

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING MOORVEN 2

Criins Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@criins-rentmeesters.nl

I: www.criins-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

Oktober 2015, aangepast 5 februari 2016

PLANGEGEVENS

Naam ruimtelijke onderbouwing	Moorven 2
Concept	September 2015
Ingediend	Oktober 2015, aangepast 5 februari 2016
Opgesteld door	Bianca Göertz

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING.....	5
1.1	Inleiding	5
1.2	Aanleiding	5
1.3	Planlocatie	6
1.4	Vigerend bestemmingsplan	7
1.5	Doel.....	8
1.6	Leeswijzer	8
2.	HUIDIGE SITUATIE.....	9
2.1	Algemeen beeld van de planlocatie.....	9
2.2	Beeld van de bedrijfsbebouwing.....	9
2.3	Huidige huisvesting van arbeidsmigranten op het bedrijf.....	9
3.	TOEKOMSTIGE SITUATIE	12
3.1	Inleiding	12
3.2	Beoogde huisvestingsmogelijkheden	12
3.3	Ontsluiting van het project en parkeren.....	14
3.3.1	Ontsluiting.....	14
3.3.2	Parkeren	14
3.4	Landschappelijke inpassing.....	15
3.4.1	Totaalbeeld planlocatie	15
4.	BELEIDSKADER.....	16
4.1	Rijksbeleid	16
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	16
4.1.2	Ladder duurzame verstedelijking	16
4.2	Provinciaal beleid.....	18
4.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.....	18
4.2.2	Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015)	19
4.2.3	Provinciaal beleid huisvestigingsmogelijkheden arbeidsmigranten.....	22
4.3	Gemeentelijk beleid	23
4.3.1	Huisvestigingsmogelijkheden binnen vigerend bestemmingsplan	23
5.	MILIEUHYGIËNE EN PLANOLOGIE	24
5.1	Milieueffectrapportage	24
5.2	Bodem- en grondwaterkwaliteit	24
5.3	Geluidhinder	24
5.4	Externe veiligheid	25
5.4.1	Inleiding	25
5.4.2	Besluit externe veiligheid inrichtingen.....	25
5.4.3	Vervoer gevaarlijke stoffen	25
5.4.4	Besluit externe veiligheid buisleidingen	26
5.4.5	Beoordeling van het plangebied	26
5.5	Luchtkwaliteit	26
5.6	Milieuzonering.....	27

5.7	Geurhinder	27
5.8	Natuur en landschap.....	28
5.9	Archeologie en cultuurhistorie	28
5.9.1	Archeologie.....	28
5.9.2	Cultuurhistorie.....	29
5.10	Waterhuishouding.....	30
5.10.1	Inleiding	30
5.10.2	Beleid van het waterschap.....	30
6.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	32

BIJLAGE:

- Akoestisch onderzoek db/a consultants, 2 februari 2016, projectnummer AR 10.336/1

1. INLEIDING

1.1 Inleiding

Aan Crijns Rentmeesters bv is opdracht verleend tot het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing 'Moorven 2'. De initiatiefnemer is eigenaar van de planlocatie aan Moorven 2 te Gerwen. De planlocatie is bestemd als 'Agrarisch gebied met Landschappelijke Waarden' en voorzien van een 'Agrarisch Bouwblok'. In de huidige situatie is ter plaatse een plantenkwekerij aanwezig. Bij deze plantenkwekerij zijn trayvelden, een tweetal loodsen en een bedrijfswoning aanwezig. Binnen de bedrijfsbebouwing is tevens arbeidsmigrantenhuisvesting gerealiseerd.

Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is om een kwalitatief hoogwaardige huisvesting voor arbeidsmigranten te kunnen bieden, die voldoet aan de meest recente regelgeving. De huidige huisvesting dient hierbij te worden verbouwd en uitgebreid. Het doel van deze ruimtelijke procedure is het planologische-juridisch verankeren van deze arbeidsmigrantenhuisvesting.

1.2 Aanleiding

De verdergaande Europese eenwording heeft geleid tot een grote toeloop van arbeidsmigranten in Nederland. Vooral vanuit de nieuwe EU-landen in Oost-Europa komen steeds meer en vaker arbeidskrachten naar Nederland. Deze arbeidskrachten vinden in Nederland een interessant arbeidsklimaat, ingegeven door goede betaling ten opzichte van het thuisland, maar ook door het hoge algemene acceptatieniveau, de aanwezige voorzieningen en relatief goede bereikbaarheid van ons land en met name ook deze regio. Ondernemers zien grote voordelen in de buitenlandse medewerkers. De huidige arbeidsbehoefte binnen bepaalde branches is moeilijk tot niet op te vullen of met andere middelen te verlagen. Het gaat dan vooral om een arbeidsbehoefte die van oudsher wordt opgevuld door groepen als huisvrouwen, studenten en laaggeschoolden. Deze groepen leverden hiermee een grote bijdrage aan de (bedrijfs-)economie van een branche en de lokale omgeving.

De reguliere "Nederlandse arbeidsmarkt" kan de laatste jaren deze arbeidsbehoefte niet meer opvullen. Deze wordt steeds vaker opgevuld door de arbeidsmigrant. De plattelandseconomie is inmiddels afhankelijk geworden van deze arbeidsmarkt. De toeloop van steeds meer arbeidsmigranten brengt echter ook facilitaire aspecten met zich mee. Eén daarvan is de urgente vraag naar goede en vooral ook duurzame huisvesting voor deze arbeiders die vaak tijdelijk in Nederland verblijven. Geregeld keert men voor enkele weken terug naar het thuisland. Het regelen van kwalitatief geschikte huisvesting is voor zowel ondernemers, uitzendorganisaties, de arbeidsmigrant zelf, als voor de gemeenten van belang.

De arbeidsmigrant is een erg belangrijke factor op het bedrijf van initiatiefnemer. Het merendeel van de teelten is erg arbeidsintensief en met name in de lente- en zomermaanden is er een behoorlijke piek in arbeidsvraag. Navolgende figuur betreft een beeld van de arbeidsintensieve werkzaamheden op het perceel tijdens de piekmaanden.



