeling 8

3 BELEIDSKADER 11
3.1 Rijksbeleid 11
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 11
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 11
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking 11
3.2 Provinciaal beleid 13
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant 13
3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant 13
3.2.3 Brabantse Aanpak Arbeidsmigratie 2019-2020 14
3.4 Gemeentelijk beleid 15
3.4.3 Beleid logies / huisvesting arbeidsmigranten (27-01-2022) 15

4 MILIEUHYGIËNISCHE & PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING 20
4.1 Archeologie en cultuurhistorie 20
4.1.1 Archeologie 20
4.1.2 Cultuurhistorie 20
4.2 Bodem 20
4.3 Geluid 22
4.4 Flora en fauna 23
4.5 Waterparagraaf 25
4.6 Bedrijven en milieuzonering 27
4.7 Geurhinder & luchtkwaliteit 28
4.7.1 Geur 28
4.7.2 Luchtkwaliteit 29
4.8 Externe veiligheid 30
4.9.1 Risico normering 31
4.9.2 Overige wet- en regelgeving 33
4.9 Kabels en leidingen 33
4.10 Parkeren 33
4.11 Verkeer 34
4.12 (Volks)Gezondheid 35
4.13 Ontwikkeling in het kader van m.e.r. 36

5 UITVOERBAARHEID 37
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 37
5.2 Economische uitvoerbaarheid 37

6 CONCLUSIE 38

BIJLAGEN:

- Bodemonderzoek 2008
- Berekeningen AERIUS (stikstof)

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOEL

Initiatiefnemer is gevestigd aan de Pater Eustachiuslaan 8a te Aarle-Rixtel. Het bedrijf is reeds vele jaren op de locatie gevestigd is. Het bedrijf richt zich op de locatie in Aarle-Rixtel op de productie van verse aardbeien.

Deze teelt van is met uitstek een voorbeeld van een teelt die veel arbeid vraagt. Het plukken van de aardbeien is een delicate handeling waarvan het nog niet mogelijk is gebleken deze te automatiseren. De inrichting heeft reeds enkele jaren een huisvesting waarvoor een gebruiksvergunning brandveilig gebruik aanwezig is. In deze huisvesting verblijven maximaal 24 tijdelijke personeelsleden. Door het voeren van deze procedure wenst de initiatiefnemer de huisvesting verder te formaliseren, conform het beleid van de gemeente Laarbeek, voor een periode van maximaal vijf jaar.

De huisvesting is gelegen in de bestaande bedrijfsloods aan de westzijde van het bedrijf. Voor de huisvesting in deze loods is eerder al een tijdelijke vergunning voor huisvesting verleend.

De planregels van het vigerende bestemmingsplan voorzien niet direct in een mogelijkheid om een gedeelte van de nieuwe loods te gebruiken voor huisvesting van 24 arbeidsmigranten voor een periode van maximaal vijf jaar (hierna te noemen ‘tijdelijke huisvesting’). Initiatiefnemer vraagt daarom vergunning aan op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2 van de Wabo in combinatie met artikel 4, lid 9 van Bijlage II van het Bor.

Figuur 1

Luchtfoto omgeving projectgebied



De projectlocatie aan de Pater Eustachiuslaan 8a te Aarle-Rixtel en is gelegen in het buitengebied van de gemeente Laarbeek, zie voorgaande figuur 1 en onderstaande figuur 2.

Figuur 2

Huidige situatie in het plangebied



1.2 VIGEREND BESTEMMINGPLAN PLANGEBIED

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan “Buitengebied” van de gemeente Laarbeek geldend. Het bestemmingsplan is op 06-07-2020 vastgesteld. Aanvullend op dit bestemmingsplan geldt het bestemmingsplan “Parkeernormen Laarbeek” wat is vastgesteld op 07-06-2018).

Het nieuwe bedrijfsgebouw is gelegen binnen de bestemming “Agrarisch –Agrarisch bedrijf”, met een bouwvlak. Het bestemmingsplan maakt de gedeeltelijke huisvesting van de arbeidsmigranten voor een periode van vijf jaar binnen dit gebouw niet direct mogelijk, dit is echter wel mogelijk middels de kruimelgevallenregeling.

1.3 LEESWIJZER

Hoofdstuk 2 gaat in op de beschrijving van de bestaande en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het gemeentelijke beleid ten aanzien van huisvesting behandeld. In hoofdstuk 4 komen volgt de milieuhygiënische en planologische verantwoording. Hoofdstuk 5 gaat in op de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid van het project aan bod. Tot slot volgt in hoofdstuk 6 geeft een korte conclusie met betrekking tot de uitvoeringsmogelijkheden van het plan.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 HUIDIGE SITUATIE IN PROJECTGEBIED

Het bedrijf richt zich met haar bedrijfsvoering op twee bedrijfsonderdelen, te weten:

- de opkweek en vermeerdering van aardbeien-, frambozenplanten.
- het vrijwel jaarrond produceren van aardbeien en in het seizoen frambozen.

Het bedrijf is inmiddels uitgegroeid tot een toonaangevende leverancier in de sector en voorziet een groeiend aantal nationale en internationale klanten van producten. Cliënte opereert in een markt die vraaggestuurd is en een markt welke zich de afgelopen jaren sterk ontwikkeld heeft. Er heeft een groei in de markt plaatsgevonden als gevolg van een toenemende vraag naar met name zachtfruit. Als gevolg van deze groei hebben de klanten van cliënte een professionaliseringsslag gemaakt en zijn zij door samenwerkingen of autonome groei in omvang toegenomen. Dit proces wordt mede gestuurd door de verkooporganisaties in de markt en de eisen welke zij stellen aan het product. De telers stellen op hun beurt weer hogere eisen aan de vermeerderaars (zoals cliënte) met name als het gaat om aantallen planten, leveringsbetrouwbaarheid en kwaliteit. Dit heeft tot gevolg gehad dat het bedrijf de laatste jaren een flinke groei heeft doorgemaakt om klanten te kunnen blijven voorzien van een goede en constante kwaliteit van planten en zachtfruit.

Op de locatie Pater Eustachiuslaan 8a richt het bedrijf zich op het vrijwel jaarrond produceren van aardbeien in de ter plaatse aanwezige kas. Aardbeien zijn een gevoelig product, waardoor het nog niet mogelijk is om machinaal te plukken. Dit betekent dat voor de oogst van de aardbeien nog steeds veel personeel nodig is. Personeel dat in Nederland moeilijk gevonden kan worden om welke reden veelal gebruik gemaakt wordt van tijdelijke buitenlands personeel. Dit personeel moet gedurende hun verblijf ergens kunnen verblijven. In het verleden is er op het bedrijf reeds huisvesting verleend geweest. Deze huisvesting is vergund in 2015 voor een periode van 2 jaar. Daarbij is er tevens een omgevingsvergunning deel brandveilig gebruik verleend voor het gebruiken van de huisvesting. Met deze procedure wenst het bedrijf deze huisvesting voor een periode van vijf jaar vergund te krijgen zodat zij 24 personen op het bedrijf kan huisvesten. De huisvesting is aanwezig in de bestaande loods. Naast deze loods zijn aanwezig een kas, een bedrijfswoning en een waterbassin.