Figuur 1: Beeld van de arbeidsintensieve werkzaamheden op de planlocatie

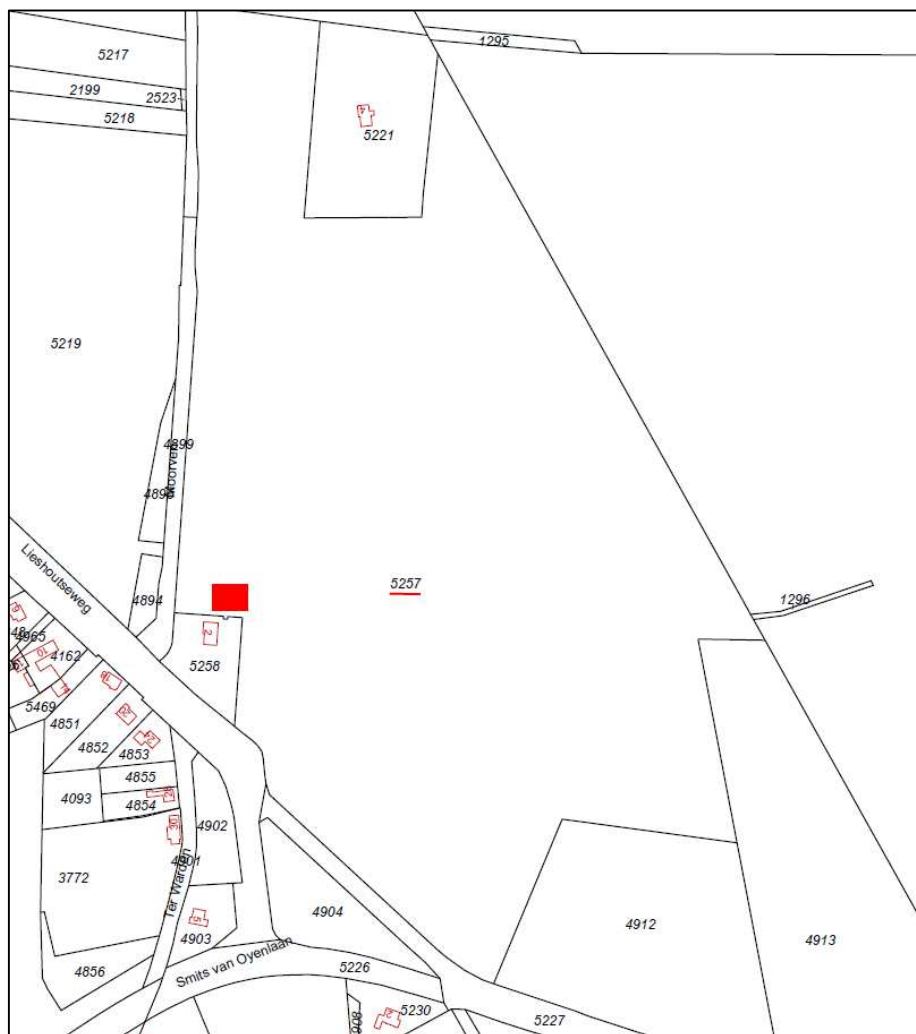
1.3 Planlocatie

De planlocatie is gelegen aan het Moorven 2 te Gerwen. De locatie is gelegen ten oosten van de kern Gerwen, tussen de kern Gerwen en de grens van de gemeente Nuenen met de gemeente Helmond. In navolgende figuur is de ligging van de planlocatie in de omgeving weergegeven.



Figuur 2: Ligging planlocatie (met een rode cirkel aangeduid) in omgeving

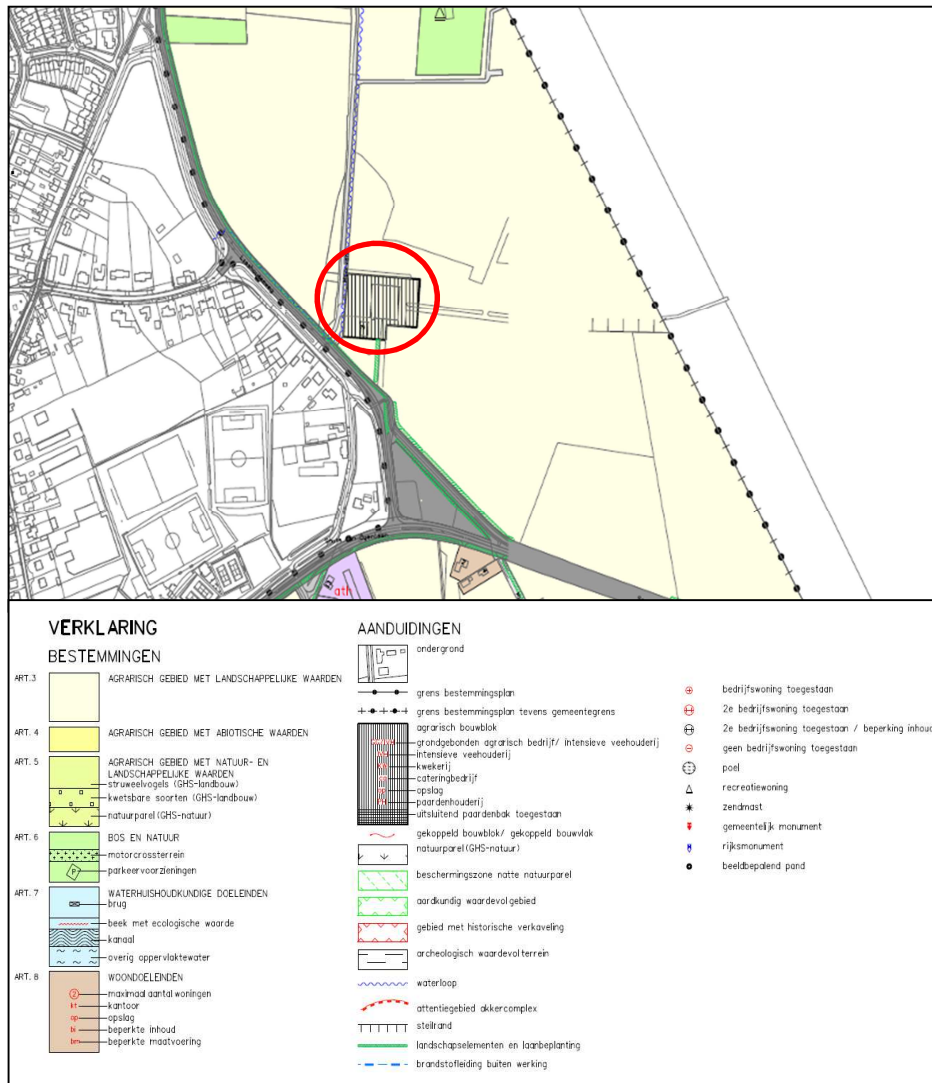
De locatie is gelegen op het perceel kadastraal bekend als: gemeente Nuenen, sectie B, nummer 5257 (gedeeltelijk). Navolgende figuur geeft een beeld van het kadastrale perceel waarop de bedrijfsbebouwing van de plantenkwekerij gelegen is.



Figuur 3: Beeld van kadastraal perceel met nummer 5267 waarop de bedrijfsbebouwing direct ten noorden van Moorven 2 gelegen is

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied aan Moorven 2 te Gerwen is het vigerende bestemmingsplan het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Nuenen. Dit bestemmingsplan is door de raad vastgesteld d.d. 2 oktober 2008 en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd d.d. 26 mei 2009. De planlocatie is bestemd als: 'Agrarisch Gebied met Landschappelijke Waarden'. De locatie is voorzien van een 'Agrarisch bouwblok' ter plaatse van de huidige bedrijfsbebouwing en een bedrijfswoning. Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied is in navolgende figuur weergegeven.



Figuur 4: Uitsnede bestemmingsplanverbeelding en legenda voor de planlocatie en omgeving hiervan

1.5 Doel

De omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Dit rapport betreft deze ruimtelijke onderbouwing. In dit document wordt toegelicht dat de beoogde ontwikkeling aan Moorven 2 niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat de ontwikkeling passend is op de planlocatie.

1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt de bestaande situatie van de planlocatie omschreven. Hoofdstuk 3 geeft een omschrijving van de beoogde situatie weer. In hoofdstuk 4 wordt de ontwikkeling getoetst aan het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid, dat betrekking heeft op de beoogde ontwikkeling. Hoofdstuk 5 geeft het gevoerde onderzoek naar de relevante planologische aspecten weer. Hoofdstuk 6 omschrijft tenslotte de economische uitvoerbaarheid van het plan.

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1 Algemeen beeld van de planlocatie

Op de planlocatie zijn een tweetal bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning aanwezig. De twee bedrijfsgebouwen zijn gerealiseerd in 1985 en respectievelijk 1991, de bedrijfswoning in 1986. De gronden op de teeltlocatie zijn in gebruik voor de teelt van aardbeiplanten op trayvelden. Navolgende figuur geeft een foto van de planlocatie gezien vanaf de Lieshoutseweg weer.



Figuur 5: Foto van het plangebied vanaf de Lieshoutseweg te Gerwen (bron: Google Maps)

2.2 Beeld van de bedrijfsbebouwing

Op de planlocatie zijn twee loodsen aanwezig. De loodsen zijn in gebruik ten behoeve van de plantenkwekerij. Navolgende foto geeft een beeld van de twee loodsen.



Figuur 6: Foto van de loodsen binnen het plangebied

2.3 Huidige huisvesting van arbeidsmigranten op het bedrijf

Door de jaren heen zijn de arbeidsmigranten op het bedrijf op diverse manieren gehuisvest. Dit is de laatste jaren sterk verbeterd en op dit moment worden de arbeidsmigranten allemaal gehuisvest in hiertoe verbouwde ruimten binnen het bedrijf. In dit huisvestingsgedeelte van het bedrijf zijn ook de recreatieruimte en kantine met kookgelegenheid gevestigd. Tevens zijn hier de

moderne douches en toiletten gesitueerd. De initiatiefnemer wil graag deze permanente huisvestingsmogelijkheden legaliseren. De wens is om de arbeidsmigrant een prettig en modern verblijfsklimaat te verschaffen. De huidige accommodatie kan hiermee in gebruik blijven en nog verder worden opgewaardeerd.

In de meest zuidelijk gelegen loods is in de huidige situatie de substraatopstelling aanwezig. De beide loodsen zijn in gebruik ten behoeve van opslag en in gebruik ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten. De loodsen zijn hiertoe intern verbouwd. Navolgende figuur geeft de achterzijde van de loods weer waarbinnen de arbeidsmigrantenhuisvesting is gerealiseerd.



Figuur 7: Foto van de loodsen binnen het plangebied die (gedeeltelijk) verbouwd zijn ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten

In de loodsen zijn slaapruidten aanwezig, een kookgelegenheid en sanitaire ruimten, evenals een ruim opgezette binnenrecreatieruimte. Navolgende figuren geven foto's van de faciliteiten voor de arbeidsmigranten weer.





Figuur 8: Foto's van de aanwezige voorzieningen ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten

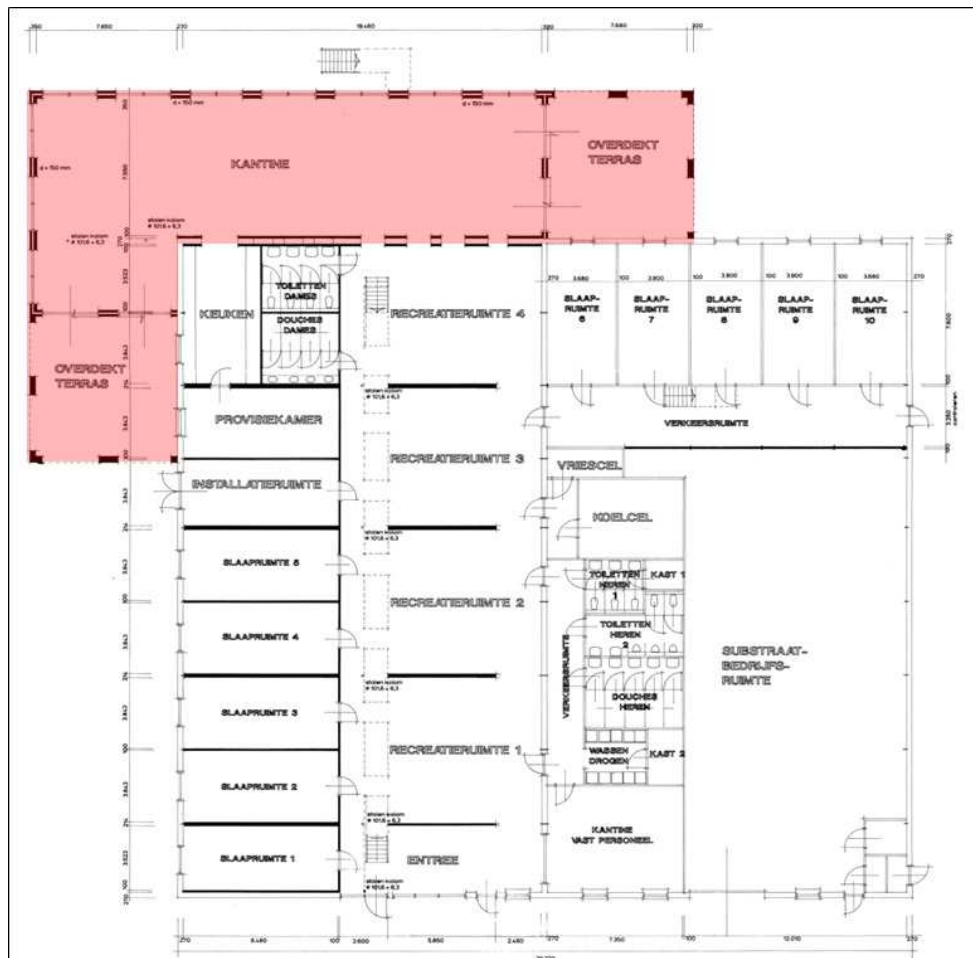
3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Inleiding

Beoogd wordt om op de planlocatie de arbeidsmigrantenhuisvesting juridisch-planologisch te verankeren en om de arbeidsmigrantenhuisvesting op te waarderen, uit te breiden en te verbouwen tot een kwalitatief hoogwaardige huisvesting. Het achterliggende idee dat bij een goede kwalitatieve huisvesting en aantrekkelijke werkomstandigheden in de kwekerij voldoende migranten solliciteren om juist hier te komen werken werpt zijn vruchten af. De initiatiefnemer kan uit meerdere sollicitanten de beste werkrachten kiezen.

3.2 Beoogde huisvestingsmogelijkheden

Beoogd wordt om op de planlocatie mogelijkheden te realiseren voor het hoogwaardig huisvesten van maximaal 119 arbeidsmigranten. Voor de huisvesting wordt uitgegaan van een oppervlakte van 5 m² per persoon aan slaapruijnte en een oppervlakte van 5 m² per persoon aan verblijfsgebied, geheel conform de eisen van het Bouwbesluit. Daartoe zijn bouwtekeningen uitgewerkt. Deze ruimtelijke onderbouwing behoort bij de bouwaanvraag. Navolgende figuren geven de plattegrond voor de beoogde huisvesting weer.