Figuur 3

Bestaande situatie in projectgebied Pater Eustachiuslaan 8, Aarle-Rixtel

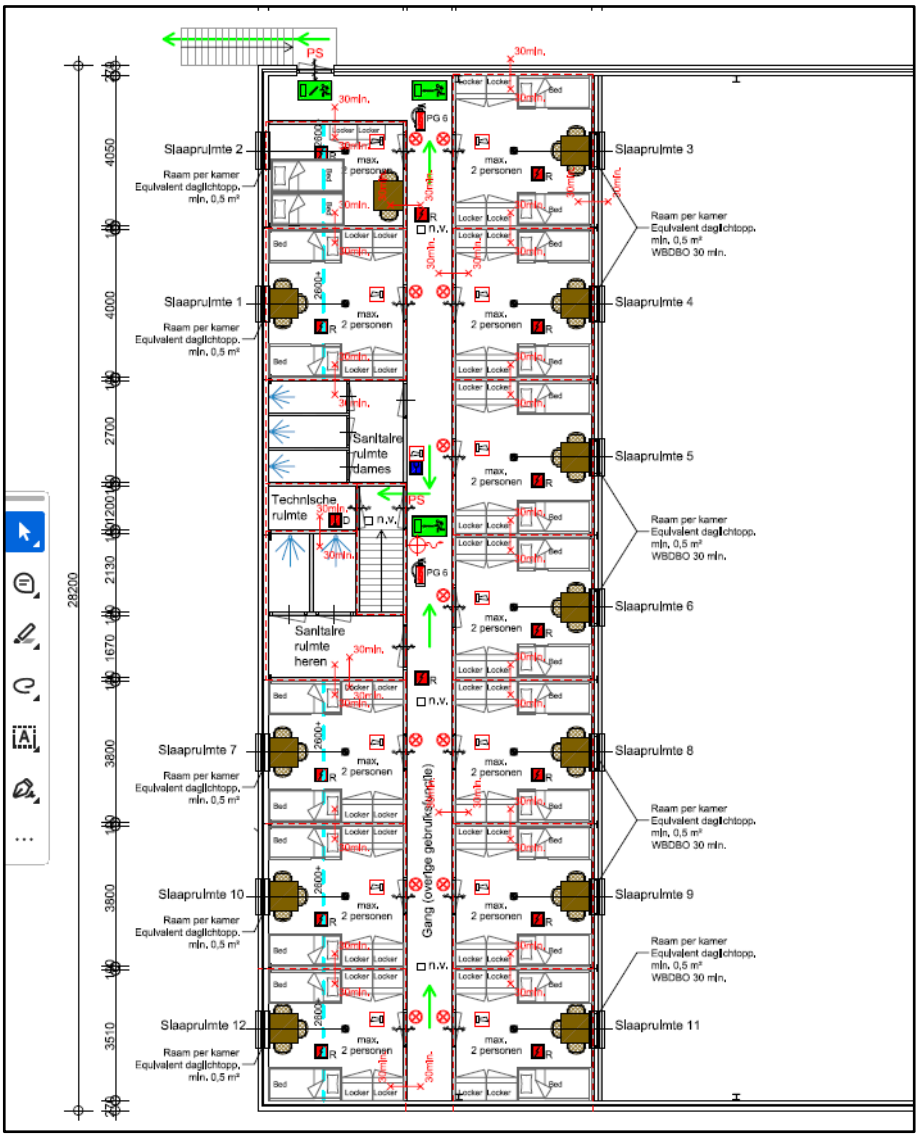


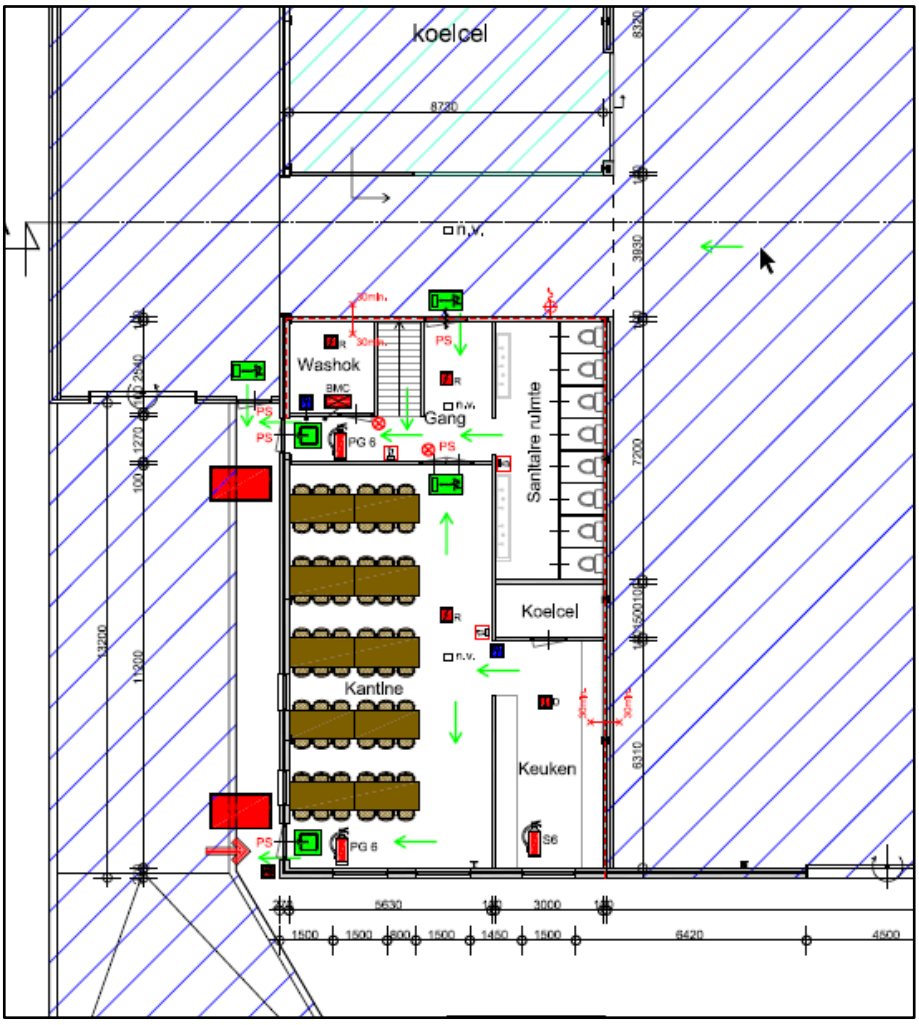
2.2 GEWENSTE ONTWIKKELING

Het bedrijf wenst de bestaande huisvesting voor 24 personen in de bestaande bedrijfsloods opnieuw vergund te krijgen voor een periode van vijf jaar. Op de begane grond is voorzien in de toiletten, de keuken en de kantine/gezamenlijke ruimte. Op de eerste verdieping zijn de slaapkamers gelegen. De slaapkamers zijn voor 2 personen. In totaal is er voor de huisvesting van de werknemers een oppervlakte van 400 m^2 beschikbaar, verdeeld over twee verdiepingen.

Figuur 4

Opzet van de huisvesting op de locatie.




koelcel
8320
8720
n.v.
3830
30min.
Washok
BMC
PS
Gang
PG 6
Sanitaire ruimte
7200
Koelcel
Kantine
Keuken
S6
6310
13200
11200
5630
3000
1500
1500
800
1500
1450
1500
6420
4500

3 BELEIDSKADER

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie aan voor de toekomstige ontwikkelingen van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat voor urgente maatschappelijke opgaven die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal gelden zoals klimaatverandering, de energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een perspectief om voort te bouwen op bestaande landschappen en historische steden. In de NOVI zijn vier prioriteiten opgesteld:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Doorwerking

In deze ruimtelijke motivering zijn geen strijdigheden met de uitgangspunten uit de NOVI opgenomen. Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is sprake van een dermate relatief kleinschalige en lokale ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn.

De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Nationaal Natuurnetwerk, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Doorwerking

Het Barro heeft voor wat betreft de genoemde onderwerpen en gezien de aard en kleinschaligheid van het project, geen gevolgen voor de realisatie van het initiatief.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante

besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt.

Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: "De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn. Zie o.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien." (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Het doel van de Ladder is derhalve zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

Doorwerking

Om de ontwikkeling voor wat betreft de huisvesting voor een periode van vijf jaar mogelijk te maken, moet worden afgeweken van het bestemmingsplan middels een tijdelijke omgevingsvergunning (kruimelgevallenregeling).

De realisatie van de tijdelijke huisvesting is voorzien in een bestaande landbouwloods. De tijdelijke huisvesting is ten behoeve van de eigen agrarische bedrijfsvoering. De tijdelijke huisvesting van het personeel is daarmee een essentieel onderdeel van het bedrijf, zonder kan zij niet functioneren.

Indien de realisatie van de tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten wél zou gelden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zou een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6. Besluit ruimtelijke ordening) wettelijk verplicht zijn. Het tweede lid van art. 3.1.6. luidt als volgt: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Met de ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van een bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt vergroot. Bovendien is de oppervlakte van de huisvesting minder dan 500 m^2. Er is daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 *Omgevingsvisie Noord-Brabant*

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Met deze omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor Brabant wil bereiken en biedt daarmee handvatten voor haar handelen in de praktijk. De omgevingsvisie bevat de ambities voor de Brabantse leefomgeving tot 2050. Daarnaast zijn mobiliserende tussendoelen opgesteld voor de periode tot 2030.

De basisopgave van de Omgevingsvisie is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Daarnaast zijn de volgende vier hoofdopgaven geformuleerd:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De provincie blijft inzetten op duurzame verstedelijking door middel van herbestemming en transformatie in het bestaand bebouwd gebied. Hier liggen tevens kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en voor het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en woningbouw.

De komende 10 jaar ligt er een forse woningbouwopgave van circa 120.000 woningen, daarna loopt de woningbouwopgave in omvang terug. De provincie ziet deze opgave als kans om invulling te geven aan de energieopgave in het stedelijk gebied, het stedelijk gebied klimaatbestendig te maken en de kwaliteit van het stedelijk gebied op orde te brengen. Daarnaast zet de provincie in op een energieneutrale gebouwde omgeving in 2050. De provincie zet zich in voor de transitie van de woningvoorraad en andere gebouwen naar energie-neutraal, te beginnen met energiebesparing.

Doorwerking

Onderhavige ontwikkeling voorziet in een voorziening voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten. De Omgevingsvisie Noord-Brabant geeft hier geen concrete beleidslijnen voor. Gezien de grote behoefte aan huisvesting van arbeidsmigranten in de regio, wordt de ontwikkeling derhalve passend geacht binnen het generiek beleid van de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

3.2.2 *Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant*

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de 'Interim omgevingsverordening Noord-Brabant' vastgesteld (geconsolideerd op 1 oktober 2020). In de Interim omgevingsverordening zijn de bestaande regels samengevoegd van de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat de huidige regels zijn gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau en dat er in beginsel geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd. De verordening bestaat uit tekst en kaartmateriaal. De tekst bevat regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het nemen van ruimtelijke besluiten. Aan de hand van de kaarten kan vastgesteld worden waar welke regels van toepassing zijn.

De locatie is gelegen binnen 'Landelijk gebied', 'Verbod uitbreiding veehouderij' (artikel 2.72) en 'Bescherming Natura 2000' (artikel 2.71). De regels gekoppeld aan 'Verbod uitbreiding veehouderij' en 'Bescherming Natura 2000' zien op ontwikkeling van veehouderijen. Onder een veehouderij wordt volgens de begripsbepalingen van de Interim omgevingsverordening verstaan:

agrarisch bedrijf gericht op het fokken, mesten en houden van runderen, varkens, schapen, geiten, pluimvee, tamme konijnen en pelsdieren;

Voorliggend project, het realiseren van tijdelijke huisvesting voor tijdelijk personeel, ziet niet op een ontwikkeling van een veehouderij. Er worden op de locatie geen van de genoemde diersoorten gehouden.

De ontwikkeling van een grondgebonden agrarisch bedrijf zijn, buiten regels (artikel 3.6.2) voor teeltondersteunende kassen (tot maximaal 5.000 m^2) en teeltondersteunende voorzieningen (tot een maximale omvang van 3 hectare binnen een bouwperceel) niet aan regels gebonden in de Interim omgevingsverordening. Voorliggende ontwikkelingen zijn met dit project niet aan de orde. Het project ziet toe op het wederom vergund krijgen van een gedeelte van een bestaande loods voor de tijdelijke huisvesting van tijdelijk personeel (arbeidsmigranten).

In de toelichting van de Interim Omgevingsverordening, staat in aanvulling op artikel 3.80 (Maatwerk voor collectieve woonvormen) opgenomen dat de huisvesting van onder andere arbeidsmigranten van invloed is op de kwantitatieve vraag naar woningen. De vraag naar woningen voor deze doelgroep is groot.

Tot slot gelden vanuit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant regels over kwaliteitsverbetering. Deze regels zijn vastgelegd in artikel 3.9 van deze Omgevingsverordening. Het principe voor kwaliteitsverbetering van het landschap is in principe van toepassing op alle ruimtelijke ontwikkelingen die plaatshebben buiten het bestaand stedelijk gebied, zoals begrensd in de Interim Omgevingsverordening. In het afsprakenkader voor de ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders in bestaande bebouwingsmogelijkheden in het bouwvlak aangemerkt als een categorie 1 ontwikkeling. In dit geval wordt de tijdelijke huisvesting van het tijdelijk personeel gerealiseerd in de bestaande bebouwingsmogelijkheden in het bouwvlak. Hiermee is voorliggend project aan te merken als een categorie 1 ontwikkeling. Zowel landschappelijke inpassing als een investering in kwaliteitsverbetering is niet noodzakelijk vanuit het provinciale beleid.

Doorwerking

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten in een bestaande loods. De Interim Omgevingsverordening heeft hiervoor geen specifieke regels. Verder is in het kader van de Kwaliteitsverbetering van het landschap sprake van een categorie 1 ontwikkeling waardoor een landschappelijke inpassing en een verdere investering in kwaliteitsverbetering niet van toepassing zijn. De ontwikkeling past binnen de kaders gesteld in de Interim Omgevingsverordening.

3.2.3 *Brabantse Aanpak Arbeidsmigratie 2019-2020*

Het maatschappelijke vraagstuk rondom arbeidsmigranten is complex en er zijn veel partijen bij betrokken. Daarom heeft de provincie Noord-Brabant het thema vanuit meerdere invalshoeken benaderd en in kaart gebracht.

De ‘Brabantse Aanpak Arbeidsmigratie’ is een uitwerking van de opdracht van Provinciale Staten over arbeidsmigratie en de aangenomen motie over mensenhandel/arbeidsuitbuiting. Aanleiding voor deze opdracht is de rapportage ‘Arbeidsmigratie in Noord-Brabant’ (september 2018). De provincie Noord-Brabant wil in 2019 en 2020 een aanjagers-, regisseurs- en verbindende rol in het vraagstuk arbeidsmigratie vervullen. Samen met gemeenten, werkgevers, werknemers/ arbeidsmigranten en stakeholders zal zij de komende twee jaar werken aan:

1. Goede en voldoende huisvesting die veilig en humaan is en die aansluit op de behoefte en verblijfsduur van arbeidsmigranten;
2. Visie, beleid en afgestemde regels rond huisvesting op gemeentelijk en regionaal niveau die in regionale afspraken zijn ingebed;
3. Een inclusieve arbeidsmarkt waarbij bedrijven die werken met arbeidsmigranten ook actief personeel werven op de Nederlandse arbeidsmarkt;
4. Versterken van de positie van de arbeidsmigrant ten opzichte van werkgever/uitzendbureau ten aanzien van inkomen, huisvesting, vervoer, zorgverzekering en andere zaken;
5. Het in samenhang benaderen van alle aspecten van het arbeidsmigratievraagstuk door de betrokken partijen, zoals banen, huisvesting, integratie, economische baten en sociaal-maatschappelijke gevolgen.

De inzet van de provincie richt zich op verschillende thema’s binnen drie hoofdpijlers:

- Wonen en leefomgeving: huisvesting, normen en beheer, recreatieparken, keurmerk;
- Economie en arbeidsmarkt: personeel, arbeidspotentieel, uitzenden, robotisering en digitalisering;
- Samenleving en sociale domein: registratie, leefbaarheid, integratie en participatie.

Ten aanzien van wonen noemt de provinciale aanpak dat er behoefte is aan meer locaties en mogelijkheden voor voldoende huisvesting van arbeidsmigranten. Bovendien zijn goede huisvesting en beheer nodig voor een veilig en leefbaar wonen voor arbeidsmigranten. Permanente huisvesting van arbeidsmigranten op vakantieparken is niet wenselijk. De provincie werkt aan het vraagstuk arbeidsmigratie door kennis en inspiratie te delen, beweging te stimuleren, regionale samenwerkingen te versterken en afspraken te maken.

Om een regionaal netwerk tussen gemeenten, marktpartijen en andere stakeholders op te bouwen en te verstevigen, organiseert de provincie Noord-Brabant regiotafels. De insteek is dat de regiotafels in elke regio een meer structureel karakter krijgen, waarbij informatie en dilemma’s worden gedeeld en wordt toegewerkt naar een gezamenlijke agenda en concrete afspraken. Er wordt onderscheid gemaakt in 7-8 regio’s: A2- gemeenten/De Kempen, Breda e.o., De Peel, Hart van Brabant, Noordoost-Brabant, Stedelijk gebied Eindhoven, West-Brabant west.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

3.3.1 Beleid logies / huisvesting arbeidsmigranten (27-01-2022)

De gemeente Laarbeek heeft beleid opgesteld voor het huisvesten van arbeidsmigranten. Doel van het beleid van de gemeente Laarbeek is zorgen voor het goed en veilig huisvesten van arbeidsmigranten in haar gemeente. Initiatiefnemer is voor haar bedrijfsvoering afhankelijk van arbeidsmigranten. Daarom wenst

initiatiefnemer gebruik te maken van de mogelijkheden die de gemeente biedt. Daarnaast wil ook initiatiefnemer een goede en veilige huisvesting van haar personeel, wat aansluit bij de doelen van de gemeente.

1. De huisvesting moet zijn voor arbeidsmigranten die nodig zijn voor een goede bedrijfsvoering van initiatiefnemer/ondernemer in de gemeente Laarbeek dan wel in andere gemeenten van de Peelregio.

De tijdelijke huisvesting is ten behoeve van de arbeidsbehoefte op de locatie zelf.

2. De initiatiefnemer dient SNF gecertificeerd te zijn.

De initiatiefnemer is inmiddels SNF gecertificeerd voor de locatie. Het certificaat is toegevoegd aan als bijlage bij de aanvraag, net als een uitdraai van het register.

3. Indien de initiatiefnemer een uitzend- of detacheringsbureau betreft moet de huisvesting bestemd zijn voor arbeidsmigranten die zijn ingeschreven bij een ABU (Algemene Branchevereniging voor Uitzendondernemingen) of VIA (Vereniging van Internationale Arbeidsbemiddelaars), gecertificeerd uitzend- en/of detacheringsbureau.

De initiatiefnemer is geen uitzend- of detacheringsbureau.

4. Er moet een onderbouwing met de werkzaamheden van de te huisvesten arbeidsmigranten worden ingediend, waaruit de arbeidsbehoefte over de gevraagde periode naar voren komt. Indien meer dan 30 arbeidsmigranten worden gehuisvest kan een aanvullend advies worden gevraagd van een instantie die de betreffende bedrijfstak daartoe adviseert. De kosten zijn voor de initiatiefnemer. Voor agrarische ondernemers is hiervoor bijvoorbeeld de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen.

De arbeidsmigranten voeren met de oogst- en plantwerkzaamheden in de kas uit. Omdat er sprake is van vrijwel jaarrond telen van aardbeien is er ook een arbeidsbehoefte die jaarrond doorloopt. In de periode dat er geen sprake is van oogst, wordt de kas gereinigd, ontsmet en wordt er onderhoud aan de kas gepleegd.

5. Er dient voor arbeidsmigranten een aantoonbaar gezond leefklimaat te kunnen worden gegarandeerd.

In het navolgende hoofdstuk wordt hierop ingegaan. Er is er sprake van een gezond leefklimaat voor de arbeidsmigranten.