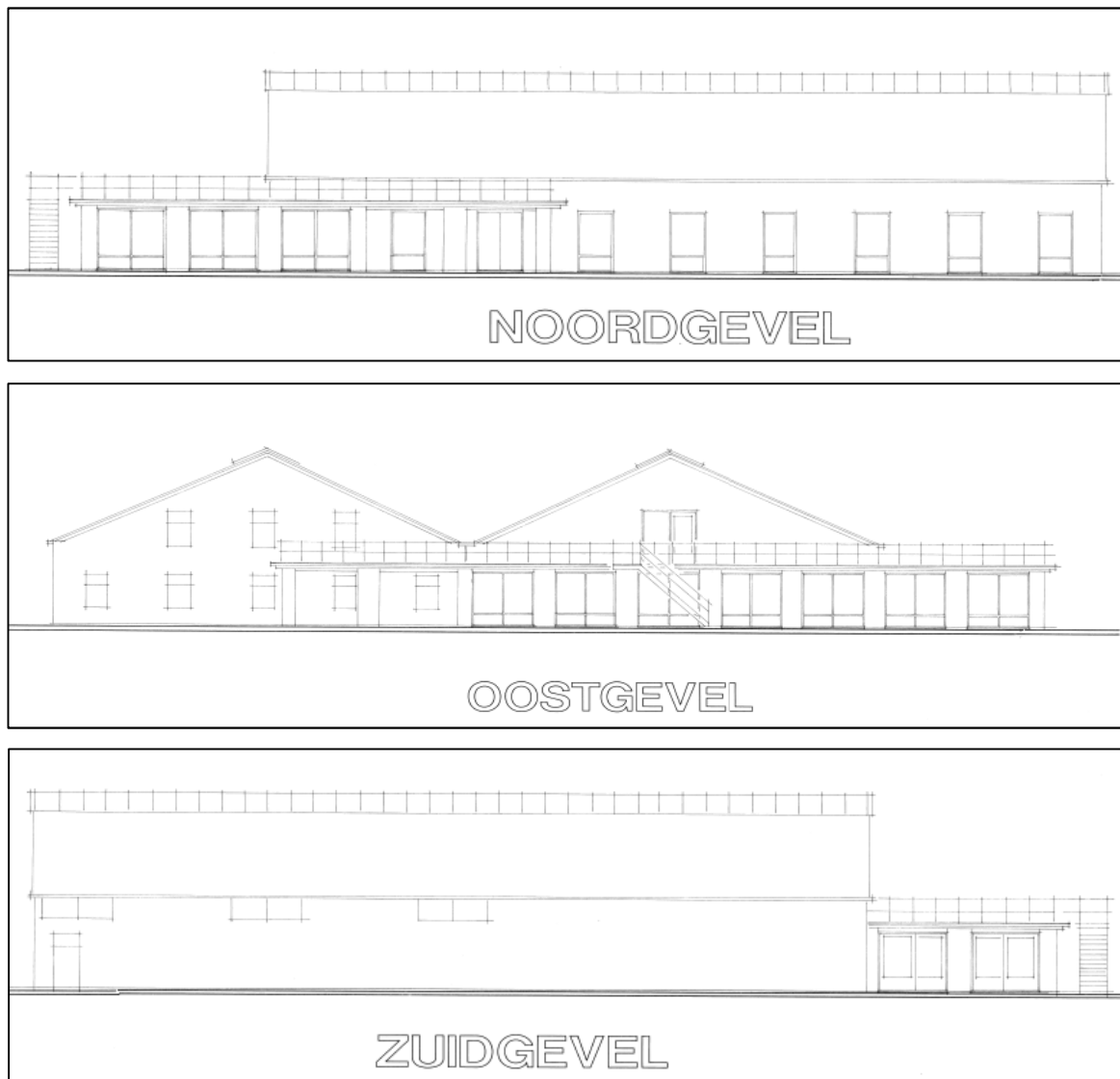
Figuur 9: Plattegrond van de begane grond van de bedrijfsbebouwing (waarbij de uitbreiding met een rode arcering is opgenomen)



Figuur 10: Plattegrond van de eerste verdieping van bedrijfsbebouwing

Ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten worden bestaande bedrijfsgebouwen verbouwd en uitgebreid. Er wordt zorggedragen voor maximale daglichttoetreding en de gebouwen voldoen aan alle voorschriften in het kader van (brand)veiligheid. Navolgende figuur geeft een beeld van de beoogde huisvesting op de planlocatie.





Figuur 11: Beoogde gevels van de bebouwing na verbouw van de gebouwen tot migrantenhuysvesting

3.3 Ontsluiting van het project en parkeren

3.3.1 Ontsluiting

De planlocatie is ontsloten op het Moorven. Er vinden geen wijzigingen aan de ontsluiting van de planlocatie plaats.

3.3.2 Parkeren

Op grond van een goede ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met de parkeerbehoefte van een functie. Voor arbeidsmigrantenhuysvesting geldt een parkeernorm van 1 parkeerplaats op 3 huysvestingsplaatsen. Op de planlocatie dient zorg gedragen te worden voor tenminste 40 parkeerplaatsen. Op de planlocatie worden 56 parkeerplaatsen gerealiseerd, waardoor ruimschoots voldaan wordt aan de normen voor parkeren bij arbeidsmigrantenhuysvesting.

3.4 Landschappelijke inpassing

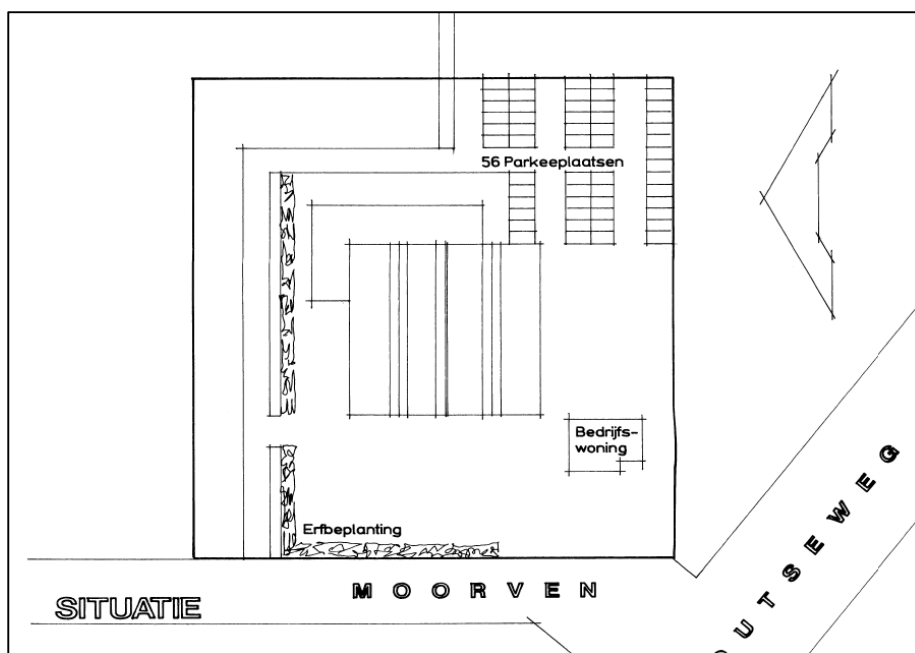
De planlocatie is reeds duurzaam landschappelijk ingepast middels houtsingels. Deze landschappelijke inpassing blijft in de huidige vorm gehandhaafd. Navolgende figuur geeft een luchtfoto van de landschappelijke inpassing rondom de planlocatie.



Figuur 12: Luchtfoto van de planlocatie in de huidige situatie (provincie Noord-Brabant 2014)

3.4.1 Totaalbeeld planlocatie

Navolgende figuur geeft een beeld van de planlocatie na de beoogde herontwikkeling



Figuur 13: Beeld van de planlocatie na herontwikkeling

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is door de minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Op het gebied van leefbaarheid en veiligheid is de ambitie dat Nederland in 2040 zijn inwoners een veilige en gezonde leefomgeving biedt, met een goede milieukwaliteit, zowel in stedelijk als in landelijk gebied. Met de beoogde ontwikkeling is sprake van herontwikkeling van een bestaande bedrijfslocatie. Deze ontwikkeling draagt op microniveau bij aan het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de economische structuur van Nederland.

4.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

4.1.2.1 Inleiding

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht, om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen:

1. Trede 1 bepaalt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
2. Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het stedelijk gebied. Dit kan door een andere bestemming van een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

3. In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie dat het uitleggebied (in potentie) multimodaal ontsloten is of kan worden. Wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (met andere woorden zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

4.1.2.2 Trede 1

Op 28 maart 2012 is door de Minister van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties en een aantal landelijke organisaties van gemeenten, woningbouwcorporaties, werkgevers en werknemers de 'Nationale verklaring (tijdelijke) huisvesting EU-arbeidsmigranten' ondertekend. Uiterlijk in het najaar van 2013 diende gekomen te zijn tot bestuurlijke afspraken tussen gemeenten, werkgevers en huisvesters om te komen tot meer en betere huisvesting voor de in de regio aanwezige arbeidsmigranten.