6. De huisvesting mag niet leiden tot onevenredige aantasting van belangen van omliggende bedrijven (niet zijnde concurrentiebelangen).

De belangen van de omliggende bedrijven worden niet aangetast, zie ook het navolgende hoofdstuk.

7. De huisvesting mag niet leiden tot onevenredige aantasting van belangen van omwonenden. Er dient een goede ontsluiting van de locatie te zijn en geen toename van andere onveilige situaties of andere overlast.

De huisvesting is eerder vergund geweest en heeft destijds niet geleid tot overlast in de omgeving. Daarnaast worden de belangen van de omwonenden niet aangetast, zie ook het navolgende hoofdstuk.

8. Er mogen geen zelfstandige woonfuncties of wooneenheden gecreëerd worden als deze invloed hebben op het woningbouwcontingent van de gemeente Laarbeek

en voor het buitengebied geldt dat plannen moeten passen binnen de beleidsuitgangspunten van artikel 3.68 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Van zelfstandige woonfuncties is sprake als een wooneenheid een eigen (zelfstandige) keuken en eigen (zelfstandig) sanitair heeft (douche/bad én toilet).

Er is geen sprake van zelfstandige wooneenheden. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

9. Indien de huisvester tevens werkgever of uitzender is dient de arbeidsmigrant minimaal vier weken te mogen blijven wonen in dezelfde slaapruimte/locatie na beëindiging van het dienstverband, mits de arbeidsmigrant zich houdt aan de huisregels.

De initiatiefnemer is bekend met deze voorwaarde en is hiermee akkoord.

10. De initiatiefnemer dient rekening te houden met de wettelijke kosten voor gemeentelijke medewerking/ dienstverlening welke worden doorberekend in geval van planologische besluitvorming, zoals een wijziging van het bestemmingsplan of een aanvraag van een omgevingsvergunning.

De initiatiefnemer is akkoord met deze voorwaarde.

11. Vergunningen worden verstrekt voor 10 jaar met een verlengingsmogelijkheid van telkens 5 jaar.

De initiatiefnemer is akkoord met deze voorwaarde.

12. Er mogen geen aanvullende dagelijkse voorzieningen zoals een winkel of horeca bij de locatie worden gerealiseerd.

Deze voorzieningen worden niet op de locatie gerealiseerd.

13. Het realiseren van huisvesting voor arbeidsmigranten in de groenblauwe mantel 1 is uitgesloten.

De locatie is niet gelegen binnen de groenblauwe mantel.

14. Er mogen maximaal 150 slaapplaatsen op één locatie gerealiseerd worden, passend bij het dorpse karakter van Laarbeek. Als maatwerk kunnen slaapplaatsen worden toegevoegd indien een locatie gedurende 2 jaar goed functioneert. Dit tot een maximum van 300 slaapplaatsen per locatie en enkel als op dat moment er nog kwantitatieve uitbreiding noodzakelijk is.

Met 24 slaapplaatsen wordt voldaan aan deze voorwaarden.

Aanvullend daarop gelden de volgende voorwaarden:

2. Buiten de bebouwde kom mag huisvesting plaatsvinden in bestaande bedrijfsbestemmingen (waaronder agrarische bestemmingen) op het terrein van de werkgever waar de arbeidsmigrant werkzaam is of aanpalende terreinen. Ook vrijkomende agrarische bebouwing (VAB-locaties) en bedrijfswoningen mogen hiervoor worden gebruikt. De huisvesting dient binnen het bebouwingsvlak te worden gecreëerd. Samenwerking tussen werkgevers en/of werkgevers en huisvesters is daarbij mogelijk. Zo kunnen ze bijvoorbeeld ook huisvesting bieden aan collega-ondernemers.

De tijdelijke huisvesting vindt plaats in een bestaande bedrijfsbestemming, binnen het beschikbare bouwvlak.

Waarbij tevens voldaan moet worden aan het volgende:

1. De initiatiefnemer/eigenaar is verantwoordelijk voor het beheer. Hij/zij dient een beheerplan op te stellen, waarin inzichtelijk wordt gemaakt hoe hij of zij de huisvestingslocaties adequaat denkt te kunnen beheren en onderhouden. Hiertoe dient te worden voorzien in een bewonershandboek en/of huisvestingsreglement, uitleg van wijze van informatievoorziening aan bewoners en werkwijze bij beëindiging van dienstverband van huurder.

Het bedrijf beschikt over een beheersplan voor de huisvesting dat bij start van de arbeidsovereenkomst beschikbaar wordt gesteld aan het personeel.

2. Bij huisvestingslocaties met meer dan 10 slaapplekken dient er toezicht te zijn door middel van een conciërge/beheerder die binnen 10 minuten op de locatie aanwezig kan zijn. Bewoners en omwonenden moeten bij calamiteiten bij geclusterde voorzieningen 24/7 beroep kunnen doen op een beheerder. Ook dient te worden aangegeven op welke wijze de toezichthouder bereikbaar is voor bewoners, omwonenden en andere belanghebbenden.

Er is een beheerder verantwoordelijk en woonachtig op de locatie. Deze is te allen tijde bereikbaar. Mocht de eerste beheerder niet beschikbaar zijn vanwege vakantie en dergelijke wordt er gezorgd dat er een vervangende beheerder beschikbaar is.

3. Bij huisvestingslocaties met meer dan 60 slaapplekken dient er toezicht te zijn door middel van een conciërge/beheerder die permanent aanwezig is op de locatie. Ook dient te worden aangegeven op welke wijze de toezichthouder bereikbaar is voor bewoners, omwonenden en andere belanghebbenden.

Er worden niet meer dan 60 personen op de locatie gehuisvest. Desondanks is er een beheerder woonachtig op de locatie. De bewoners, omwonenden en andere belanghebbenden zijn bekend met de beheerder en weten wie ze kunnen aanspraken. De contactgegevens zijn beschikbaar.

4. Het college dient in te stemmen met de wijze waarop het beheer wordt geregeld.

Het beheer is bij de vorige vergunning reeds afgestemd met de gemeente. Daarnaast beschikt het bedrijf over een huisregelement waaraan het personeel zich moet houden. Er is een beheerder, de bewoner van de bedrijfswoning, aanwezig op het perceel.

5. Voorafgaand aan de realisatie van geclusterde huisvesting moet een omgevingsdialoog worden uitgevoerd, waarin de initiatiefnemer uitlegt hoe op de huisvestingslocatie de belangen van omwonenden gewaarborgd blijven en de woonvoorziening en het beheerplan worden toegelicht. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor deze omgevingsdialoog. De initiatiefnemer dient omwonenden en andere belanghebbenden te informeren over het initiatief en uit te nodigen voor een dialoog. Van deze bijeenkomst dient een verslag te worden gemaakt. Dit verslag dient bij de aanvraag te worden toegevoegd. De uitslag hiervan kan worden meegewogen in de gemeentelijke besluitvorming.

Het betreft een voorheen vergunde huisvestingslocatie.

6. De beheerder dient een actueel locatieregister dan wel nachtregister bij te houden, conform de Algemene Plaatselijke Verordening artikel 2.38 en de SNF-norm. Bij verblijf langer dan 3 maanden dient de beheerder de bewoner te wijzen

op de plicht zich te registeren in het BRP. Indien de gemeente Laarbeek overgaat tot het innen van verblijfsbelasting zal huisvester verblijfsbelasting moeten afdragen voor de arbeidsmigranten die niet ingeschreven staan in het BRP.

Er wordt op de locatie een nachtregister bijgehouden. Als de werknemer langer dan drie maanden op de locatie gaat verblijven, wordt deze ingeschreven in het BRP.

4 MILIEUHYGIËNISCHE & PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING

4.1 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

4.1.1 Archeologie

Met betrekking tot het aspect archeologie kan gesteld worden dat gebruik gemaakt wordt van een bestaand gebouw. Ten behoeve van de ontwikkeling is het niet noodzakelijk dat de bodem wordt geroerd. Verder zijn er, in het bestemmingsplan Parapluplan Archeologie en monumenten gemeente Laarbeek geen archeologiesche waarden opgenomen op de locatie waar de loods staat. Concluderend zijn er geen belemmering voor de tijdelijke huisvesting van tijdelijk personeel in de bestaande loods.

4.1.2 Cultuurhistorie

De planlocatie heeft binnen het bestemmingsplan geen nadere cultuurhistorische aanduiding. Binnen de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is de locatie gelegen binnen de cultuurhistorische regio Peelrand.

In de regio zijn de volgende cultuurhistorische landschappen van provinciaal belang gelegen:

- Oud zandlandschap bij Stiphout

Dragende structuren in de regio zijn:

- De oude zandontginningen met akkercomplexen, beemden, broekgebieden De jonge heideontginningen
- De Zuid-Willemsvaart en het dal van de Aa
- De Peel-Raamstelling met Defensiekanaal
- De kloosters

De ontwikkeling is niet gelegen binnen het cultuurhistorische landschap. De Zuid-Willemsvaart is op een afstand van 375 meter van de locatie van de tijdelijke huisvesting gelegen. De afstand en omdat de ontwikkeling plaatsvindt binnen een bestaand gebouw (loods), maakt dat dit geen belemmering geeft. Concluderend kan gesteld worden dat er geen sprake is van een aantasting van de cultuurhistorische waarden.

4.2 BODEM

Bij functiewijzigingen is het in een planologische procedure van belang dat bekeken wordt of de milieuhygiënische bodemgesteldheid ter plaatse de functie toestaat. Een verblijfsfunctie mag niet gebouwd worden op verontreinigde grond. Voor de huisvesting is eerder een vergunning verleend. Bij de beoordeling van deze aanvraag is reeds gekeken naar de bodemkwaliteit. Deze is destijds als voldoende beoordeeld. Het gebruik van de ruimten is ongewijzigd voortgezet tot op dit moment. Ten behoeve van deze ontwikkeling is het niet noodzakelijk dat de bodem geroerd wordt, er vinden geen grondwerkzaamheden plaats.

Verder is het zwaartepunt van de huisvesting gelegen op de verdieping van het pand. Daar zijn de kamers van het tijdelijk personeel, waar zij slapen en het grootste deel

van hun vrije tijd door brengen. Er is geen contact met de ondergrond op deze verdieping. In de kantine wordt niet langer dan twee uur per dag verbleven door een individueel persoon. Daarnaast bestaat de begane grondvloer, waar de kantine gelegen is, uit beton, wat mogelijke verontreinigingen afsluit. Verder is er op de locatie in 2008 een bodemonderzoek uitgevoerd naar de bodemkwaliteit (zie ook de bijlage bij deze onderbouwing). De conclusie van dit onderzoek is als volgt:

Resultaten en conclusies

Bodem

Uit onderzoek, uitgevoerd tussen januari 2008 en februari 2008, blijkt dat de grond verontreinigd is met PAK en het grondwater verontreinigd is met zware metalen (arseen en nikkel) en tot. chloordaan. Deze verontreinigingen zijn in een verhoogd gehalte aangetoond ten opzichte van de streefwaarde.

In onderstaande figuren wordt de toetsing van de gemeten gehalten visueel weergegeven.

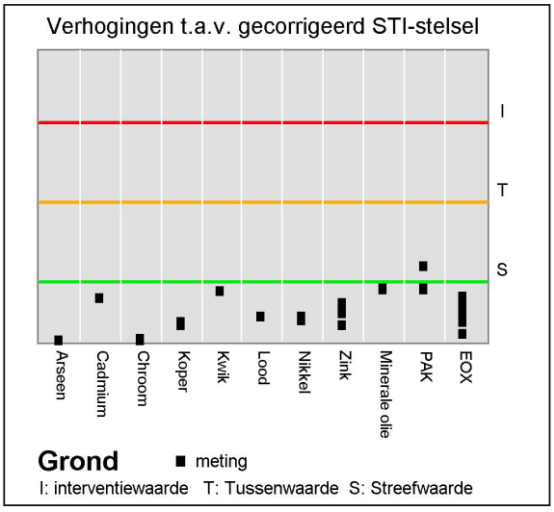


Fig. 4.1 Visuele weergave gemeten gehalten in de grond

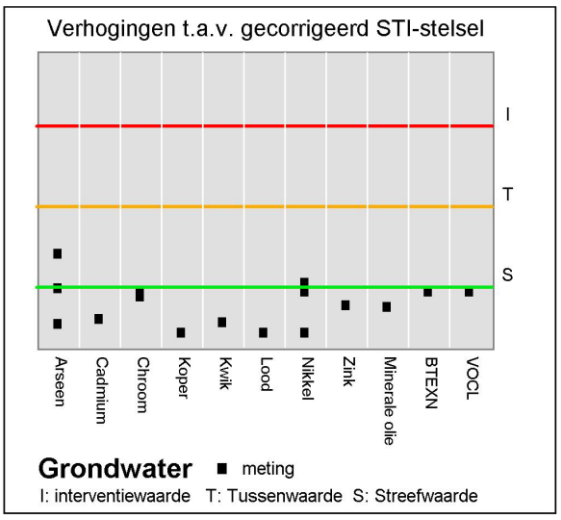


Fig. 4.2 Visuele weergave gemeten gehalten in het grondwater

Asbest in bodem

Uit de resultaten blijkt dat ter plaatse van de onderzoekslocatie visueel geen asbesthoudend materiaal is aangetroffen op het maaiveld en in de bodem.

Conclusie

De nulsituatie van de verdachte plaatsen op het terrein is vastgelegd. Deze nulsituatie kan dienen als referentieniveau voor eventuele toekomstige controles. Op basis van de analyseresultaten kan gesteld dat er geen belemmeringen zijn voor de bouwplannen.

Aanbevelingen

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat de kwaliteit van de bodem, voor zover onderzocht, geen aanleiding vormt voor het nemen van maatregelen.

In de periode tussen het verlopen van de voorgaande vergunning en het moment van deze aanvraag hebben geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. Daarmee is een verder onderzoek naar de bodemkwaliteit niet noodzakelijk.

4.3 GELUID

Richtafstanden brochure Bedrijven en milieuzonering

De loods met daarin de tijdelijke huisvesting staat binnen het bestaande bouwvlak van het landbouwbedrijf. Het gebruik als tijdelijke huisvesting voor een periode van 5 jaar is niet passend binnen het bestemmingsplan. De afstand van de tijdelijke huisvesting ten opzichte van woningen van de derden bedraagt 170 meter. Een dergelijke afstand is voldoende om overlast bij deze woningen te voorkomen. Ter vergelijk, de richtafstand van een dergelijke functie, zijnde een logiesfunctie, is 10 meter, deze richtafstand is afkomstig uit de brochure bedrijven en milieuzonering van Verenging Nederlandse Gemeente (zie ook paragraaf 4.6). Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

Verkeerslawaai

De tijdelijke huisvesting kan leiden tot een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen. Voor de (tijdelijke) huisvesting van arbeidsmigranten zijn geen verkeersbewegingen vastgelegd in de CROW-publicatie “Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie”. Er wordt aangesloten bij de verkeersgeneratie voor kamerverhuur. Dit geeft een verkeersgeneratie van 2,0 verkeersbewegingen per kamer, voor kamerverhuur in het buitengebied. Het aantal kamers bedraagt in totaal 12. Dit maakt dat er per dag maximaal 24 verkeersbewegingen extra zijn in de periode dat de tijdelijke huisvesting van de arbeidsmigranten plaatsvindt. In de praktijk zal dit aantal verkeersbewegingen niet plaats vinden. Het tijdelijk personeel komt voor het overgrote deel niet met de eigen auto naar de locatie, maar met georganiseerd vervoer. In de huidige situatie, nu het personeel nog elders onderdak heeft, komen ze naar de locatie toe met personenbussen. Deze verkeersbewegingen zijn niet langer aanwezig bij de tijdelijke huisvesting op de locatie.

Er wordt twee keer per week de mogelijkheid geboden om met de personenbussen boodschappen te doen. Met 6 personenbussen geeft dit maximaal 12 extra bewegingen op die dag. Het boodschappen doen wordt om twee redenen aangeboden. Ten eerste vermindert dit het aantal verkeersbewegingen, omdat niet al het personeel met eigen vervoer boodschappen gaat halen. Ten tweede wordt hiermee voorkomen dat medewerkers zonder eigen vervoersmiddel te voet

boodschappen gaan doen hetgeen (verkeers)veiligheid ten goede komt. Dit aantal verkeersbewegingen zal niet leiden tot overlast op de weg.

Het is aannemelijk dat deze beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen niet leidt tot geluidsoverlast in de omgeving.

Industrielawaai

Op de locatie Pater Eustachiuslaan wordt op uitsluitend eigen = tijdelijk personeel gehuisvest. Deze mensen verrichten de werkzaamheden voor initiatiefnemer. Ten aanzien van de tijdelijke huisvesting geldt dat de geluidsbronnen tijdens de werkzaamheden van het personeel buiten beschouwing kunnen worden gelaten. Als de mensen gaan verblijven in de huisvesting zijn de meeste bronnen die geluid produceren niet langer in gebruik. De bronnen met een continu geluid betreffen de koelingen van initiatiefnemer.

De koelmotoren zijn inpandig gelegen. Tussen de inpandige motoren van de twee koelingen en de tijdelijke huisvesting bevindt zich een brandmuur welke geluidsafschermend werkt. Bovendien draait de koelmotor in de avond- en nachtperiode (tussen 23.00 en 07.00) beperkt, omdat dan de omgevingstemperatuur lager is. De motor draait niet de hele tijd, dit vindt slechts gedurende beperkte periodes plaats. Concluderend kan gesteld worden dat, gezien de beperkte bedrijfstijd van de koelmotoren, de inpandige ligging het woon- en leefklimaat in de tijdelijke huisvesting voor de werknemers acceptabel is.

Conclusie

Naar aanleiding van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is.

4.4 FLORA EN FAUNA

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. In Brabant is dit verbreed met Brabantse natuurgebieden. Gecombineerd zijn deze gebieden bestemd tot Natuurnetwerk Brabant.

De afstand van de locatie waar de loods geplaatst wordt tot het NNB bedraagt circa 400 meter. Dit gebied is ten zuiden van het projectgebied gelegen. De ontwikkeling doorkruist het NNB niet en tast het ook niet op andere wijze aan.