In 2015 verbleven naar schatting 400.000 arbeidsmigranten in Nederland, waarvan het grootste deel afkomstig is uit Polen. Het vloeibare karakter van deze arbeidsmigratie, de groep is tijdelijk en wisselend van omvang, leidt tot een vraag naar flexibele woonvoorzieningen, al is de Nederlandse woningmarkt hier nog onvoldoende op ingesteld. Met name bij Poolse arbeidsmigranten is goed te zien dat het om tijdelijke werknemers met economische motieven gaat. Hun instroom fluctueert gedurende het jaar en is doorgaans in de zomermaanden op het hoogtepunt. Uit een inventarisatie van negen regio's met veel arbeidsmigranten (waaronder de regio Samenwerkingsverband Eindhoven, waaronder de gemeente Nuenen valt) blijkt in 2013 dat er in Nederland een tekort bestaat van tenminste 31.000 huisvestingsplekken. Om aan deze huisvestingsopgave te voldoen, moeten er nieuwe woonvoorzieningen komen. Toename van reguliere woningen komt in de meeste woningmarktgebieden niet aan de orde en is voor veel arbeidsmigranten bovendien een brug te ver.

Verblijfsperspectief speelt een belangrijke rol in de opzet van de woonvorm. Mensen die enkele maanden in Nederland zijn, zoals seizoensarbeiders, hebben over het algemeen geen behoefte aan het opbouwen van een min of meer zelfstandig huishouden. Zij zijn vooral op zoek naar een snel toegankelijke, goedkope en veilige woonruimte. Denk aan huisvesting met een sobere inrichting, ruimte voor ontspanning en de mogelijkheid contact met thuis te onderhouden. Vaak vinden buitenlandse werkgevers het geen probleem om voorzieningen of soms kamers te delen, als daar een lagere huurprijs tegenover staat. Voor deze groep volstaat basale opvang in zogenoemde shortstay-faciliteiten. In principe kunnen tijdelijke arbeidsmigranten zich vrij op de reguliere woningmarkt in Nederland begeven. Een deel van hen doet dat ook, maar in de praktijk is het niet eenvoudig. Hoewel de meeste buitenlandse werknemers vanwege hun geringe inkomen voor sociale huur in aanmerking zouden kunnen komen, is inschrijving als woningzoekende vanwege wachttijden en verblijfsduur doorgaans niet aan de orde. Bovendien wordt short stay niet meer tot de taken van corporaties gerekend. Arbeidsmigranten zijn dus aangewezen op de vrije markt. Het aanbod in dit segment is beperkt en nauwelijks openbaar toegankelijk, zeker voor mensen zonder kennis van het Nederlandse systeem.

Uit oogpunt van hun zorgplicht zijn werkgevers, die tijdelijke arbeidsmigranten werven en hen naar Nederland halen, in principe verantwoordelijk voor hun huisvesting. Doorgaans zoeken uitzendbureaus naar woonruimte die ze vervolgens onderverhuren aan hun werknemers.

Wanneer het om beperkte aantallen gaat, kiezen ze vanwege de flexibiliteit vaak voor particuliere huurwoningen. Met name in grote steden gaat dit soms gepaard met overbewoning en overlast. Het aanbod ligt daarnaast niet altijd in de buurt van bedrijven en is ontoereikend om aan de grotere huisvestingsvraag te voldoen. Zeker in perifere of rurale gebieden zoeken werkgevers daarom andere oplossingen, zoals huisvesting op het eigen terrein, in leegstaande hotels, oude bedrijfspanden of op vakantieparken. Dikwijls is dit illegaal, zijn de faciliteiten en levensruimte beperkt, gebrekkig of onveilig en ontbreken vaak toezicht en beheer. Ook arbeidsmigranten zelf ervaren deze problemen. Uit onderzoek van het Pools Overlegplatform Nederland (PLON) blijkt dat vooral de geringe bereikbaarheid van de werkgever en veiligheid van het pand, in termen van vluchtroutes en blusapparaten, achter blijft bij hun behoeften. Er zijn meer en betere short- en midstayvoorzieningen nodig om arbeidsmigranten op een toereikende manier te huisvesten.

Resumerend kan worden aangegeven dat er sprake is van een regionale behoefte aan huisvesting voor arbeidsmigranten. Hiermee is trede 1 van de ladder van duurzame verstedelijking doorlopen.

4.1.2.3 Opvangen in bestaand stedelijk gebied

De regio Samenwerkingverband Regio Eindhoven is reeds geruime tijd op zoek naar goede locaties voor huisvesting van arbeidsmigranten binnen de regio. Binnen het bestaand stedelijk gebied is op dit moment geen geschikte locatie voorhanden die voldoet aan de eisen die aan de huisvesting van 119 arbeidsmigranten worden gesteld. Aan trede 2 wordt derhalve voldaan.

4.1.2.4 Vind multimodaal ontsloten geschikte plek

Het voorliggende initiatief vindt plaats op een locatie die reeds ten behoeve van de huisvesting in gebruik is geweest. Het betreft de opstallen behorende bij het agrarische bedrijf waarop de arbeidsmigranten werkzaam zijn. Deze opstallen kunnen zonder toevoeging van bebouwd oppervlak worden omgevormd tot kwalitatief hoogwaardige huisvestingsmogelijkheden voor de opvang van 119 arbeidsmigranten. Naast de slaapruiden is er voldoende ruimte aanwezig voor ontspanning. De locatie is uitstekend ontsloten. Aan trede 3 wordt derhalve voldaan.

4.1.2.5 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan de uitgangspunten zoals gesteld in de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei-, zand- en veenontginningen;
- de ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water- en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- het realiseren van internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is opgenomen dat er in het kader van het veranderend landelijke gebied twee ontwikkelingen waarneembaar zijn. In de eerste plaats is er sprake van een steeds verder gaande functiemenging en een verbreding van de agrarische activiteiten met streekproducten, zorgverblijven, recreatief verblijven en landschapsbeheer. Op de tweede plaats vindt er in het landelijke gebied een toenemende specialisatie met schaalvergroting plaats in de landbouw. Dit doet zich met name voor in de glastuinbouw, de intensieve veehouderij, de rundveehouderij, akkerbouw, volle gronds tuinbouw en boomteelt. Op de planlocatie is er sprake van een schaalvergroting met specialisatie.

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om de genoemde doelen te realiseren. In de Verordening ruimte worden kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op de gemeentelijke bestemmingsplannen.

4.2.2 Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015)

4.2.2.1 Inleiding

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant vastgesteld op 7 februari 2014. Deze verordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. In deze verordening zijn alle vastgestelde wijzigingen na vaststelling op 7 februari 2014 van regels en kaarten verwerkt, inclusief de wijzigingen vanwege het in procedure gebracht ontwerp 'Wijziging Verordening ruimte 2014, veegronde regels 2'. De wijzigingen zijn beleidsarm en zijn hoofdzakelijk technisch van aard. Op 15 juli 2015 is de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015), hierna ook de Verordening ruimte genoemd, in werking getreden. De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

- de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;

- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- cultuurhistorie.

4.2.2.2 Aanduidingen planlocatie in Verordening ruimte

De planlocatie is op de themakaart 'stedelijke ontwikkeling' in de Verordening ruimte aangeduid als gelegen in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling bij stedelijk concentratiegebied. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de ligging van de planlocatie op de themakaart 'stedelijke ontwikkeling' uit de Verordening ruimte.



Figuur 14. Aanduiding planlocatie in Verordening ruimte op de themakaart 'Stedelijke ontwikkeling'

Er is op de planlocatie sprake van een groot bedrijf dat een ruim grondbeslag nodig heeft voor de plantenteelt. Bij het teeltbedrijf is eveneens sprake van een grote huisvestingsopgave voor seizoensarbeiders die werkzaam zijn op dit bedrijf. Deze huisvesting kan plaatsvinden binnen bestaande gebouwen op het perceel.

De planlocatie is op de themakaart 'agrarische ontwikkelingen en windturbines' van de Verordening ruimte aangeduid als gelegen binnen de 'Structuur - gemengd landelijk gebied'. In hoofdstuk 7 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor ontwikkelingen binnen deze structuur. Dit komt in deze paragraaf nog nader aan de orde. De planlocatie en de omgeving zijn voorzien van de aanduiding 'beperkingen veehouderij'. De beoogde ontwikkeling ziet niet toe op een ontwikkeling van de veehouderij, waardoor deze aanduiding geen consequenties heeft voor de planlocatie. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de themakaart 'agrarische ontwikkelingen en windturbines' uit de Verordening ruimte, waarop de planlocatie is aangeduid.



Figuur 15. Aanduiding planlocatie in Verordening ruimte op de themakaart 'agrarische ontwikkelingen en windturbines'

De planlocatie is niet aangeduid op de overige kaarten behorende bij de Verordening ruimte.

4.2.2.3 Regels voor bevordering van de ruimtelijke kwaliteit

In de Verordening ruimte zijn in artikel 3 regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Twee principes staan hierbij centraal. Dit betreft het principe van zuinig ruimtegebruik en het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap. Toepassing van het principe van zuinig ruimtegebruik betekent dat er bij nieuwe ontwikkelingen eerst gekeken moet worden naar de mogelijkheden voor intensivering of hergebruik binnen bestaand stedelijk gebied. Nieuw ruimtebeslag moet zoveel mogelijk voorkomen worden.

Het tweede principe betreft de kwaliteitsverbetering van het landschap. Onder een kwaliteitsverbetering worden alle projecten begrepen die zijn gericht op een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van water, natuur, landschap of cultuurhistorie. Het verdient de voorkeur de landschappelijke kwaliteitsverbetering op het eigen perceel te laten plaatsvinden. Het plangebied is reeds landschappelijk ingepast.

In artikel 3.2 van de Verordening ruimte wordt verplicht gesteld dat de ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied moeten bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het landschap. Deze zogenaamde landschapsinvesteringsregeling (LIR) is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend.

De gemeente Nuenen heeft in de 'Landschapsinvesteringsregeling gemeente Nuenen c.a.' die ontleend is aan de Landschapsinvesteringsregeling De Kempen, concreet gemaakt hoe binnen de gemeente Nuenen omgegaan wordt met de LIR. Niet alle ontwikkelingen hebben een even grote negatieve impact op de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Bovendien is een onderscheid te maken tussen ontwikkelingen die echt thuishoren in het buitengebied en ontwikkelingen die dat minder doen, zoals wonen of niet-agrarische bedrijfsfuncties. De impact wordt onder meer bepaald door:

- de omvang van de ontwikkeling (is daarvoor vergroting bestemmingsvlak of bouwvlak nodig);
- is er sprake van nieuw ruimtebeslag of wordt er gebruik gemaakt van bestaande bebouwing;
- de aard van de locatie en de omgeving;

- de aard van de ontwikkeling en de mogelijke hinder voor de omgeving (verkeersaantrekkende werking, geluid, milieucategorie);
- betreft het een (traditioneel) gebiedseigen of gebiedsvreemde ontwikkeling;
- de “gewenstheid” van een ontwikkeling vanuit een (sectorale) beleidswens.

Rekening houdend met deze impact op de omgeving worden categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden. Afhankelijk van de impact wordt bepaald hoe invulling wordt gegeven aan artikel 3.2. van de Verordening ruimte.

- Categorie 1. Ruimtelijke ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen.
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing.
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's (op basis van forfaitaire bedragen).

In bijlage 1 bij de Landschapsinvesteringsregeling zijn de ontwikkelingen behorend bij de bovengenoemde categorieën concreet benoemd. In deze lijst is expliciet opgenomen dat de huisvesting van arbeidsmigranten een categorie 1 ontwikkeling betreft. Hiervoor is geen extra kwaliteitsverbetering benodigd. De ontwikkeling vindt dan ook plaats binnen het bestaande bestemmingsvlak en binnen bestaande bebouwing.

4.2.3 Provinciaal beleid huisvestigingsmogelijkheden arbeidsmigranten

In het beleid van de Provincie Noord-Brabant staat de ruimtelijke-orderingsinvalshoek met betrekking tot de huisvestingsproblematiek voor arbeidsmigranten centraal. Er zijn een aantal mogelijkheden:

1. Huisvesting binnen de kern in reguliere woningen is het doel en het meest optimale scenario. Ook zijn er mogelijkheden binnen vrijkomende complexen van kloosters, instellingen of kantoren binnen bebouwingsconcentraties. De derde mogelijkheid is het ontwikkelen van pensionachtige voorzieningen op VAB-locaties (met een omvang tot 5.000 m²) waarbij deze bij voorkeur gelegen zijn in kernrandzones of in bebouwingsconcentraties daarbuiten. De ontwikkeling van meer grootschalige voorzieningen is mogelijk in stedelijk gebied of de zoekgebieden stedelijke ontwikkeling.
2. Huisvesting van arbeidsmigranten op eigen perceel behoort tot de mogelijkheden. Een belangrijk aandachtspunt bij het toelaten van tijdelijke huisvesting op het agrarisch bedrijf is het voorkomen van recht op permanente bewoning. Om permanente bewoning te voorkomen vindt de provincie het niet gewenst dat er zelfstandige wooneenheden worden opgericht op het agrarisch bedrijf. De plaatsing van tijdelijke wooneenheden zoals woonunits of stacaravans is op grond van het provinciaal beleid mogelijk. Niet gewenst is de opvang van arbeidsmigranten (zowel tijdelijke als structurele opvang) in recreatiecomplexen.

In het algemeen is het uitgangspunt van de provincie dat het huisvesten van specifieke doelgroepen, zoals arbeidsmigranten, onderdeel uitmaakt van het reguliere volkshuisvestingsbeleid van gemeenten. De provincie vindt het van belang dat de opgave eerlijk

over de verschillende gemeenten wordt verdeeld. De provincie streeft er daarom naar dat er regionaal afspraken worden gemaakt over de huisvesting van deze doelgroepen.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale agenda Wonen

De regionale agenda Wonen d.d. 27 november 2013 is opgenomen wat de huisvestingdoelstellingen voor arbeidsmigranten zijn. Opgenomen is dat concrete afspraken gemaakt worden over de huisvestingsopgave voor de regio en per gemeente. Het is van groot belang om de kenniswerker goed te faciliteren en te informeren over huisvesting in de regio. Het optimaliseren van de informatievoorziening is hierbij een belangrijk startpunt. Voor arbeidsmigranten geldt dat in de actuele provinciale prognose rekening wordt gehouden met de structurele vraag naar huisvesting van arbeidsmigranten. Maatwerk is mogelijk wanneer gemeenten in subregionaal overleg kunnen aantonen dat daadwerkelijk woningen beschikbaar worden gesteld voor de opvang van (tijdelijke) arbeidsmigranten.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Huisvestingsmogelijkheden binnen vigerend bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Nuenen is beleid opgenomen ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten op agrarische bedrijven in met name de tuinbouw en de bloementeel. De gemeente maakt hierbij onderscheid in structurele opvang van tijdelijke werknemers en in tijdelijke opvang. Het beleid is dat voor structurele opvang primair gezocht dient te worden naar een permanente oplossing voor de huisvesting in de vorm van opvang in pensions, logiesgebouwen en dergelijke. Deze mogelijkheid is naast het bebouwde dorpsgebied echter ook aanwezig in voormalige bedrijfsgebouwen binnen bebouwingsconcentraties. Hiervoor is echter binnen het vigerende bestemmingsplan geen beleid opgenomen.