Figuur 5

Ligging t.o.v. tot NNB



Wet natuurbescherming soorten

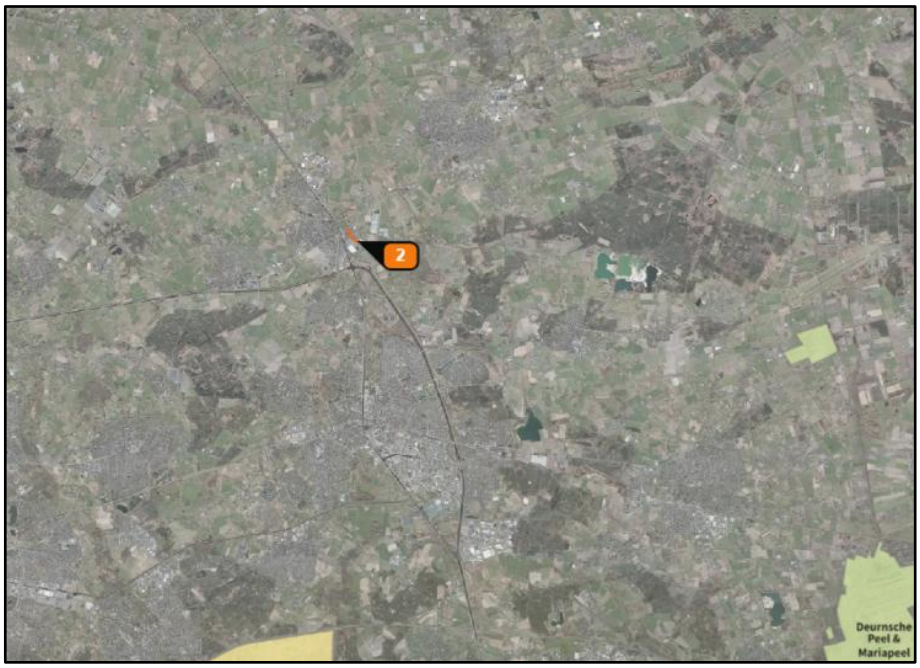
De ontwikkeling vindt plaats in een bestaand gebouw dat reeds eerder in gebruik was voor huisvesting. Om de tijdelijke huisvesting van het personeel mogelijk te maken, zijn zeer beperkt bouw- of verbouwwerkzaamheden nodig. De ruimtes zijn intensief in gebruik gebleven. Daarmee heeft de ontwikkeling geen nadelige gevolgen voor beschermde planten en dieren.

Wet natuurbescherming gebieden

Ten opzichte van de planlocatie is het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied de Strabrechtse Heide & Beuven. Gezien de afstand van 11,6 kilometer is niet te verwachten dat het beoogde initiatief leidt tot stikstofdepositie. Zekerheidshalve is een stikstofberekening middels AERIUS uitgevoerd. Deze is bijgevoegd als bijlage. Uit de berekening en bijbehorende toelichting blijkt dat er inderdaad geen sprake is van stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden. Aangezien er geen bouw- of verbouwwerkzaamheden plaats hoeven te vinden, is alleen de gebruiksfase in beeld gebracht. Hiermee zijn significant negatieve effecten op voorhand uitgesloten.

Figuur 6

Ligging t.o.v. tot Natura 2000-gebieden, 1 is de locatie Pater Eustachiuslaan 8a, Aarle-Rixtel



4.5 WATERPARAGRAAF

Toetsingskader

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met een ruimtelijke ontwikkeling die door middel van een tijdelijke omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

Huidige situatie

Projectgebied

Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Aa en Maas.

Waterkwantiteit

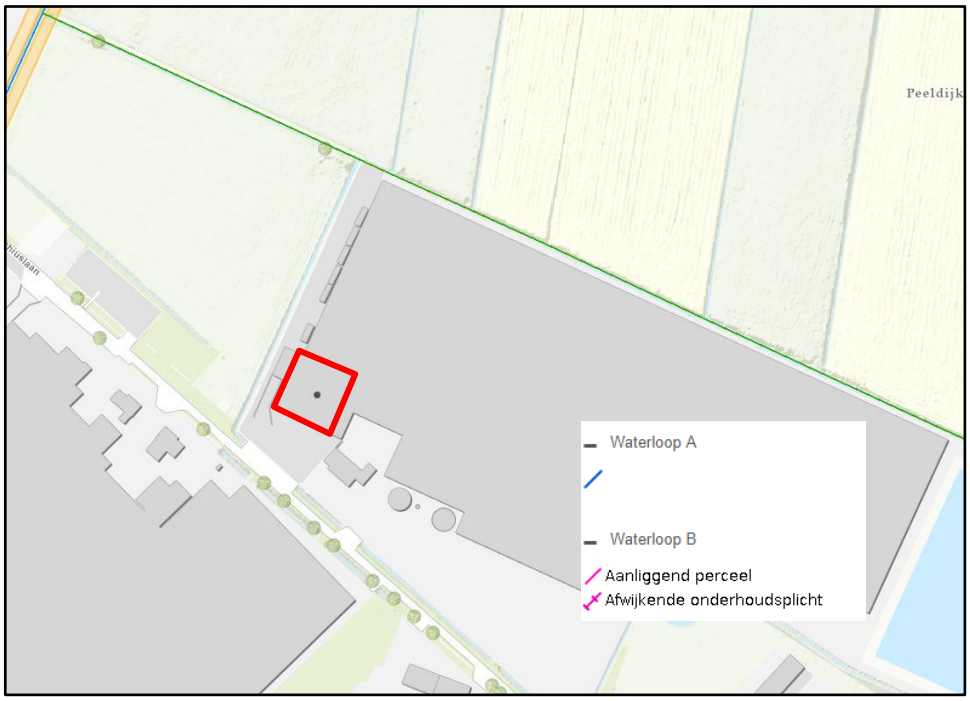
Ten Noorden van het projectgebied loopt een B-watergang. Er vinden geen ingrepen bij of in de omgeving van deze watergang plaats. Het betreft uitsluitend een interne gebruikswijziging van een bestaande pand.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Binnen het projectgebied liggen geen waterlichamen die zijn aangewezen als ecologische verbindingszone en als KRW-waterlichaam.

Figuur 7

Waterlopen in omgeving plangebied, locatie gebouw voor huisvesting Pater Eustachiuslaan 8, Aarle-Rixtel



Toekomstige situatie

Algemeen

De ontwikkeling betreft een inpandige wijziging in een reeds bestaand gebouw. Er vinden geen bouw- of verbouwwerkzaamheden plaats. Er is geen waterschapsbelang, zoals ook blijkt uit de bijgevoegde watertoets.

Afwaterketen en riolering

Het hemelwater dat op de loods valt, is afgekoppeld. Het afvalwater afkomstig van de tijdelijke huisvesting wordt afgevoerd via de bestaande riolering. Dit conform de bestaande situatie vanuit de voorheen vergunde huisvesting.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame, niet uitloogbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase. Deze materialen worden in het plan toegepast.

Veiligheid en waterkeringen

De ontwikkeling heeft geen invloed op de waterveiligheid in de omgeving. Hemelwater wordt gefiltreerd en er wordt niet op of in de nabijheid van dijken gebouwd.

Waterbeheer

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het waterschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de "Keur". Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het waterschap gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden.

De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de "Keur". Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd. Vooralsnog is dit voor het plan niet nodig.

4.6 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

Bij ontwikkelingen als onderhavige moet rekening gehouden worden met bepaalde milieuhygiënische aspecten die ruimtelijk relevant zijn. Voor het in beeld brengen van de ruimtelijke milieuzonering van bedrijven is gebruik gemaakt van de systematiek zoals aangegeven in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

Het gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt kan aangemerkt worden als een gemengd gebied. In de omgeving van de locatie komen meerdere bedrijven, ook niet agrarische bedrijven, voor, naast een doorgaande weg (N-279). Daar de ligging in een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met 1 stap teruggebracht worden.

Relevantie voor het plangebied

De tijdelijke huisvesting is vergelijkbaar met een pension. Pensions vallen in milieucategorie 1 waarbij de volgende richtafstanden in acht genomen moeten worden.

- geur 10 meter;
- fijn stof 10 meter;
- geluid 10 meter;
- gevaar: 0 meter.

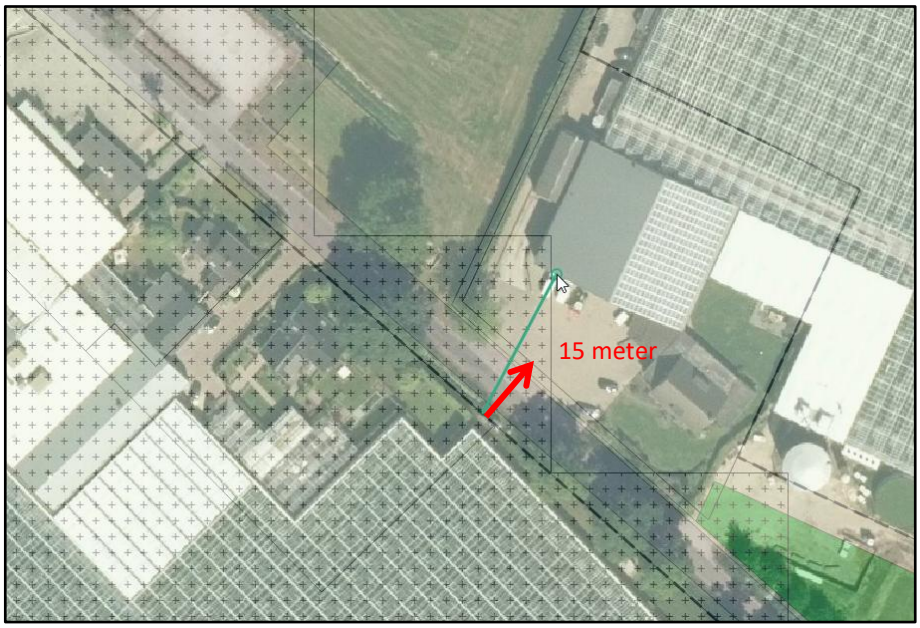
Door de liggen binnen een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met 1 stap teruggebracht worden. De richtafstand wordt daarmee 0 meter. Omliggende functies worden niet belemmerd door de ontwikkeling van de tijdelijke huisvesting.

De tijdelijke huisvesting kan uitsluitend gerealiseerd worden op de locatie waar de huisvesting daadwerkelijk wordt aangevraagd. Het is met deze tijdelijke vergunning niet toegestaan om de tijdelijke huisvesting op een andere locatie binnen het perceel Pater Eustachiuslaan 8a te realiseren.

De omliggende bedrijven van derden zijn gelegen op minimaal 14 meter afstand van het bouwvlak van het glastuinbouwbedrijf en op minimaal 33 meter afstand van de tijdelijke huisvesting. Het betreft hierbij een glastuinbouwbedrijf. De afstand van 14 meter is gemeten vanaf de rand van het bouwvlak van het glastuinbouwbedrijf tot aan de rand van het bouwvlak van het glastuinbouwbedrijf aan de overzijde van de weg. Zie ook de navolgende figuur.

Figuur 8

Afstand varkenshouderij tot huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten, Pater Eustachiuslaan 8, Aarle-Rixtel



Voor een glastuinbouwbedrijf gelden de volgende richtafstanden:

- Geur: 10 meter
- Geluid: 30 meter
- Stof: 10 meter
- Gevaar: 10 meter

Ook voor dit bedrijf geldt dat de richtafstand met 1 stap teruggebracht kan worden. Daarmee wordt de te hanteren richtafstand 10 meter. Met 14 meter wordt daarmee voldaan aan de richtafstand.

Voor alle aspecten wordt voldaan aan de richtafstand. Ook met de ontwikkeling blijft sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat, wat gezien dat voorgaand verleende vergunning logisch is.

4.7 GEURHINDER & LUCHTKWALITEIT

4.7.1 Geur

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een verslechtering van de geursituatie en de luchtkwaliteit. Er vinden immers geen nieuwe activiteiten plaats waarbij geuremissies vrijkomen. De ontwikkeling ziet uitsluitend toe op het opnieuw in gebruik nemen van de huisvesting in de bestaande loods voor een periode van 5 jaar.

Volgens de kaart 'Achtergrondbelasting geur maart 2022' van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant is de achtergrond ter plaatse van de huisvesting tussen de 0 en 3 ou_E/m^3. Daarmee voldoet deze ruimschoots aan de door de wettelijke waarde en de gezondheidskundige advieswaarde gehanteerd door de GGD. Verder is de dichtstbijzijnde veehouderij met een vaste richtafstand, met een vereiste afstand van meer dan 50 meter, gelegen op een afstand van meer dan 100 meter.

Figuur 9

Indicatieve achtergrondbelasting in de omgeving van het projectgebied



Geur is daarmee geen belemmering voor de realisatie van de tijdelijk huisvesting in de loods en de omliggende veehouderijen worden niet belemmerd.

4.7.2 Luchtkwaliteit

Voor het aspect fijnstof is gekeken naar de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten van Nederland, zoals opgesteld door de RIVM. Op deze kaart is voor de locatie van de huisvesting een achtergrondconcentratie van 16,86 µg/m^3 fijn stof opgenomen. Dit is ver onder de norm van 40,0 µg/m^3 uit de Wet Milieubeheer. Concluderend kan gesteld worden dat er voor de toekomstige arbeidsmigranten sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Dit maakt ook dat er voor de bedrijven in de omgeving ruimte is om verder uit te breiden zonder dat de huisvesting hiervoor een belemmering vormt.

Niet in betekende mate

Met de ontwikkeling zal er sprake zijn van een beperkte maar tijdelijke toename van verkeersbewegingen, namelijk maximaal 24 per dag. Aannemelijk is dat aantal verkeersbewegingen aan te merken als Niet in Betekenende Mate (NIBM). Om te bepalen of dit aantal verkeersbewegingen daadwerkelijk aan te merken is als NIBM, is de NIBM-tool van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum Infomil. Met de NIBM-tool is sprake van een worst-case berekening. Voor dit plan is de versie van 2024 gebruikt, met als rekenjaar 2023 omdat dit het verwachte jaar van realisatie is. De resultaten zijn als in navolgende figuur.

Figuur 10

Berekening Luchtkwaliteit

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023

Jaar van planrealisatie		2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		24
Aandeel vrachtverkeer		4,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,02**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,00**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Zoals blijkt uit de NIBM-tool is het project aan te merken als Niet in Betekenende Mate. Een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

RIVM

Het RIVM maakt jaarlijks kaarten met grootschalige concentraties (in vaktermen GCN) en deposities (GDN) in Nederland in het kader van natuur- en milieubeleid. De kaarten zijn gebaseerd op een combinatie van modelberekeningen en metingen en zijn bedoeld voor het geven van een grootschalig beeld van de luchtkwaliteit en depositie in Nederland zowel voor jaren in het verleden als in de toekomst. Deze kaart is geraadpleegd om de achtergrondconcentraties te bepalen.

Ter hoogte van het plangebied gelden voor het jaar 2022 (de meest recente jaar waarvan de gegevens beschikbaar zijn) de volgende waarden:

- Fijn stof (PM_{10}) 16,87 µg/m^3 (grenswaarde 40 µg/m^3 jaargemiddelde)
- Fijn stof ($PM_{2,5}$) 9,45 µg/m^3 (grenswaarde 20 µg/m^3 jaargemiddelde)
- Stikstof 12,91 µg/m^3 (grenswaarde 40 µg/m^3 jaargemiddelde)

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor een acceptabel woon- en leefklimaat.

4.8 EXTERNE VEILIGHEID

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);

- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

4.8.1 Risico normering

Het externe veiligheidsbeleid van de rijksoverheid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door activiteiten. Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen, zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Een plaatsgebonden risico van 10^{-6} betekent dat omwonenden van bijvoorbeeld een lpg-tankstation op die plaats een kans van één op een miljoen hebben om als gevolg van een ramp te overlijden.

Het Groepsrisico (GR) is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Groepsrisico wordt niet uitgedrukt in een risicocontour maar in een FN-curve, waarbij het aantal slachtoffers wordt afgezet tegen de cumulatieve kans die ze als groep hebben om te overlijden. Het groepsrisico moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting.

Risicobronnen kunnen worden opgesplitst in:

- inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden;
- transportroutes van gevaarlijke stoffen;
- buisleidingen;
- luchthavens.

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10-6 contour welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6 contour níet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bíj een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en kent geen vaste norm, maar een oriëntatiewaarde (= '1'). Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de

vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het projectgebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bíj het maken van ruimtelijke keuzes.

Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico opgesteld door de rijksoverheid zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht. In onderstaande tabel is het weergegeven wanneer een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is.

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is don 0,7 keer de oriëntatiewaarde, af 2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of 3) personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.
Weg, spoorweg of binnenwater (Bevt)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,7 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of 3) personen zich buiten de 200 meter-zone bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

In dit geval is de locatie niet gelegen binnen het invloedgebied in het kader van groepsrisico. Er zijn geen nadere verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

Verantwoording plaatsgebonden risico
Risicovolle inrichtingen

Om te bepalen of er voor de ontwikkeling beperkingen voorkomen kijkend naar het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gekeken op de risicokaart. Uit de risicokaart blijkt dat er in de omgeving geen risicovolle inrichtingen gelegen zijn. Hierdoor zijn er voor onderhavig plan geen belemmeringen. Zie hiervoor ook navolgende figuur.

Buisleidingen

Op een afstand van 1,1 kilometer van het projectgebied komen buisleidingen voor welke op de risicokaart zijn opgenomen. De locatie is niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour van deze buisleiding. Zie hiervoor ook navolgende figuur.

Transporten van gevaarlijke stoffen

Ten aanzien van dit aspect, wordt opgemerkt dat hier sprake is van een toevoeging van een (beperkt)kwetsbaar object, zijnde de tijdelijke huisvesting. Dit geeft geen belemmeringen.

Luchthavens

In de omgeving van het projectgebied zijn geen luchthavens gelegen.

Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat de benodigde veiligheid verhogende maatregelen genomen zijn.

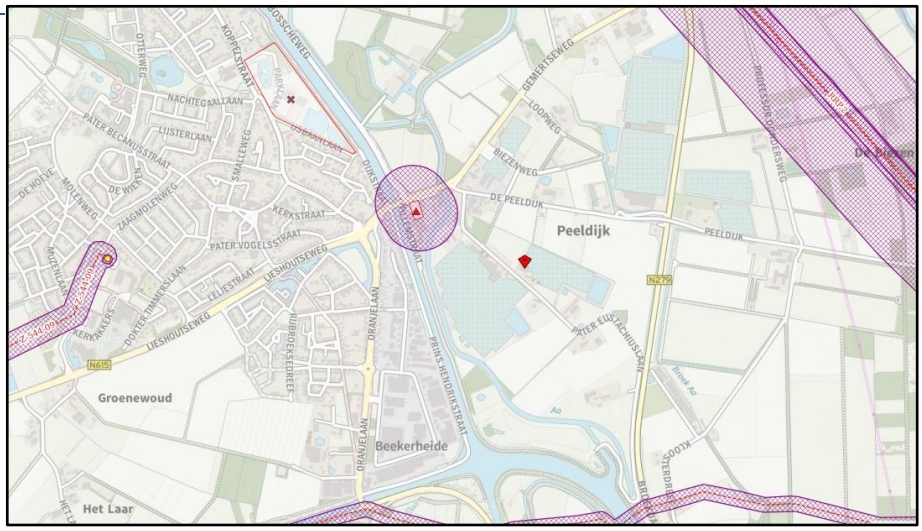
4.8.2 Overige wet- en regelgeving

In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wet ruimtelijke ordening) is getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit, Barro, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations' en andere inrichtingen met een mogelijke effectafstand.

De externe veiligheidsrisico's voor het projectgebied zijn met behulp van de ev-signaleringskaart geïnventariseerd (zie navolgende figuur).

Figuur 11

Risicokaart groter gebied (rode pijl bij locatie)



4.9 KABELS EN LEIDINGEN

Onderhavige ontwikkeling vormt geen belemmering voor het aspect kabels en leidingen. Deze zijn niet aangegeven in het bestemmingsplan.

4.10 PARKEREN

Voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten zijn geen parkeernormen bekend. Hierdoor is aangesloten bij de parkeernorm zoals voor kamerverhuur opgenomen in de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW.

Er geldt een parkeernorm van 0,7 parkeerplaatsen per kamer. Er komen in de nieuwe situatie in totaal 12 kamers voor maximaal 2 personen. Met de parkeernorm van 0,7 per kamer geeft dit een parkeerbehoefte van 9 (8,4) parkeerplaatsen voor de tijdelijke huisvesting. Bij een omvang van 5,13 bij 2,5 meter (volgens NEN 2443:2013) per parkeerplaats moet hiervoor 115,5 m^2 voor worden gereserveerd.

De parkeerplaatsen worden aan de noordzijde van het plangebied gerealiseerd. Zie ook de onderstaande situatietekening. Er is voldoende ruimte op het perceel om in dit aantal parkeerplaatsen te voorzien. Deze parkeerplaatsen liggen binnen het bouwvlak.

Figuur 12

Ontsluiting van de huisvesting en uitbreiding parkeerplaatsen.



4.11 VERKEER

De tijdelijke huisvesting kan leiden tot een beperkte, tijdelijke toename van het aantal verkeersbewegingen. Voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten zijn geen verkeersbewegingen vastgelegd in de CROW-publicatie “Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie”. Er wordt aangesloten bij de verkeersgeneratie voor kamerverhuur. Dit geeft een verkeersgeneratie van 2,0 verkeersbewegingen per kamer, voor kamerverhuur in het buitengebied. Het aantal kamers bedraagt in totaal 12. Dit maakt dat er per dag maximaal 24 verkeersbewegingen extra zijn in de tijdelijke periode dat de huisvesting van de arbeidsmigranten plaatsvindt. In de praktijk zal dit aantal verkeersbewegingen echter niet plaatsvinden. Het personeel komt voor het overgrote deel namelijk niet met de eigen auto naar de locatie. Ze komen met door initiatiefnemer georganiseerd vervoer.

De ontsluiting van het bedrijf blijft gelijk aan de huidige situatie. De inritten blijven ongewijzigd ten opzichte van de huidige situatie. Op het moment dat de personenbussen het bedrijf verlaten, gaan deze allemaal in de richting van Oosterhout. Dit omdat dat de meest efficiënte route is om bij de percelen van het bedrijf te komen.

In de tijdelijke periode dat er personen van derden zitten, blijft de toename van het aantal verkeersbewegingen gelijk aan de toename bij de tijdelijke huisvesting van eigen personeel. Met de huurders wordt afgesproken dat de ontsluiting via Oosterhout gaat.

Concluderend kan gesteld worden dat met de beperkte, tijdelijke toename van het aantal verkeersbewegingen er geen overlast zal ontstaan op de wegen rondom de projectlocatie.

4.12 (VOLKS)GEZONDHEID

Toetsing van het aspect volksgezondheid is gezien de aspecten geur, fijnstof en ammoniak van belang. Daarbij is het van belang om te kijken naar de veehouderijen in de omgeving.

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid geeft een stappenplan weer om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is.

De gemeente Laarbeek heeft op basis van het bovenstaande geen eigen beleid ontwikkeld. Het Stappenplan 2.0 van de GGD wordt in het navolgende doorlopen.
De dichtstbijzijnde veehouderij is de Loopweg 1 te Beek en Donk. De afstand tot dit bedrijf bedraagt meer dan 500 meter ten opzichte van de huisvesting. Gezien de afstand tot de verder omliggende bedrijven is er geen belemmering vanuit het toetsingskader endotoxine 1.0. De afstanden te pluimveehouderijen en varkenshouderijen zijn ruim voldoende.

Met de ontwikkeling is er geen sprake van een toename van de emissie van fijnstof, geur en ammoniak.

Volgens de kaart 'Achtergrondbelasting geur maart 2022' van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant is de achtergrond ter plaatse van de huisvesting tussen de 0 en 3 ou_E/m^3. Daarmee voldoet deze ruimschoots aan de door de wettelijke waarde en de gezondheidskundige advieswaarde gehanteerd door de GGD. Verder is de dichtstbijzijnde veehouderij met een vaste richtafstand, met een vereiste afstand van meer dan 50 meter, gelegen op een afstand van meer dan 100 meter.



Er is geen sprake van het houden van varkens en pluimvee op een locatie en er zijn binnen 100 meter tevens geen pluimveehouderij en varkenshouderij gelegen.

Binnen een afstand van 2,0 kilometer is er geen geitenhouderij gelegen, binnen een afstand van 1,0 kilometer is er geen pluimveehouderij gelegen en binnen 250 meter is er geen varkenshouderij gelegen. Verder vindt in de omgeving (500 meter) van de huisvesting geen verwerking van mest plaats. Er zijn geen zorgen over de volksgezondheid bekend.

Concluderend kan gesteld worden dan het niet noodzakelijk is om een advies bij de GGD op te vragen.

4.13 ONTWIKKELING IN HET KADER VAN M.E.R.

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen:

- belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of
- belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten.

In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.(-beoordelings)-plichtig, in het andere geval dient een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd.

Bij een ontwikkeling met een bruto vloeroppervlakte van minder dan 500 m^2 is volgens jurisprudentie echter geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724). De ontwikkeling blijft onder deze omvang.

In het projectgebied is verder geen sprake van de m.e.r.-categorie ‘aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen’. De beoogde ontwikkeling van de tijdelijke huisvesting is kleinschalig en valt in het buitengebied en daarom niet onder de activiteit D11.2 in bijlage II van het Besluit m.e.r.. Concluderend kan gesteld worden dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Het voorgenomen plan voorziet in de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten voor een periode van maximaal vijf jaar. In deze periode wordt de huisvestingsvoorziening ook beschikbaar gesteld aan bedrijven in de directe omgeving, indien de initiatiefnemer zelf op dat moment geen huisvesting voor arbeidsmigranten benodigd heeft. Hiermee kunnen huisvestingsproblemen van arbeidsmigranten in de nabije omgeving opgelost worden.

5.2 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In deze situatie is er sprake van een particulier initiatief, waarbij de gemeente alleen medewerking verleent door middel van het volgen van de benodigde procedure. De kosten die verbonden zijn aan deze procedure en eventuele planschade zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Om de economische uitvoerbaarheid te waarborgen wordt een planschade- en anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

6 CONCLUSIE

Ten behoeve van de gewenste ontwikkeling is een afwijking van het bestemmingsplan nodig. De afwijking is nodig om de jaarrond huisvesting van 24 tijdelijke arbeidsmigranten in de nieuw te realiseren loods mogelijk te maken. De huisvesting wordt voorzien voor een tijdelijke periode van maximaal vijf jaar. Er wordt gebruik gemaakt van de kruimelgevallenregeling.

Overwegende dat:

- het project goed inpasbaar is in de omgeving en geen onaanvaardbare nadelige ruimtelijke effecten met zich meebrengt;
- de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project gewaarborgd is;

zijn er vanuit de ruimtelijke ordening geen bezwaren om het gevraagde mogelijk te maken.