Voor de tijdelijke werknemers kan een oplossing worden gevonden op het bedrijf waar deze seizoensarbeiders werkzaam zijn. Hiervoor heeft de gemeente twee mogelijkheden. De voorkeur gaat hierbij uit naar het huisvesten van de tijdelijke werknemers in de bedrijfswoning. De tweede mogelijkheid is de verbouw van een bestaand bedrijfsgebouw. De maximum oppervlakte hiervoor bedraagt dan echter 250 m². De huisvesting mag dan gebruikt worden voor een periode van maximaal 6 maanden. Het plaatsen van woonunits of stacaravans is niet mogelijk binnen de gemeente Nuenen. Beoogd wordt om bij herziening van het bestemmingsplan uit te gaan van de huisvesting van arbeidsmigranten binnen een oppervlakte van 440 m², gedurende een periode van maximaal 9 maanden.

De beoogde ontwikkeling vindt niet plaats middels toepassing van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied, maar middels een omgevingsvergunning voor afwijken. Dit om maatwerk te kunnen leveren aan een grootschalige plantenkwekerij in de gemeente Nuenen.

5. MILIEUHYGIËNE EN PLANOLOGIE

5.1 Milieueffectrapportage

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, een 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. Wanneer dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. 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 heeft die beneden de drempelwaarden ligt een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

Op deze planlocatie is sprake van verbouw van bedrijfsgebouwen ten behoeve van arbeidsmigrantenhuisvesting. Deze activiteit geldt niet als een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. In dit bestemmingsplan is de ontwikkeling getoetst aan milieuplanologische randvoorwaarden. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

5.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Met deze ontwikkeling wordt geen nieuwe bestemming toegevoegd. Er vindt verbouwing van de bestaande opstallen en uitbreiding op de planlocatie plaats. Er loopt momenteel een Watervergunning aanvraag bij het Waterschap de Dommel.

5.3 Geluidhinder

Met onderhavig ontwikkeling wordt geluidgevoelige bebouwing binnen de geluidzone van een weg mogelijk gemaakt. Op grond van artikel 77 van de Wet Geluidhinder dient hiervoor de geluidnormstelling van de wet in acht worden genomen. Door db/a consultants is hiervoor een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit akoestisch onderzoek d.d. 2 februari 2016 met rapportkenmerk AR 10.336/1 behoort als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. De conclusies uit dit onderzoek zijn hierna opgenomen.

“De maximale geluidsbelasting L_{den} (inclusief aftrek) ten gevolge van het wegverkeer op maatgevende Lieshoutseweg bedraagt 48 dB op de zuidgevel van slaapruimte 10. Hiermee wordt op alle verblijfsruimten (slaapruimten) voldaan aan de voorkeurs grenswaarden conform de Wet geluidhinder. Voor het berekenen van de geluidwering

moet worden uitgegaan van de geluidbelasting exclusief de aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder. Het Bouwbesluit definieert de karakteristieke geluidwering van de gevel GA_k voor verblijfsgebieden in een woning als de gecumuleerde geluidbelasting minus 33 dB met een minimumwaarde van 20 dB. Een gevel opgebouwd met standaard materialen biedt een isolatie van 20-26 dB(A), vooralsnog wordt er daarom van uitgegaan dat wordt voldaan aan het maximaal toelaatbare geluidniveau van 33 dB in de verblijfsruimten en verblijfsgebieden van de woning.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect verkeerslawaaï geen belemmering vormt voor het vaststellen van het plan. Tevens is er in het kader van de ruimtelijke ordening sprake van een goed woon- en leefklimaat."

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de kaders uit de Wet geluidhinder.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven en vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

5.4.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het plaatsgebonden risico (PR) rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechte reeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan gebouwd mag worden. Deze richtwaarden liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan.

5.4.3 Vervoer gevaarlijke stoffen

Bij de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee verschillende kansen voor het PR verwerkt: de kans dat er daadwerkelijk een zwaar ongeval of ramp plaatsvindt, zoals het ontsnappen van een gevaarlijke stof en de kans dat een persoon daadwerkelijk overlijdt als gevolg van dit zwaar ongeval of de ramp. Bij een plaatsgebonden risico van 10^{-6} is de kans dat er daadwerkelijk een zwaar ongeval plaatsvindt 1 op de miljoen. Binnen het nationaal veiligheidsbeleid wordt dit risico als grenswaarde aangemerkt voor de vestiging van kwetsbare objecten. Aan deze normstelling dient voldaan te worden.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto.

Middels dit plan is sprake van de toevoeging van huisvestigingsmogelijkheden voor 119 arbeidsmigranten. Dit heeft verkeersbewegingen tot gevolg. Ervan uitgaande dat er pas bij toevoeging van meer dan 1.500 woningen sprake is van een In Betekenende Mate effect op de luchtkwaliteit, kan gesteld worden dat de realisatie van huisvesting voor 119 arbeidsmigranten geschaard kan worden onder een ontwikkeling die Niet in Betekenende Mat bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

5.6 Milieuzonering

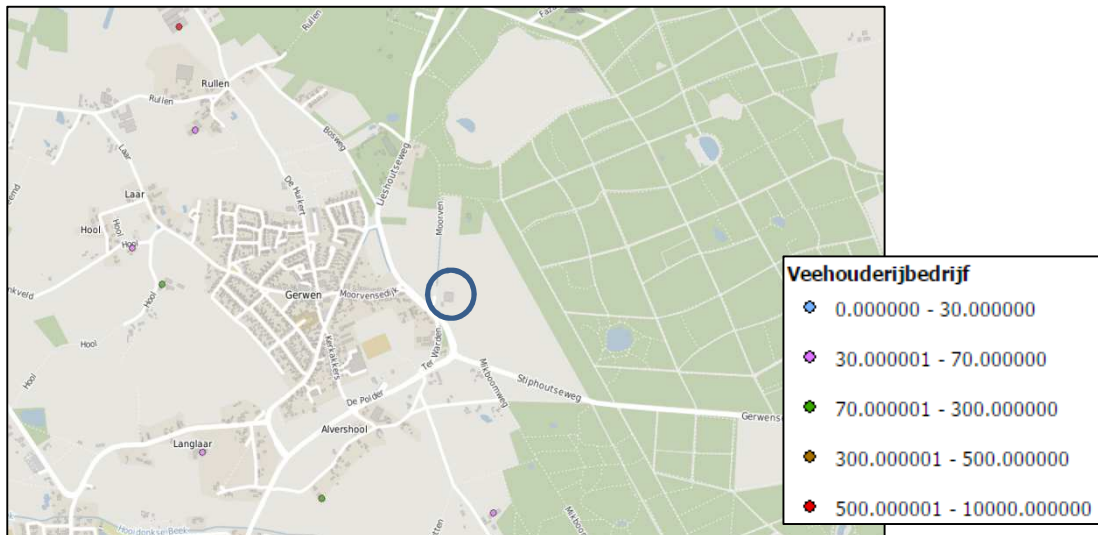
De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

Op de planlocatie worden huisvestigingsmogelijkheden gerealiseerd voor arbeidsmigranten in bestaande bedrijfsgebouwen. In deze bedrijfsgebouwen is ook de substraatopstelling voor de kwekerij aanwezig. Ten behoeve van de aanvraag om omgevingsvergunning, waarvan deze ruimtelijke onderbouwing deel uitmaakt, is een ruimtelijke scheiding aangebracht, inclusief brandmuren, tussen deze substraatopstelling en de beoogde huisvesting. Het plan voldoet aan veiligheidseisen in het kader van het Bouwbesluit. Er is geen sprake van wijziging van een bestemming. In de omgeving van de planlocatie zijn geen bedrijven aanwezig waarvoor een richtlijnafstand geldt in het kader van bedrijven en milieuzonering.

5.7 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij vormt het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege diervverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Geen nieuwe voor geurgevoelige functies mogen worden opgericht binnen een geurcontour van een agrarisch bedrijf. Op de planlocatie is geen sprake van de toevoeging van een geurgevoelig object. Daarbij zijn er in de omgeving van de planlocatie geen veehouderijbedrijven gelegen. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van de planlocatie ten opzichte van de veehouderijlocaties.

‘



Figuur 17: Beeld van het veehouderijlocaties in de wijde omgeving van de planlocatie

5.8 Natuur en landschap

Op de planlocatie is sprake van de verbouw en uitbreiding van bestaande bedrijfsgebouwen tot huisvesting voor arbeidsmigranten. De beoogde ontwikkeling heeft geen gevolgen voor natuur en landschap. Het plan heeft eveneens geen gevolgen voor flora en fauna.

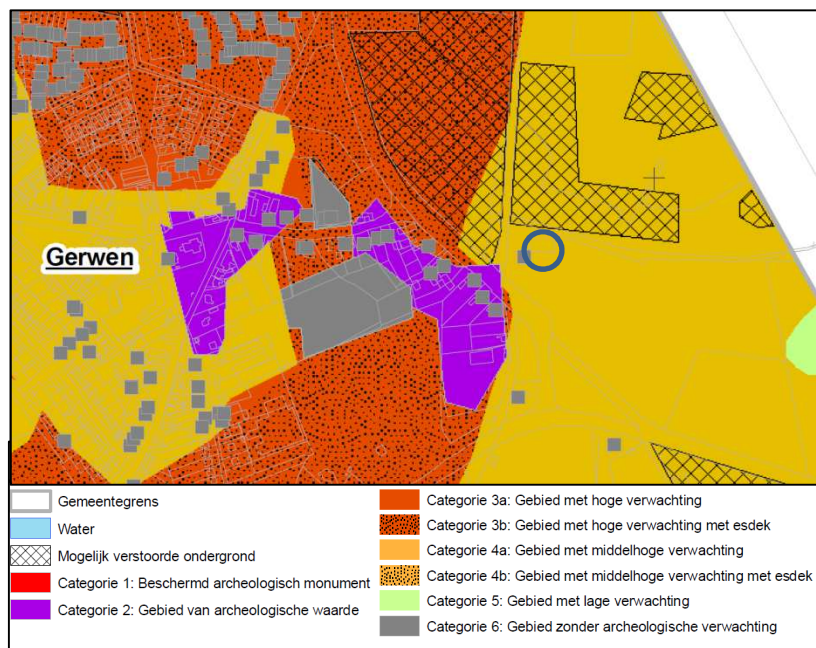
5.9 Archeologie en cultuurhistorie

5.9.1 Archeologie

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007) is een raamwet die regelt hoe Rijk, provincie en gemeente bij ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De wet beoogt het archeologisch erfgoed te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. Enkele van de uitgangspunten van deze wet zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren en eventuele maatregelen om behoudenswaardige archeologische resten te beschermen door deze op te graven of in de bodem te behouden, tenzij deze niet zijn aangetroffen.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun bodemarchief. De gemeente Nuenen heeft het Beleidsplan Archeologie opgesteld. Onderdeel van dit beleidsplan is de Beleidskaart archeologie gemeente Nuenen. Navolgende figuur betreft een uitsnede van deze beleidskaart voor de planlocatie en directe omgeving hiervan.



Figuur 18: Uitsnede Beleidskaart archeologie gemeente Nuenen

De planlocatie is aangeduid als gelegen in een gebied met categorie 4a; een gebied met een middelhoge verwachting. Voor gebieden met een categorie 4a geldt het volgende:

Categorie 4a en b: Gebied met een middelhoge archeologische verwachting, al dan niet met esdek.

In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw, en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een middelhoge archeologische verwachting. Deze zones en gebieden waren net als de gebieden met een hoge verwachting in principe geschikt voor bewoning. De kans op het aantreffen van vondsten is hier echter kleiner, doordat de dichtheid aan vindplaatsen beduidend lager dan in de gebieden met een hoge verwachting. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 2.500 m² en dieper gaan dan 0,3 m en 0,5 m bij esdek onder maaiveld.

Op de planlocatie is sprake van verbouw en uitbouw van een bestaande loods. Deze uitbreiding bedraagt minder dan 2.500 m², maar dieper dan 30 cm-mv. Er is geen sprake van overschrijding van deze drempelwaarde van de omvang van 2.500 m². Er is derhalve geen sprake van archeologisch onderzoek voor de beoogde herontwikkeling.

5.9.2 Cultuurhistorie

Op de planlocatie zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. De verbouw van de bedrijfsgebouwen op de planlocatie heeft geen gevolgen in het kader van cultuurhistorie.

5.10 Waterhuishouding

5.10.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. De planlocatie is gelegen in het beheergebied van Waterschap De Dommel.

5.10.2 Beleid van het waterschap

5.10.2.1 Keur 2015

Waterschap De Dommel beheert het grond- en oppervlaktewater (zoals rivieren en beken) en waterkeringen met bijbehorende kunstwerken (bijvoorbeeld stuwen en gemalen). Om het grond- en oppervlaktewater en de waterkeringen goed te kunnen beheren en beschermen zijn er regels nodig, vastgelegd in een verordening; de 'Keur Waterschap De Dommel 2015'. In de Keur staan algemeen geformuleerde geboden en verboden. Naast deze geboden en verboden is er een groot aantal algemene regels opgesteld. Daarnaast zijn in veel gevallen activiteiten in en rondom kleine waterlopen helemaal vrijgesteld van regels. Het plangebied is niet gelegen binnen een keurgebied.

5.10.2.2 Waterbeheerplan 2016 – 2021 'Waardevol Water'

Het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' is actueel vanaf 1 januari 2016. In dit Waterbeheerplan van Waterschap De Dommel is aangegeven wat de doelen van het waterschap zijn voor de periode 2016 - 2021 en hoe het waterschap dit wil gaan bereiken. Het waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016 – 2021. Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

1. De beekdalbenadering: Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.
2. De gebruiker centraal: De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.
3. Samen sterker: Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het waterschap naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.
4. Gezonde toekomst: Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen beiden. Overal in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

De werkzaamheden van het waterschap zijn onder te verdelen in de volgende thema's:

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

5.10.2.3 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Deze aanvraag voorziet in de verbouw van bestaande bedrijfsruimten. Op basis van artikel 15 van de 'Algemene regels Keur waterschap De Dommel 2015' geldt voor een dergelijke ontwikkeling met een toename van verhard oppervlakte < 2.000 m² een vrijstelling van het verbod, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komt. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing, de legeskosten die voldaan dienen te worden en eventuele planschade die door uitvoering van het plan optreedt. De afwenteling van de plankosten wordt met de initiatiefnemer kortgesloten middels een anterieure overeenkomst.

ERRATUM RUIMTELIJKE ONDERBOUWING – ONTWERP 6 MAART 2017

Op pagina 15 van de ruimtelijke onderbouwing is in figuur 13 een grafische weergave opgenomen voor de beoogde 56 parkeerplaatsen ten behoeve van de arbeidsmigrantenhuisvesting.

Deze ingetekende parkeerplaatsen zijn gedeeltelijk geprojecteerd over het waterbassin. Daar dit waterbassin behouden blijft en er in het kader van de watervergunning voor het bedrijf een waterbassin wordt toegevoegd, wordt hierna de correcte weergave voor de beoogde 56 parkeerplaatsen weergegeven.

Beeld van de planlocatie na herontwikkeling:

