

Ruimtelijke onderbouwing
'Huisvesting arbeidsmigranten'
Oliviersweg 9 te Oisterwijk

Gemeente Oisterwijk

Opdrachtgever:

Oliviersweg 9
5061PL Oisterwijk

Projectlocatie:

Oliviersweg 9 te Oisterwijk

Projectnummer:

15281.B007

Datum:

17-08-2020

Opgesteld door:**Projectleider:****Status:**

Ontwerp naar Vaststelling



Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten
T 013 519 94 58

Postel 8
5711 ET Someren
T 0493 745 015

F 013 519 97 27
E info@ontwerp-planologie.nl
I www.ontwerp-planologie.nl

IBAN NL 56 RABO 0152 305 149
BIC RABONL2U
KvK 180 61 619 - BTW 809392720B01

Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Ligging projectgebied.....	3
1.3 Vigerend planologisch regime	4
1.4 Procedure	5
1.5 Leeswijzer	5
2. PROJECTBESCHRIJVING	6
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Beoogde situatie.....	7
3. BELEIDSKADER	10
3.1 Provinciaal beleid.....	10
3.1.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant.....	10
3.1.2 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)	10
3.1.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	11
3.2 Gemeentelijk beleid	15
3.2.1 Omgevingsvisie Oisterwijk.....	15
3.2.2 Bestemmingsplan	15
3.2.3 Huisvesting van arbeidsmigranten in de regio Hart van Brabant.	16
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	18
4.1 Milieueffectenrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	18
4.2 Waterhuishouding.....	19
4.3 Natuur	23
4.3.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)	23
4.3.2 Wet natuurbescherming	25
4.4 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie.....	28
4.4.1 Cultuurhistorie en aardkunde	28
4.4.2 Archeologie	28
4.5 Bedrijven en milieuzonering	28
4.6 Geur	30
4.6.1 Omgekeerde werking	30
4.6.2 Woon- en leefklimaat.....	30
4.7 Geluid	31
4.7.1 Wegverkeerslawaaï.....	32
4.7.2 Industrielawaai.....	32
4.8 Luchtkwaliteit	32
4.8.1 Niet in Betekenende Mate	32
4.8.2 Woon- en leefklimaat.....	34
4.9 Landschappelijke inpassing	35
4.10 Bodemkwaliteit.....	37
4.11 Externe veiligheid	37
4.12 Verkeer en parkeren	43
4.13 Technische infrastructuur.....	45
5. UITVOERBAARHEID	46
5.1 Financiële uitvoerbaarheid.....	46
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
5.2.1 Vooroverleg	46
5.2.2 Omgevingsdialoog	47
5.2.3 Nader gesprek met omwonenden op 07-07-2020	48
5.2.4 Zienswijzen en beroep	48
6. PLANOLOGISCHE AFWEGING.....	49
7. BIJLAGEN.....	50



1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de aanleiding en het doel, het vigerend planologisch regime en de procedure aan bod.

1.1 Aanleiding en doel

Op de locatie Oliviersweg 9, in het buitengebied van Oisterwijk, is aardbeienkwekerij en aspergekwekerij Limbogh B.V. gevestigd heeft dit bedrijf omstreeks 1980 opgericht en exploiteert dit sinds 1986 met zijn echtgenote – , hierna te noemen 'initiatiefnemers'. Het bedrijf heeft zich in de loop der jaren gespecialiseerd in het kweken van aardbeien en asperges. Ten behoeve van een duurzame bedrijfsvoering heeft het bedrijf in 2015/2016 het glasareaal uitgebreid tot 3 hectare.

Bij het telen en oogsten van aardbeien en asperges is het bedrijf erg afhankelijk van voldoende arbeidskrachten, aangezien vrijwel alles door handarbeid moet worden uitgevoerd. Aardbeien en asperges zijn dagproducten, dat wil zeggen: oogsten is pas mogelijk als het product oogstbaar is, waarna dit ook snel moet gebeuren. Na de oogst is het product beperkt houdbaar, waarbij precies op het goede moment oogsten de houdbaarheid en kwaliteit van het product bepaald en vergroot. Men kan niet 'op voorraad' oogsten zoals dit bij veel andere agrarische producten wél mogelijk is. Door de omvang heeft het bedrijf een grote arbeidsbehoefte. Het verkrijgen van Nederlandse arbeidskrachten voor de agrarische sector is erg lastig. Het inhuren van Oost-Europese arbeidskrachten is daarom noodzakelijk voor continuïteit in de bedrijfsvoering. Om arbeidskrachten te binden aan het bedrijf is goede huisvesting noodzakelijk, echter zijn goede locaties voor arbeidsmigranten niet voorhanden en dikwijls onbetaalbaar. Het is aan de orde van de dag dat verhuurbedrijven gebruik maken van de woningtekort- situatie om de arbeidsmigranten uit te buiten. Sterker nog, wekelijks staan er artikelen in de media over de problematiek van een tekort aan woonruimte en de noodzakelijkheid van goede huisvesting voor de Brabantse bedrijven.

Het bedrijf van initiatiefnemers huisvest al enige tijd een 18-tal (maximale bezetting in zwaartepunt oogstperiode) werknemers op het bedrijf. Echter voldoen deze verblijfruimtes niet meer aan de eisen van deze tijd. Tevens is door de toename in glasareaal de productie vergroot en staan nieuwe teeltontwikkelingen binnen het bedrijf op stapel, initiatiefnemers dienen hierop inspelen. Initiatiefnemers zijn voornemens om een nieuw huisvestingsgebouw op te richten voor 54 werknemers (maximale bezetting). Het realiseren van goede huisvesting heeft positieve gevolgen voor de bedrijfscultuur en heeft voor zowel werkgever als werknemers, als ook voor de omgeving, voordelen.

In de collegevergadering van de gemeente Oisterwijk, d.d. 25-09-2018, heeft het college ingestemd met: "In principe en onder nader te bepalen voorwaarden medewerking te verlenen aan het starten van een procedure om uitbreiding van huisvesting voor arbeidsmigranten, werkzaam op het bedrijf Oliviersweg 9 te Oisterwijk, te realiseren op de bedrijfslocatie zelf". Desbetreffende voorwaarden zijn verwerkt in onderliggende ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied is gelegen aan de Oliviersweg 9, op een afstand van ongeveer 800 meter van de dichtstbijzijnde rand van de bebouwde kom van Oisterwijk en 700 meter van de N65 tussen Tilburg en 's-Hertogenbosch. Het projectgebied waarin de beoogde woonruimte voor huisvesting van arbeidsmigranten is in onderstaande Afbeelding 1 weergegeven. Het betreft het noordoostelijke puntje van het perceel, bekend als gemeente Oisterwijk, Sectie A – nummer 5987.





Afbeelding 1: Ligging projectgebied, projectgebied met oranje omcirkeld (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

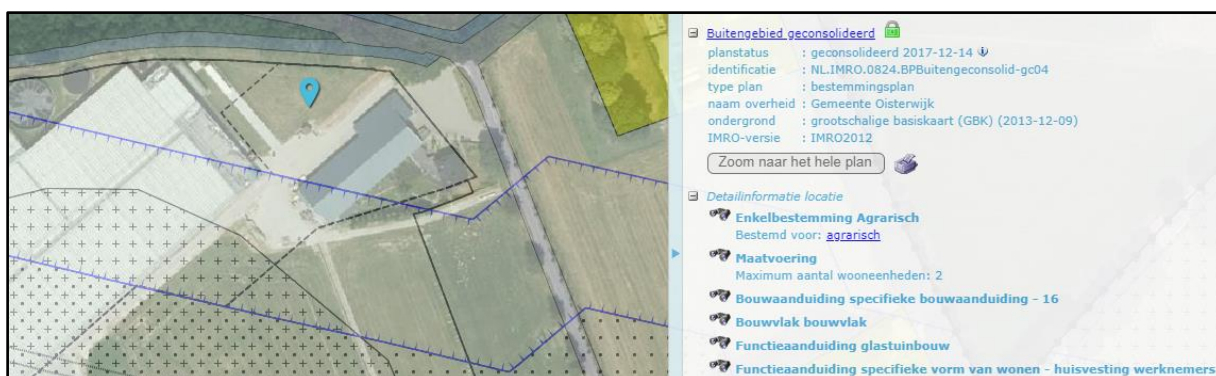
1.3 Vigerend planologisch regime

Het vigerend planologisch regime ter plaatse van het projectgebied is vervat in het bestemmingsplan 'Buitengebied geconsolideerd', aldus geconsolideerd d.d. 14-12-2017. Dit betreft een werkplan zonder juridische status, voor de bindende regels en verbeelding wordt verwezen naar het bestemmingsplan 'Buitengebied correctie herziening', aldus vastgesteld d.d. 16-04-2015.

Conform dit bestemmingsplan heeft het projectgebied de volgende bestemmingen en aanduidingen, zie Afbeelding 2:

- Enkelbestemming 'Agrarisch';
- Maatvoering 'maximum aantal wooneenheden 2';
- Bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 16';
- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'glastuinbouw';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – huisvesting werknemers'.

Daarnaast is ter plaatse van het projectgebied, buiten de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 16' en tevens binnen het bouwvlak van het bedrijf de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – permanente teeltondersteunende voorzieningen', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4', de dubbelbestemming 'Leiding – Leidingstrook' en de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – leiding' opgenomen in het bestemmingsplan.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied geconsolideerd' (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Conform de regels van het bestemmingsplan mag er uitsluitend ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – huisvesting werknemers' ten hoogste een vloeroppervlakte

van 200 m² gebruikt worden voor de huisvesting van werknemer die werkzaam zijn op het betreffende bouwvlak. Echter volstaat de betreffende vloeroppervlakte niet met de beoogde woonruimte voor huisvesting van de medewerkers van het bedrijf. Aangezien er geen binnenplanse bevoegdheden zijn opgenomen om af te wijken van de bestemmingsplanregels, dient een buitenplanse planologische procedure te worden doorlopen (art. 2.1 lid 1, sub c van de Wabo in combinatie met art. 2.12 lid 1, sub a onder 3^o van de Wabo). Middels onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en wordt voldaan aan de relevante aspecten op het gebied van milieu. Tevens wordt aangetoond dat de arbeidsmigranten goed worden gehuisvest met voldoende privacy, veiligheid en hygiëne, waarbij ook oog is voor de leefbaarheid in de buurt.

1.4 Procedure

Het afwijken van de specifieke gebruiksregels voor huisvesting van werknemers op een vloeroppervlakte van ten hoogste 200 m², op het bedrijf aan de Oliviersweg 9 te Oisterwijk, wordt mogelijk gemaakt middels een omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met de regels van het bestemmingsplan (art. 2.1 lid 1, sub c in combinatie met art. 2.12 lid 1, sub a onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Hiermee krijgen initiatiefnemers een omgevingsvergunning om in strijd met het bestemmingsplan de huisvesting van werknemers mogelijk te maken. Dit betreft een omgevingsvergunning met een uitgebreide voorbereidingsprocedure, gekoppeld aan een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Doordat er sprake is van een omgevingsvergunning met de uitgebreide voorbereidingsprocedure, zal eerst een ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning moeten worden verleend. Gezien er hier sprake is van een omgevingsvergunning op basis van art. 2.1 lid 1, sub c in combinatie met art. 2.12 lid 1, sub a onder 3^o van de Wabo mag een omgevingsvergunning pas worden verleend als de Raad een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) heeft afgegeven. De Raad zal derhalve, voordat de ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning ter inzage wordt gelegd, een ontwerpverklaring van geen bedenkingen moeten verlenen. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen wordt vervolgens gezamenlijk met de ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen tegen de ontwerp-omgevingsvergunning (inclusief ontwerpverklaring van geen bedenkingen).

Na afloop van deze termijn worden de eventuele zienswijzen en adviezen verwerkt, waarna een definitief besluit wordt genomen. Na definitieve verlening van de omgevingsvergunning en de verklaring van geen bedenkingen wordt de beschikking nog 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan er bezwaar worden ingesteld door degene die zienswijzen hebben ingediend.

Daags na afloop van de bezwaartermijn treedt de omgevingsvergunning in werking. Indien er geen beroep wordt ingesteld is de omgevingsvergunning op dat moment tevens onherroepelijk.

1.5 Leeswijzer

In voorliggende ruimtelijke onderbouwing is in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het doel, het vigerend planologische regime en de te doorlopen procedure is beschreven. Hierna is in het tweede hoofdstuk een beschrijving opgenomen van de bestaande en beoogde situatie.

In hoofdstuk 3 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt het van toepassing zijnde beleid uiteengezet, welke het provinciaal en gemeentelijk beleid betreft. Hierna worden in hoofdstuk 4 de milieuhygiënische en planologische aspecten beschreven.

De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief wordt verantwoord in hoofdstuk 5. In het afsluitende hoofdstuk 6 wordt het initiatief planologisch afgewogen.



2. Projectbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Op de locatie Oliviersweg 9, in het buitengebied van Oisterwijk, is aardbeienkwekerij en aspergekwekerij Limbogh B.V. gelegen. heeft dit bedrijf omstreeks 1980 opgericht en exploiteert dit sinds 1986 met zijn echtgenote – , hiern a te noemen 'initiatiefnemers'. Het bedrijf heeft zich in de loop der jaren gespecialiseerd in het kweken van aardbeien en asperges, met daarbij de bewerking en verkoop van deze producten in de eigen winkel. Nieuwe teeltontwikkelingen staan op stapel.

Het agrarisch coulisselandschap ten noorden en ten westen (Heukelom-Kerkhoven) van Oisterwijk is relatief kleinschalig. Het landschap typeert zich door verspreid liggende agrarische bedrijven met veel perceelbeplanting zoals houtwallen en hagen en de aanwezigheid van wegbeplanting. In dit gebied komen verschillende functies voor zoals veehouderijen, teeltbedrijven, boomkwekerijen en woningen.



Afbeelding 3: Luchtfoto van het bedrijf (bron: PDOK viewer, luchtfoto 2018)

Op het bedrijf zijn meerdere opstallen aanwezig, namelijk: 3 hectare glasareaal met bijbehorende voorzieningen, een bedrijfswoning wat dient als woonhuis van initiatiefnemers, een bedrijfsloods met in pandig een bedrijfswoning voor de huisvesting van werknemers, technische ruimtes en teeltondersteunende voorzieningen. De in pandige bedrijfswoning was als eerste op het bedrijf aanwezig, hierin zijn initiatiefnemers na hun huwelijk in gaan wonen. Zie Afbeelding 3 voor de luchtfoto van het bedrijf. Tot voor kort bestond het glasareaal uit 1,4 hectare. Omstreeks 2016 is dit uitgebreid tot een oppervlakte van 3 hectare.

De teelt van aardbeien vindt volledig in de kassen plaats. Per jaar zijn er twee oogstperioden. Eén in de maanden april t/m juni en één in de maanden september t/m november. De aardbeien worden naar een hoogwaardig biologisch product geteeld. Gedurende het jaar verschilt het aantal benodigde werknemers, afhankelijk van de fase van de teelt. Aardbeien zijn een dagproduct met het just-in-time



principe. Dit principe betekent dat de productie/oogst en de levering zodanig op elkaar zijn afgestemd dat er precies op tijd wordt geleverd en dat hierbij geen oogst verloren gaat. Wanneer de aardbeien rijp zijn dienen ze binnen een à twee dagen geoogst te zijn. Dit is zowel in het belang van de oogst als de plant. Op dit moment is er in de tweede bedrijfswoning huisvesting voor 18 werknemers aanwezig, met een oppervlakte van 200 m². Dit betreft 3 kamers van 4 personen en 1 kamer van 6 personen. Er zijn geen klachten van overlast of misstanden gemeld vanuit mensen uit de omgeving met betrekking tot de aanwezigheid van de werknemers op onderhavige locatie. De kamers voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd op het welzijnsvlak voor de werknemers (klein van aard, verouderd en weinig privacy). De kamers voor 4 personen hebben een afmeting van 3m x 3,4m = 10,2 m². Dit geeft al aan dat de kamers erg klein zijn voor huisvesting van voldoende comfort en niet voldoen aan de richtlijnen vanuit de Stichting Normering Flexwonen.

In het zwaartepunt van de oogstperiode werken er circa 50 personen op het bedrijf. Dit betreffen zowel (vaste) buitenlandse arbeidskrachten, oproepbare uitzendkrachten en jongeren uit de omgeving. Het vinden van voldoende arbeidskrachten is ieder jaar weer een uitdaging. Tevens blijkt het binden van werknemers voor meerdere jaren een erg lastige zaak.

2.2 Beoogde situatie

Zoals vermeld voldoen de huidige faciliteiten voor de huisvesting van de werknemers op het bedrijf niet meer aan de eisen van deze tijd. Vanuit de werkgever zijn tevreden werknemers cruciaal voor de bedrijfsvoering van het bedrijf. Derhalve wensen initiatiefnemers een nieuw bedrijfsgebouw op te richten voor de huisvesting van de buitenlandse werknemers (short stay migranten). Met het investeren in en bouwen van een huisvestingsgebouw voor arbeidsmigranten dient dit duurzaam en toekomstbestendig te worden uitgevoerd. Hierbij is het van belang om de huisvesting minimaal aan te passen aan de laatste eisen en normen van flexwonen, de benodigde omvang in verhouding staat aan de omvang van het bedrijf, er wordt voldaan aan de toekomstige behoeftes van de werknemer en er een toekomstbestendig gebouw wordt neergezet.

Initiatiefnemers hebben meerdere beweegredenen om de uitbreiding van de huisvesting van werknemers op eigen bedrijf mogelijk te maken, hieronder nader toegelicht:

- Het verkrijgen van Nederlandse arbeidskrachten is met name voor de agrarische sector erg lastig. De sector is derhalve genoodzaakt om Oost-Europese arbeidskrachten in te huren, waarbij het steeds meer concurrentie krijgt van andere sectoren zoals de bouw en transport. De komst van grote aantallen arbeidsmigranten naar ons land brengt een behoefte aan flexibele woonvormen mee.
- Short-stay migranten zijn niet geïnteresseerd in een woning van de reguliere woningmarkt.
- Een goede huisvestingsfaciliteit is doorslaggevend voor buitenlandse werknemers om te kiezen voor een bepaald werk en werkgever.
- Aardbeien zijn een dagproduct met een just-in-time principe. Op het moment dat de oogst rijp is dienen de aardbeien binnen een à twee dagen geplukt te zijn. Met name in perioden met een hoge temperatuur. De temperatuur in de kassen loopt dan zodanig op dat de aardbeien vrijwel iedere dag geplukt moeten worden. Hierbij mag geen oogst verloren gaan en is het van belang dat de plant geen schade ondervindt. Tevens kunnen de weersomstandigheden en temperaturen snel en explosief veranderen en daarbij ook de afrijpsnelheid van aardbeien. Problemen met de oogst in een piekperiode (te laat oogsten) heeft direct gevolgen voor de rest van oogst die daar op volgt. Deze kan daarmee grotendeels verloren gaan. De oogstpiek die altijd op onverwachte momenten kan optreden is daarmee een zwakke schakel in de teelt, en bepaalt in belangrijke mate het eind rendement van de totale teelt. Tijdens de oogst van aardbeien is er dan ook maar één credo: 'blijven met oogsten en zorgen dat men niet te laat komt'. Dit geldt in gelijke mate bij de oogst en verwerking van asperge. De oogstperioden zijn dus tijden waarin alle zeilen bijgezet moeten worden. Het kunnen vertrouwen op voldoende werknemers is dan van groot belang. Het zoeken naar huisvesting voor werknemers geeft in tijden van piekoogst een extra belasting, waarvoor feitelijk gezien geen tijd is. Daarom is het van belang dat ook in de piekperioden altijd voorzien kan worden in voldoende en goede huisvesting op het bedrijf.



- Huisvesting van short-stay migranten op het bedrijf heeft tot gevolg dat er continu toezicht is op deze mensen, er geen dagelijkse woon-werk verkeer is naar het bedrijf (plus reistijd), werknemers meer betrokken zijn en het voorkomt uitbuiting door externe verhuurders. Daarnaast kunnen werknemers er op vertrouwen dat er altijd hulp nabij is wanneer er voor henzelf problemen bij ziekte of anderszins ontstaan. Initiatiefnemers zullen altijd klaar staan voor hun werknemers. Kortom: het is in ieders belang dat iedereen zich thuis en welkom voelt op het bedrijf van initiatiefnemers.
- Door het ontbreken van een tussenschakel (bij huisvesting) tussen werkgever en werknemer is directe controle en duidelijke communicatie mogelijk.
- Initiatiefnemers zijn zich ervan bewust dat werkgevers de verantwoordelijkheid moeten nemen bij het huisvesten en aantrekken van buitenlandse arbeidsmigranten. Om weerstand te voorkomen mag de maatschappij niet opgezaald worden met woningnood door de aanwezigheid van arbeidsmigranten.
- Huisvesting van voldoende werknemers staat in direct relatie met de toekomstbestendigheid en continuïteit van het bedrijf. Tevens zijn er door de uitbreiding (naar 3 hectare glastuinbouwkassen) meer arbeidskrachten benodigd. Aangezien het een kapitaalintensieve teelt betreft met dagverse producten is het bedrijf sterk afhankelijk van de aanwezige groep werknemers.
- Nieuwe teeltontwikkelingen op het bedrijf zijn op dit moment in voorbereiding, waardoor de verwachting is dat de behoefte aan extra werknemers richting de toekomst nog verder zal toenemen. De druk om goede en toekomstbestendige huisvesting te realiseren op het bedrijf neemt hierdoor alsmat toe.

Kortom: Tevreden werknemers die zich gewaardeerd voelen en kunnen vertrouwen op een moderne, veilige en betaalbare woonruimte met huiselijke sfeer, voelen zich eerder gebonden aan het bedrijf. Dit resulteert in een stabiele groep werknemers waarop het bedrijf kan bouwen. Deze werknemers komen in het volgende seizoen weer terug, waardoor de productiviteit toeneemt omdat men bekend is met het bedrijf en de manier van werken. Door directe controle wordt de maatschappij niet opgezaald met problemen. Vanuit een goed werkgeverschap zijn de initiatiefnemers daarom, in ieders belang, voornemens om goede, kwalitatieve en toekomstbestendige huisvesting te faciliteren. Hiermee zorgen zij voor een stabiele basis voor tijden waarin alle zeilen bijgezet moeten worden.

Op het zwaartepunt van een oogstperiode in een gangbaar jaar (geen piekbelasting/worst-case) zullen circa 50 werknemers ingezet worden voor een efficiënte bedrijfsvoering. Veilige, nette, betaalbare huisvesting is erg belangrijk voor de werknemers om goed tot rust te komen. Goede rust, hygiënische omstandigheden en een veilige omgeving verhoogd de productiviteit. Volgens de Stichting Normering Flexwonen zijn de minste problemen bij huisvesting van arbeidsmigranten op locaties waarin zelfstandige kamers met een eigen keuken en sanitaire voorzieningen aanwezig zijn. Daarom zijn initiatiefnemers voornemens om een nieuw duurzaam huisvestingsgebouw te realiseren voor in totaal 54 werknemers, met een vloeroppervlakte van ongeveer 640 m². Een gebouw met in totaal 27-kamers, elk geschikt voor 2 personen. Elke kamer beschikt over twee éénpersoons bedden, een eigen badkamer, keukenblok en een zithoek. Op de begane vloer is een ruime gemeenschappelijke woonkamer, een wasruimte en een technische ruimte aanwezig. Op de eerste verdieping zijn twee overkapte dakterrassen aanwezig. Buiten de piekperioden kunnen werknemers kiezen of men al dan niet alleen op een kamer wil verblijven. Dit is met name in het belang van comfort voor de 'single' werknemers.

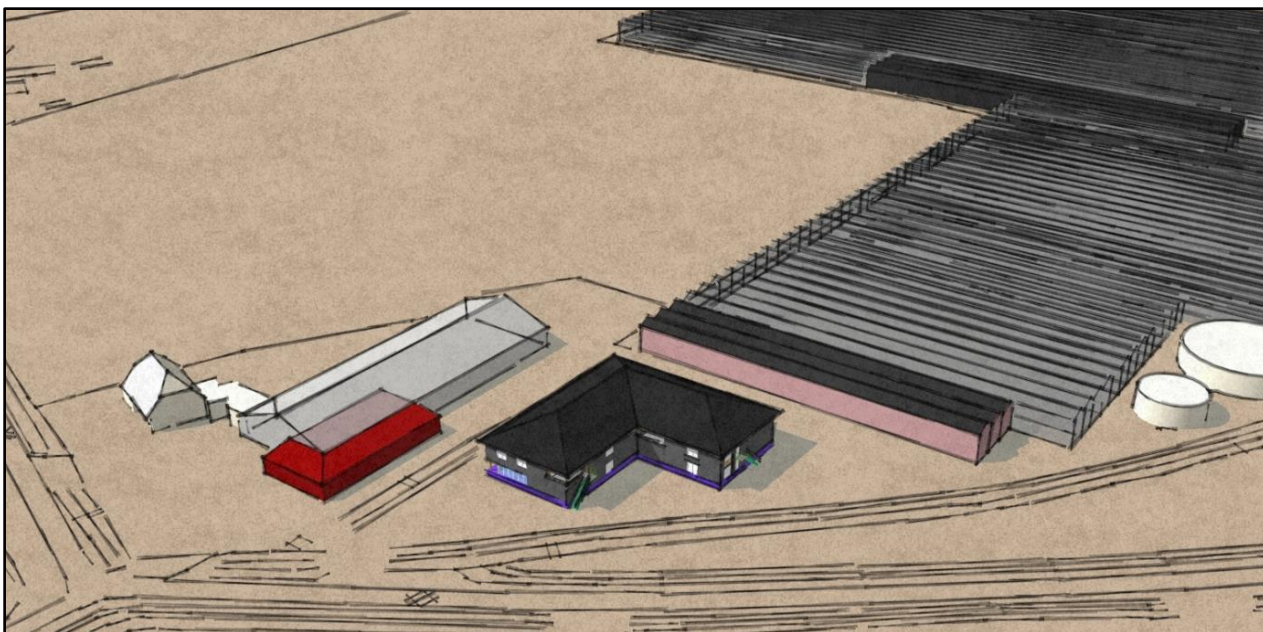
In Afbeelding 4 is een sfeerimpressie van het gebouw weergegeven. Het betreft een modern logiesgebouw. In Bijlage 1 is een schetsplan van het gebouw opgenomen. De inrichting, afwerking en installaties in het gebouw zijn vanzelfsprekend afgestemd op de meest recente eisen omtrent duurzaamheid, (brand)veiligheid en welzijn/gezondheid. Tevens voldoet de huisvesting aan de eisen van Stichting Normering Flexwonen.

Het bedrijf is gesitueerd op het onbebouwde stuk grond tussen het kassencomplex en de bestaande loods in, zie Afbeelding 5. Dit stuk grond is beschermd door een aangrenzende groenstrook.





Afbeelding 4: Sfeerimpressie logiesgebouw



Afbeelding 5: Locatie logiesgebouw (in 3D-model)

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het voor onderhavige ontwikkeling relevante ruimtelijke rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid uiteengezet. Daarnaast wordt de beoogde ontwikkeling in dit hoofdstuk tevens aan dit beleid getoetst.

3.1 Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vervat in de Omgevingsvisie Noord-Brabant, de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.1.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De omgevingsvisie vindt zijn legitimatie in de Omgevingswet. Vanzelfsprekend staan de achterliggende doelen van de Omgevingswet dan ook centraal in de positiebepaling van de Brabantse Omgevingsvisie. Onder het motto 'eenvoudig beter', doelt de Omgevingswet op meer inzichtelijkheid, en een grotere voorspelbaarheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. Het doel van de omgevingsvisie is om de kwaliteit van de leefomgeving voor alle Brabanders te verbeteren.

In de visie is voor verschillende programma's de ambitie geformuleerd hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij zijn mobiliserende tussendoelen gesteld voor 2030 om het einddoel te kunnen bereiken. De uitwerking in programma's is een opgave die de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen.

Het belangrijkste programma dat hier een rol speelt is 'omgevingskwaliteit'. Het Brabantse doel voor 2050 in dit programma is:

'Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal.'

Het tussendoel voor 2030 in dit programma is:

'Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak.'

Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten zoals een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan.

Het initiatief voldoet aan het tussendoel voor 2030 omdat aan alle milieu wet- en regelgeving wordt voldaan. Tevens draagt het initiatief bij aan de regio opgave inzake het huisvesten van arbeidsmigranten. Door een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de projectlocatie wordt ook een positieve bijdrage geleverd aan de leefomgevingskwaliteit. Hiermee wordt een eerste stap gezet richting het einddoel van 2050. Het initiatief past dus binnen de Omgevingsvisie voor Noord-Brabant.

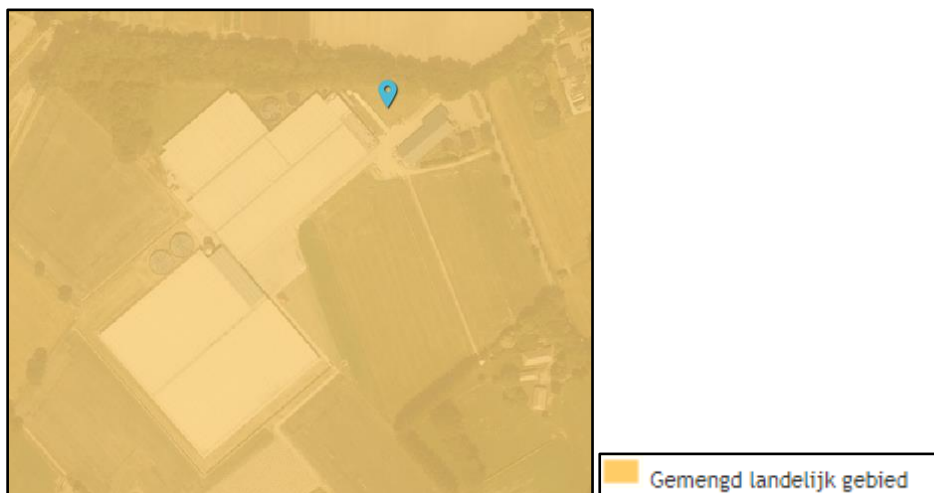
3.1.2 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)

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



De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie in de partiële herziening is doorvertaald in de regels van de Verordening ruimte Noord-Brabant (nu Interim omgevingsverordening Noord-Brabant). Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

Volgens de structurenkaart, zie Afbeelding 6, is de projectlocatie gelegen in het gemengd landelijk gebied. In het gemengde landelijke gebied vindt een vermenging van functies plaats. Naast het gebruik van de gronden ten behoeve van de land- en tuinbouw, is er ook plaats voor natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Daar de locatie gelegen is in het gemengde landelijk gebied, hanteert de provincie het multifunctionele gebruik als uitgangspunt. Onderhavig initiatief betreft de huisvesting van arbeidsmigranten en is onderdeel van een multifunctioneel gebied. Het gebied is multifunctioneel doordat naast onderhavige agrarische functie en woonfunctie ook toerisme, kleinschalige stedelijke functies, waterfuncties, natuur en recreatie plaatsvinden. Onderhavig initiatief past derhalve binnen de uitgangspunten van de Sv 2014.



Afbeelding 6: Uitsnede structurenkaart Svro 2014 (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

3.1.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening (Iov) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Iov is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de op handen zijnde Omgevingswet moet worden vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De Iov is op 25 oktober 2019 door Provinciale Staten vastgesteld en is op 5 november 2019 in werking getreden.

De Iov is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de Iov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, leidend is. Regels waar gemeenten bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening mee moeten houden zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Deze regels zijn in de vorm van instructieregels opgenomen waarbij de verschillende niveau's zijn opgedeeld in meerdere afdelingen

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waarde projectlocatie in is gelegen. In dit geval is de projectlocatie gelegen binnen de aanduidingen 'landelijk



gebied', 'gemengd landelijk gebied', 'Natuur Netwerk Brabant', 'attentiezone waterhuishouding' en 'stalderingsgebied', zie Afbeelding 7.

De voorwaarden met betrekking tot de aanduidingen 'stalderingsgebied' en 'attentiezone waterhuishouding' zijn voor dit initiatief verder niet van relevant of van toepassing. Voor wat betreft de aanduiding 'Natuur Netwerk Brabant' wordt in paragraaf 4.3 hier verder aan getoetst. Aan de overige relevante voorwaarden wordt hierna getoetst.



Afbeelding 7: Uitsnede kaart Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie.

Deze aspecten zijn in de Iov nader uitgewerkt in de artikel 3.6 t/m 3.8. Daarnaast geldt voor ontwikkelingen in het landelijk gebied ook dat er sprake moet zijn van kwaliteitsverbetering (zie artikel 3.9). Deze artikelen worden hieronder nader toegelicht.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel. 3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag is gelegen binnen een bestaand bouwperceel.

Het beoogde initiatief is niet mogelijk binnen het toegestane ruimtebeslag. De huidige huisvesting voldoet niet meer aan de eisen en wensen van deze tijd en daarbij kunnen niet genoeg arbeidskrachten worden gehuisvest binnen bestaande gebouwen. Het initiatief betreft de realisatie van een gebouw voor de huisvesting van arbeidskrachten op het eigen bedrijf. Binnen het bestaand bouwperceel is er voldoende ruimte om het gebouw te realiseren. Tevens wordt het gebouw naast de bestaande bedrijfswoning en bedrijfsloods geplaatst, zodoende dat de 'woonzone' van het bedrijf geconcentreerd blijft.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op:

- de ondergrond

- de netwerklaag
- de bovenste laag

Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen.

Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving.

De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Meerwaardecreatie (artikel 3.8)

Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Met dit project wordt een huisvestingsgebouw voor arbeidsmigranten van het eigen bedrijf gerealiseerd. Met dit plan wordt meerwaarde gecreëerd voor de werknemers zelf, het bedrijf en de regio.

Het inhuren van Oost-Europese arbeidskrachten is noodzakelijk voor continuïteit in de bedrijfsvoering. Om arbeidskrachten te binden aan het bedrijf is goede huisvesting noodzakelijk, echter zijn goede locaties voor arbeidsmigranten niet voorhanden en dikwijls onbetaalbaar. Het is daarom op economisch vlak van belang dat de migranten op het bedrijf gehuisvest kunnen worden. Op sociaal vlak heeft dit tevens haar voordelen. De migranten zijn meer gebonden aan het bedrijf waardoor de kans groter is dat ze meerdere jaren terug zullen komen. Ook wordt de overlast in de omgeving verminderd. Doordat alle werknemers op locatie zijn gehuisvest zullen er niet iedere dag meer voertuigen op en neer naar het bedrijf rijden. Ook draagt het initiatief bij aan de opgave ten aanzien van de huisvesting van arbeidsmigranten in de regio. Tot slot wordt het huisvestingsgebouw gecombineerd met een goede landschappelijke inpassing.

Kwaliteitsverbetering (artikel 3.9)

Een bestemmingsplan in landelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast moet worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het slopen van bebouwing of aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden. Deze vormen van kwaliteitsverbetering moeten worden geborgd in het bestemmingsplan.

Over de exacte invulling van de kwaliteitsverbetering zijn in het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie afspraken gemaakt. Binnen de gemeente Oisterwijk is het afsprakenkader van de regio Hart van Brabant van toepassing. Op basis van de aard van het initiatief wordt bepaald in welke categorie voor landschappelijke inpassing het valt. Deze ontwikkeling valt binnen categorie 1 ontwikkeling, zie de matrix op de volgende pagina.



Om een en ander te verduidelijken is het vorenstaande samengevat in de onderstaande matrix. Hierin wordt duidelijk gemaakt in welke categorie bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen vallen en waarom dat zo is.

				Cat. 1	Cat. 2	Cat. 3
Maatschappelijk zeer gewenst				→		
Doel ruimtelijke ontwikkeling is verbetering kwaliteit landschap				→		
Vergunningvrije ontwikkelingen o.g.v. art 2, 3 en 3a bijlage II Bor				→		
Binnen BP	Direct bestemd			→		
	Binnenplanse afwijkingen			→		
	Binnenplanse afwijkingen waaraan het bestemmingsplan landschappelijke inpassing als voorwaarde verbindt				→	
Buiten BP	Buitenplanse afwijkingen o.g.v art 4 Bijlage II Bor)			→		
	Binnen bouwvlak / bestemming	Gebiedseigen	Weinig tot geen inbreuk op landschap	→		
			(substantiële) Inbreuk op landschap		→	
		Niet gebiedseigen	Weinig tot geen inbreuk op landschap	→		
			(substantiële) Inbreuk op landschap		→	
	Buiten bouwvlak / bestemming	Gebiedseigen	Weinig tot geen inbreuk op landschap	→		
			(substantiële) Inbreuk op landschap		→	
		Niet gebiedseigen	Weinig tot geen inbreuk op landschap	→		
			(substantiële) Inbreuk op landschap			→

Op basis van bovenstaande matrix valt te concluderen dat de ontwikkeling valt buiten het BP, binnen bouwvlak/bestemming, al dan niet gebiedseigen, met weinig inbreuk op landschap. Hierdoor valt de ontwikkeling hoe dan ook in categorie 1.

Verder valt op te merken dat met de beoogde ontwikkeling geen sprake is van waardevermeerdering van de gronden. Het bouwvlak, de bestemmingsvlakken en de functieaanduidingen blijven ongewijzigd ten opzichte van de huidige situatie. De mogelijkheden binnen deze bestemming veranderen minimaal, zeker als je kijkt de totale oppervlakte van het bedrijf. Normaliter zou initiatiefnemer zijn personeel gewoon inhuren en niet hoeven te huisvesten. Noodgedwongen, door gebrek aan huisvesting voor arbeidsmigranten in de omgeving, is ondernemer genoodzaakt om zelf huisvesting te realiseren. Dit geeft dus geen directe meerwaarde aan zijn bedrijf. Sterker nog, het brengt extra kosten met zich mee. De waardestijging op locatie wordt dan ook bijna nihil geacht. Een waardestijging insinueert dat de ondernemer een verdienmodel achter de huisvesting heeft zitten wat extra opbrengsten genereert. Dit is niet het geval aangezien de huisvesting van arbeidsmigranten maximaal kostendekkend zal zijn.

Door de gemeente is aangegeven dat een adequate landschappelijke inpassing dien te worden gerealiseerd, tevens geldt dit als basisinpassing. In paragraaf 4.9 wordt dit verder toegelicht. Hierbij kan worden opgemerkt dat in overleg met het Waterschap de Dommel de naastgelegen Raamseloop wordt verlegd en daarmee ook het oude cultuurhistorisch waardevol rabattenbosje in ere wordt hersteld.



De aanleg en instandhouding van deze landschappelijke inpassing wordt feitelijk en juridisch verzekerd door een verplichting in de omgevingsvergunning.

Artikel 3.56 Glastuinbouwbedrijven in gemengd landelijk gebied

Met onderhavige ontwikkeling wordt geen uitbreiding van het glastuinbouwbedrijf mogelijk gemaakt, aangezien het bouwvlak niet wordt vergroot en tevens het areaal netto glas gelijk blijft. Daarnaast staat het huisvesten van arbeidskrachten op het glastuinbouwbedrijf in directe relatie tot de agrarische bedrijfsvoering van het bedrijf en is toetsing aan niet-agrarische functies (paragraaf 3.6.7 Ontwikkeling van niet agrarische functies) niet van toepassing.

Bovenstaand is de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regels zoals gesteld in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Zoals blijkt uit deze ruimtelijke onderbouwing kan worden voldaan aan de voorwaarden die gelden voor een omgevingsvergunning.

3.2 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is vervat in de gemeentelijke omgevingsvisie en het bestemmingsplan. Tevens is er een paragraaf opgenomen over de kwantitatieve opgave m.b.t. het huisvesten van arbeidsmigranten in de gemeente Oisterwijk.

3.2.1 Omgevingsvisie Oisterwijk

Met de nieuwe Omgevingsvisie Oisterwijk is een beleidskader opgesteld waarbinnen initiatiefnemers worden uitgenodigd om hun plannen op te stellen. De gemeente geeft enkel in hoofdlijnen de kaders weer, waarbinnen burgers en ondernemers ruimte hebben om met eigen plannen te komen. De visie dient niet alleen als richtinggevend kader voor het toekomstige gemeentelijk ruimtelijke beleid, ook dient het als toetsingskader voor individuele verzoeken/initiatieven die niet (geheel) passen binnen de bestemmingsplannen (zoals onderhavig initiatief aan de Oliviersweg 9). De gemeente wil zo meer ruimte bieden voor maatwerkinitiatieven vanuit de samenleving. De gemeente Oisterwijk heeft als ambitie "landschapspark Oisterwijk" centraal gesteld. Het landschapspark is een manier om de (toekomstige) transformatie van het platteland verder vorm te geven. De functie van locaties in het buitengebied is niet zozeer relevant, wel de kwaliteitsverbetering van het landschap die ermee gehaald wordt. Functioneel is het gericht op een gevarieerde plattelandseconomie waar de landbouw een belangrijke plek inneemt. Kansen zijn er vooral voor een agrarische sector die zich richt op onder andere verduurzaming.

Volgens de Omgevingsvisie Oisterwijk is de locatie gelegen in het gebied 'Heukelom en gebied langs N65'. Het agrarisch coulisselandschap ten noorden en ten westen van Oisterwijk is relatief kleinschalig. Het landschap typeert zich door verspreid liggende agrarische bedrijven met veel perceelbeplanting zoals houtwallen en hagen en de aanwezigheid van wegbepanting. In dit gebied komen verschillende functies voor zoals veehouderijen, teeltbedrijven, boomkwekerijen en woningen.

De realisatie van de nieuwe huisvestingsruimte voor de werknemers van Limbogh B.V. binnen het reeds aanwezige bouwvlak betreft een maatwerk initiatief en is gewenst voor een duurzame en toekomstbestendige bedrijfsvoering ter plaatse. Ruimtelijk gezien zorgt het zorgvuldig tot stand gekomen ontwerp en een goede, gebiedseigen inpassing van het nieuwe gebouw ervoor dat het gebouw wordt geïntegreerd in de omgeving van de Oliviersweg. De verkeersbewegingen als gevolg van woon-werkverkeer wordt bij voldoende huisvesting op het eigen bedrijf aanzienlijk verminderd. Functioneel gezien zorgt de huisvesting van werknemers op het eigen bedrijf voor een duurzamere bedrijfsvoering; er is meer sociale controle, de werknemers kunnen flexibeler worden ingezet en de tijd kan efficiënter worden besteed. Dit is niet alleen positief voor de gemeente en ondernemer, maar vooral voor de werknemers zelf.

3.2.2 Bestemmingsplan

Zoals reeds in de inleiding van voorliggende ruimtelijke onderbouwing beschreven is voor het projectgebied het bestemmingsplan 'Buitengebied geconsolideerd', aldus vastgesteld d.d. 14-12-2017, vigerend. Dit betreft een werkplan zonder juridische status, voor de bindende regels en verbeelding



wordt verwezen naar het bestemmingsplan 'Buitengebied correctie herziening', aldus vastgesteld d.d. 16-04-2015.

In de regels van het bestemmingsplan zijn geen afwijkings- en of wijzigingsbevoegdheden opgenomen, om af te wijken van de (al aanwezige) 200 m² vloeroppervlakte voor de huisvesting van werknemers. Echter volstaat de betreffende vloeroppervlakte niet met de beoogde/benodigde woonruimte voor huisvesting van de medewerkers van het bedrijf. Aangezien er geen binnenplanse bevoegdheden zijn opgenomen om af te wijken van de bestemmingsplanregels, dient een buitenplanse planologische procedure te worden doorlopen (art. 2.1 lid 1, sub c in combinatie met art. 2.12 lid 1, sub a onder 3^o Wabo).

In de collegevergadering van 25-09-2018 heeft het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Oisterwijk besloten om onder voorwaarden in principe medewerking te willen verlenen aan het initiatief en het starten van een procedure om de huisvesting van arbeidsmigranten mogelijk te maken.

De volgende voorwaarden dienen te worden geborgd:

- De huisvesting dient te voldoen aan de relevante regelgeving en welzijnsnormen behorende bij flexwonen.
- Beperken vervoersbewegingen van en naar het bedrijf.
- Voorkomen van overlast voor omwonenden, tevens dienen initiatiefnemers de dialoog aan te gaan met de omgeving.
- Het initiatief vraagt om een goede ruimtelijke onderbouwing en goede landschappelijke inpassing. Tevens dient rekening gehouden te worden met de in de nabijheid gelegen buisleidingentraject in het kader van externe veiligheid. In het kader van de externe veiligheid zal overleg moeten plaatsvinden met betrokken instanties.
- De omvang van huisvesting dient in verhouding te staan met de bestaande bedrijfsomvang, rekening houdend met de toekomstmogelijkheden van het bedrijf. Onderbouwd moet worden dat er behoefte is naar de huisvesting van 50 werknemers.
- Om het risico op planschade voor de gemeente Oisterwijk af te dekken zal met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten worden, gerelateerd aan de omgevingsvergunning. Tevens zal de gemeente met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst moeten sluiten.

Middels onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en wordt voldaan aan deze voorwaarden.

3.2.3 Huisvesting van arbeidsmigranten in de regio Hart van Brabant.

De gemeente Oisterwijk participeert in de regio-brede werkgroep het Hart van Brabant. Deze werkgroep heeft zich als doel gesteld om de opgave die er ligt t.a.v. het huisvesten van buitenlandse werknemers te vertalen in concrete voorstellen. De regiogemeenten Hart van Brabant heeft Companen gevraagd om de omvang van de doelgroep arbeidsmigranten en hun huisvestingsbehoefte in beeld te brengen. Op 31 maart 2017 is het definitief rapport 'Huisvesting van arbeidsmigranten in de regio Hart van Brabant' opgeleverd.

Per regiogemeenten is gevraagd wat er beschikbaar is als het gaat om specifiek woonaanbod ten behoeve van arbeidsmigranten. De gemeente Oisterwijk beschikt niet over specifiek woningaanbod voor arbeidsmigranten. In veel gevallen komt dit voort uit het feit dat werkgevers regelmatig zelf de huisvesting van arbeidsmigranten verzorgen.

Geconcludeerd kan worden is dat er een groot verschil is tussen de omvang van de doelgroep arbeidsmigranten en het beschikbare woningaanbod. Dit betekent dat er te weinig aanbod is voor deze doelgroep en dat een groot deel van deze huisvesting buiten het zicht van de gemeente plaatsvindt op locaties waar dit niet gewenst is. Dit gaat vaak gepaard met potentiële overlastsituaties.



Er ligt een omvangrijke opgave ten aanzien van de huisvesting van arbeidsmigranten in de regio. In het portefeuillehouders overleg van de regio Hart van Brabant op 17 mei 2018 is besloten dat de aangesloten gemeenten zich conformeren aan de kwantitatieve opgave voor het huisvesten van arbeidsmigranten.

De opgave is voor de gemeente Oisterwijk is als volgt vastgesteld, zie Tabel 1:

Tabel 1: Kwantitatieve opgave huisvesting arbeidsmigranten gemeente Oisterwijk

	%MOE-landers t.o.v. de regio	Periode 2016-2020		Periode 2020-2025	
		Kort verblijf (< 6 maanden)	Tijdelijk verblijf (tot 3 jaar)	Kort verblijf (< 6 maanden)	Tijdelijk verblijf (tot 3 jaar)
Oisterwijk	2%	42-58	32-46	26-36	20-26

In de periode 2016-2020 is de opgave t.a.v. arbeidsmigranten met kort verblijf (<6 maanden) het huisvesten van 42 tot 58 personen binnen de gemeente. In de periode 2020-2025 betreft dit het huisvesten van 26 tot 36 personen. Dit beleid is er natuurlijk op gericht om diverse woonlocaties aan arbeidsmigranten binnen de gemeenten te kunnen aanbieden.

In de huidige situatie worden er 18 arbeidsmigranten op het bedrijf gehuisvest. Met de uitbreiding naar 54 arbeidsmigranten betekent dit dus een toename van 36 gehuisveste personen binnen de gemeente Oisterwijk. Het realiseren van huisvesting aan de Oliviersweg 9 draagt bij aan de regionale opgave voor goede huisvesting voor arbeidsmigranten zoals besloten is in het portefeuillehouders overleg van de regio Hart van Brabant.



4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. In dit hoofdstuk worden deze aspecten beschreven.

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

Per 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Deze wijziging geldt voor alle aanvragen na 16 mei 2017, omdat er een directe werking van het Europese recht geldt. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed.

Voor de beoogde huisvesting van werknemers dient een omgevingsvergunning te worden verleend. Een omgevingsvergunning wordt in het kader van het Besluit milieueffectrapportage aangemerkt als een project. In hetzelfde besluit staat vervolgens beschreven wanneer een project onder de m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht valt. Als uitgangspunt gelden onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Projecten waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden;
- Projecten die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten.

Ten aanzien van het eerste criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er in de beoogde situatie geen sprake is van een project waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden, hier wordt verder op in gegaan in paragraaf 4.3.2 van deze toelichting. Met de beoogde huisvesting van werknemers zijn geen negatieve effecten op Natura-2000 gebieden.

Een project is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. De enige categorie wat mogelijk van toepassing kan zijn bij het beoogde initiatief betreft D10, ten aanzien van de aanleg, wijziging of uitbreiding van permanente kampeer- of caravanterreinen/vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen. Echter dienen in dat geval de activiteiten betrekking te hebben op 250.000 bezoekers of meer per jaar, 100 ligplaatsen of meer, een oppervlakte van 25 hectare of meer of een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied. In dit geval gaat het om de short-stay huisvesting van maximaal 54 werknemers en is er in dit geval geen sprake van overschrijding van de grensnormen. Het bedrijf is derhalve niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig.

Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt sinds 7 juli 2017 echter tevens een m.e.r.-beoordelingsplicht. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Het besluit op een m.e.r.-beoordeling kan worden beschouwd als een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 6.3 van de Algemene wet bestuursrecht. Dit artikel stelt dat een beslissing inzake een procedure ter voorbereiding op een besluit niet vatbaar is voor bezwaar en beroep, tenzij deze beslissing de belanghebbenden los van het voor te bereiden besluit rechtstreeks in zijn belang treft.

Artikel 7.17, tweede en vierde lid, van de Wet milieubeheer geven aan op basis van welke informatie het bevoegd gezag, in dit geval het College van Burgemeester en Wethouders, een besluit moet nemen. Middels deze ruimtelijke onderbouwing heeft tevens een m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden, waarbij alle relevante planologische en milieuhygiënische aspecten zijn getoetst en akkoord bevonden.



In aanvulling hierop is separaat een vormvrije beoordelingsnotitie m.e.r. aangeleverd bij de gemeente Oisterwijk, deze is tevens toegevoegd aan Bijlage 2 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Analoog aan artikel 7.19, tweede lid, van de Wet milieubeheer dient een besluit op een m.e.r.-beoordeling genomen te worden in het stadium voorafgaand aan de inzagetermijn van het ontwerpbesluit. Hier kan invulling aan worden gegeven door in dezelfde Collegevergadering te besluiten over de m.e.r.-beoordeling en het al dan niet vrijgeven van de ontwerp omgevingsvergunning voor de Raad. Nadat de Raad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven kunnen beide zaken dan tegelijk ter inzage. Tegen het m.e.r.-beoordelingsbesluit staat geen bezwaar en/of beroep open, maar indirect kan er via een zienswijze op de ontwerp omgevingsvergunning wel op gereageerd worden.

Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure. Het College wordt verzocht om bij het besluit op het al dan niet vrijgeven van de ontwerp omgevingsvergunning tevens een besluit te nemen op de m.e.r.-beoordeling.

4.2 Waterhuishouding

Inleiding

Nederland is groot geworden door het leven met en de strijd tegen het water. In de 20e eeuw is, doordat er te weinig rekening is gehouden met het waterbelang, veel ruimte aan het water onttrokken en veel afvalwater direct of indirect geloosd op oppervlaktewater. Om de toekomst van Nederland veilig te stellen is het nodig om te anticiperen op klimaatsveranderingen en bij de ruimtelijke planvorming goed rekening te houden met water. De waterbeheerder (Waterschap de Dommel) heeft de taak, kennis en kunde om daar zorg voor te dragen. Daarom is het belangrijk om het waterschap vroegtijdig te betrekken bij de planvorming.

Beleidskader

Op Europees, nationaal en stroomgebiedsniveau wordt gewerkt aan de Kaderrichtlijn Water (KRW). De KRW streeft naar duurzame en robuuste watersystemen. Basisprincipes van het nationaal en Europees beleid zijn: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd en stand-still (géén verdere achteruitgang in de huidige (2000) chemische en ecologische waterkwaliteit).

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat in de belangstelling. Thema's zoals 'water in de stad' en 'water als ordenend principe' zijn beleidsspeerpunten op alle overheidsniveaus. Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 verankerd in het 'Besluit op de ruimtelijke ordening 1985'. Het belangrijkste instrument vanuit het Waterschap is de Keur 2015 van Waterschap de Dommel. In het Verbreed Gemeentelijk Riolerings Plan (V-GRP) 2015-2019 heeft de gemeente Oisterwijk haar visie op het stedelijk waterbeheer vastgelegd.

Het bovenstaande resulteert in een voorkeursvolgorde voor het verwerken van hemelwater waarbij optie "1" het meest wenselijk en optie "5" het minst wenselijk is:

1. Hergebruik;
2. Vasthouden;
3. Bergen en afvoeren;
4. Afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect);
5. Afvoeren naar de riolering.

Aan de hand van deze waterparagraaf wordt duidelijk gemaakt hoe binnen de projectlocatie aan de Oliviersweg 9 met water wordt omgegaan.

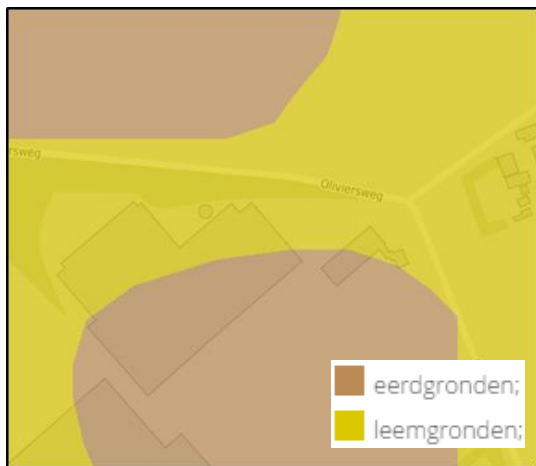


Gebiedsomschrijving in relatie tot water

Het projectgebied is gelegen in het landelijk gebied ten noorden van de kern Oisterwijk. Bij nieuwe ontwikkelingen in landelijk gebied geldt het principe hydrologisch neutraal ontwikkelen. Dit betekent dat ruimtelijke plannen geen negatieve gevolgen mogen hebben voor de plaatselijke en regionale (grond)waterhuishouding. Bij deze ontwikkeling betekent dit concreet dat niet alleen de toename aan verharde oppervlakken (logiesgebouw huisvesting arbeidsmigranten) dient te worden gecompenseerd middels een waterbuffer/waterretentie, maar ook het reeds bestaande oppervlakken omdat het een directe relatie heeft met het gebied.

Bodem en grondwater

Het projectgebied ligt op de grens van eerdgronden en leemgronden in de bodem, zie Afbeelding 8. Eerdgronden zijn over het algemeen zandige gronden met een donkere bovenlaag, als gevolg van jarenlange agrarische bewerking. Leemgronden zijn gronden die voornamelijk bestaan uit een samenstelsel van klei en silt. Leemgronden kenmerken zich door een matige tot slechte bodemdoorlatendheid. Enkeerdgronden kennen over het algemeen een betere bodemdoorlatendheid, maar naar verwachting bevinden zich aldaar storende leemlagen in de ondergrond die de doorlatendheid beperken.

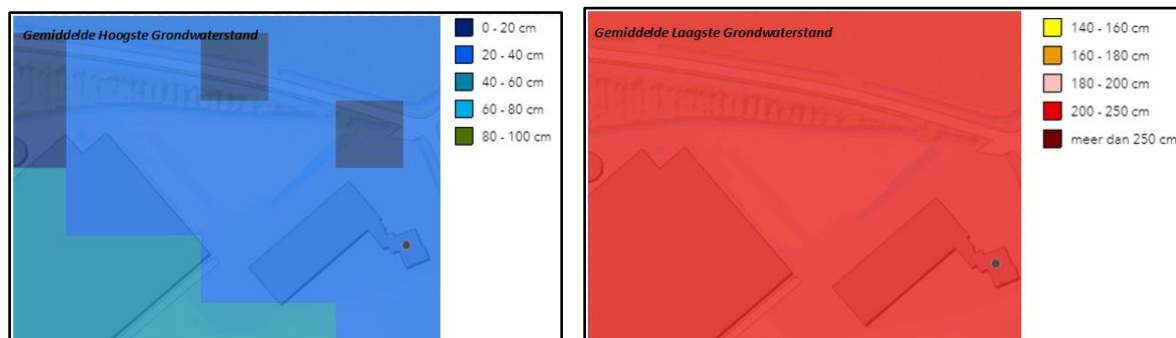


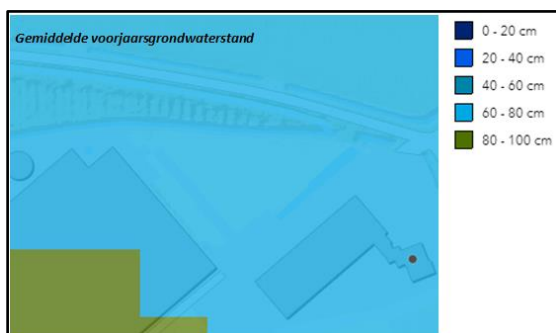
Afbeelding 8: Bodemkundige hoofdeenheden

De maaiveldhoogte in het projectgebied bedraagt circa 9,55 meter + NAP (op basis van een grondboring van TNO). De grondwaterstanden ter plaatse van de projectlocatie variëren jaarrond als volgt, zie Afbeelding 9:

- Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand 20 – 40 cm-mv;
- Gemiddelde Laagste Grondwaterstand 200 – 250 cm-mv;
- Gemiddelde voorjaarsgrondwaterstand 60 – 80 cm-mv.

De projectlocatie is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied.





Afbeelding 9: Gemiddelde grondwaterstanden projectlocatie

Keurbeschermingsgebieden

In de keur van waterschap De Dommel zijn keurbeschermingsgebieden en bijbehorende attentiegebied aangewezen. Voor deze gebieden geldt een hydrologisch 'stand-still' beginsel. Het smalle bosperceel aan de noordzijde van het huidige bouwvlak is aangewezen als keurbeschermingsgebied. De ontwikkeling vindt niet plaats in dit beschermingsgebied. Het keurbeschermingsgebied blijft ongemoeid en gerespecteerd.

Rioleringsaspecten

De vuilwaterafvoer van de huidige woonbebouwing is aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel in de Oliviersweg.

Water in relatie tot de toekomstige situatie

Onderhavig initiatief voorziet in de realisatie van een logiesgebouw voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Het beoogde huisvestingsgebouw wordt gekoppeld aan de gemeentelijk rioleringsstelsel in de Oliviersweg. Hier kan het huishoudelijk afvalwater afkomstig van het gebouw worden geloosd. In de huidige situatie betreft het terrein waarop het gebouw wordt gerealiseerd een onbebouwd stuk grond tussen het kassencomplex en de bestaande loods in. Met de realisatie van het nieuw duurzaam logiesgebouw, welke een vloeroppervlakte kent van ongeveer 640 m², is er dus sprake van een toename aan verhard oppervlak op locatie. Wanneer de eventuele bijbehorende verharding van dit gebouw erbij wordt betrokken, komt de toename aan verhard oppervlak uit op ongeveer 700 m².

In de toekomstige situatie blijft de waterhuishoudkundige situatie van het kassencomplex, de bedrijfswoning, het bedrijfsgebouw en de overige verharding hetzelfde. Dit voor zowel de opslag van hemelwater/recirculatiewater in de silo's als opslag van hemelwater in de retentievoorzieningen.

De gemeente Oisterwijk hanteert het uitgangspunt dat het gehele verharde oppervlak dient te worden afgekoppeld. Hemelwater van daken en verhardingen mag dus niet via het gemengde rioolstelsel worden afgevoerd. In het buitengebied is dit tevens een lastige opgave, gezien de capaciteit van de aanwezige (druk)riolering. De initiatiefnemers van ruimtelijke plannen zijn verplicht om de mogelijkheden te verkennen voor het verwerken van hemelwater op eigen terrein. Hemelwater dient op het eigen terrein te worden verwerkt. Bij de behandeling dient de volgende voorkeursvolgorde (waterkwantiteit) zoveel mogelijk te worden gevolgd:

- Hergebruik, vasthouden, bergen, infiltreren en afvoeren.

Opgemerkt dient te worden dat het vanuit waterhuishoudkundig oogpunt zeer belangrijk is om kwalitatief hoogwaardig hemelwater op te slaan voor de bedrijfsvoering van het aardbeienbedrijf van initiatiefnemer. In 2015 is voor het aardbeienbedrijf van initiatiefnemer een omgevingsvergunning vastgesteld voor het mogelijk maken van de bouw van nieuwe kassen op locatie. In voorbereiding op deze aanvraag omgevingsvergunning is ook getoetst aan deze waterregelgeving van de gemeente Oisterwijk. In samenwerking tussen het Waterschap De Dommel, de gemeente Oisterwijk en initiatiefnemer is destijds de benodigde opslagvoorziening berekend en bepaald.

Met het bepalen van de opslagvoorziening in 2015 is destijds rekening gehouden met een (toename aan) verhard oppervlak van 31.000 m². Deze 31.000 m² is bepaald op basis van de oppervlakte van de glasopstanden, de schuur en de verhardingen op terrein. Met de aanvraag omgevingsvergunning in 2015 moest geborgd worden dat voor de gehele oppervlakte waterberging gerealiseerd moest worden. Er is toen voor gekozen om het hemelwater af te voeren naar watersilo's.

Omdat (hemel)water van hoogwaardige kwaliteit een heel belangrijk aspect is in de bedrijfsvoering van een kwetsbare teelt als aardbeien, werd al snel de keus gemaakt om ruimschoots meer opslagcapaciteit te realiseren dan volgens de rekenregels van het Waterschap en de gemeente noodzakelijk was.

Op basis van de 31.000 m² verhard oppervlak moest minimaal 1.996 m³ hemelwater worden opgeslagen. Met het project in 2015 zijn echter watersilo's aangebracht met een inhoud van 3.000 m³, nog los van de destijds bestaande watersilo's. Gezamenlijk met de bestaande watersilo's bedraagt de inhoud aan watersilo's meer dan tweemaal zoveel als de verplichte hoeveelheid. Omdat het voor de bedrijfsvoering van belang is dat er ten alle tijden hemelwater beschikbaar is voor beregening en dergelijke, moeten de watersilo's gevuld zijn met water. Echter is het voor hemelwateropslag juist van belang dat er voortdurend bufferruimte aanwezig is om bij een (zware) regenbui het hemelwater te kunnen opslaan. Derhalve waren in de aanvraag uit 2015 ook enkele bergingsvijvers/laagtes rondom het kassencomplex opgenomen als natuurlijke waterberging.

Opgemerkt dient te worden dat deze bergingsvijvers/laagtes rondom het kassencomplex niet meer zijn aangelegd. Initiatiefnemer doorloopt momenteel een watervergunningsprocedure om een natuurlijke waterberging te realiseren ten noorden van het bedrijf. Deze natuurlijke waterberging bestaat uit een rabattenbos en een afgedamde retentiesloot. In de aanvraag watervergunning wordt uitgebreid ingegaan op de wijze van hemelwateropslag, overloopvoorzieningen, dieptes, hoogtes, etc. Voor deze specifieke informatie wordt dan ook verwezen naar deze separate watervergunningaanvraag, welke bekend is bij het Waterschap de Dommel.

Terugkomend op de toename van het verhard oppervlak door realisatie van het logiesgebouw, wordt aan de hand de berekening in Tabel 2 bepaald wat de benodigde retentievoorziening dient te zijn. Zoals al eerder is benoemd is in de gemeente Oisterwijk bepaald dat al het verhard oppervlak afgekoppeld dient te worden, derhalve is het van belang dat het hemelwater wat valt op de verharding en het dak van het logiesgebouw, wordt opgeslagen in een retentievoorziening. Het totaal aan verhard oppervlak in de beoogde situatie betreft (31.000 m² bestaand + 700 m² nieuw) 31.700 m². Hierin is gerekend met een gevoeligheidsfactor van 1, dit is worst-case aangezien ter plaatse van het logiesgebouw een lagere gevoeligheidsfactor aanwezig is.

Uit Tabel 2 blijkt dat wanneer de totale verharding op locatie ingevuld wordt in de HNO-rekentool van de gemeente Oisterwijk, er een compensatie is vereist van 1.902 m³. Het is dan ook van belang dat het rabattenbos en retentiesloot in ieder geval deze inhoud kan bergen.

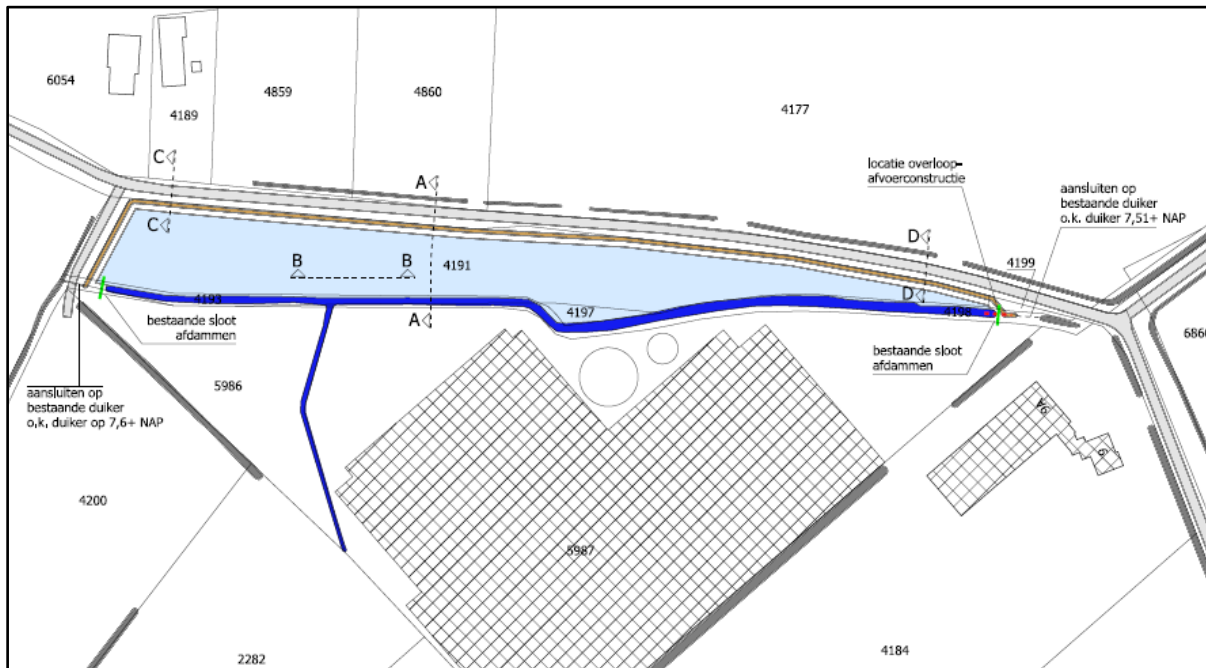
Tabel 2: Benodigde compensatie door toename verhard oppervlak inclusief bestaand oppervlak (worst-case aangehouden met gevoeligheidsfactor van 1)

Specificatie rekengegevens		
Toekomstig verhard oppervlak	31.700,00	m2
Verhard oppervlak met correctie	0,00	m2
Correctiefactor verhard oppervlak	0,00	
Gevoeligheidsfactor	1,00	
Waking maximale waterspiegel t.o.v. Maaiveld	-	m1
Gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG)	-	m1 + NAP
Maaiveld toekomstig	-	M1 + NAP
Benodigde compensatie	1.902,00	m3

Na een (zware) bui worden allereerst de watersilo's gevuld tot het overstort niveau. Zoals eerder opgemerkt zijn er met de uitbreiding van het kassencomplex extra silo's aangebracht met een inhoud van ten minste 3.000 m³. Omdat in het ergste geval de silo's in het geheel vol zijn, is het van belang dat de volledige 1.902 m³ kan worden opgeslagen in het rabattenbos en de retentiesloot.



Uit de separate aanvraag watervergunning blijkt dat de bergingscapaciteit van het rabattenbos en de retentiesloot 2.280,54 m³ bedraagt en een oppervlakte heeft van 3.892,4 m². In Afbeelding 10 is een uitsnede van de situatietekening behorende bij de aanvraag watervergunning opgenomen. Hier is te zien dat het rabattenbos en de retentiesloot ten noorden van het kassencomplex en het beoogde huisvestingsgebouw is gesitueerd. De inhoud van het rabattenbos en de retentiesloot is derhalve groot dat de benodigde bergingscapaciteit als het gevolg van het verhard oppervlak gehaald wordt. Dit geldt ook voor de toename van het verhard oppervlak als het gevolg van het huisvestingsgebouw. Er hoeft geen extra retentievoorziening te worden aangebracht.



Afbeelding 10: Uitsnede situatietekening behorende bij aanvraag watervergunning rabattenbos en retentiesloot

Initiatiefnemer heeft aangegeven op korte termijn nog een nieuwe watersilo te plaatsen voor de opslag van regenwater met een inhoud van 1.040 m³. Deze watersilo staat los van alle andere aanvragen en dient enkel als extra opslagcapaciteit voor de opslag van regenwater voor de teelt van aardbeien. Dit heeft verder geen gevolgen voor het oppervlakte verhard oppervlak oftewel de benodigde bergingscapaciteit.

Met de opslag van het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak wordt invulling gegeven aan de voorkeursvolgorde, zoals bepaald in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2019 en de Keur van Waterschap de Dommel. Het water wordt namelijk opgeslagen in watersilo's en vanuit daar zoveel als mogelijk hergebruikt binnen de bedrijfsvoering. Wanneer dit niet mogelijk of niet benodigd is, dan zal het water langzaam infiltreren in een van de bergingsvijvers.

4.3 Natuur

Voorafgaand aan de gewenste wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van de groene wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.

4.3.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

In de twintigste eeuw is veel Nederlandse natuur verdwenen. De overgebleven gebieden zijn vaak klein en liggen veelal ver uit elkaar. Hierdoor hebben bepaalde organismen moeite om gebieden te bereiken en zich er te handhaven, waardoor de diversiteit van planten, dieren en micro-organismen (de biodiversiteit) ook sterk achteruit gaat. Om de biodiversiteit te behouden en te versterken is het Natuurnetwerk Nederland opgericht.



- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Het Rijk heeft het algemene NNN-beleid in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd. Op grond van artikel 2.10.2 van het Barro moeten provincies bij provinciale verordening de NNN-gebieden aanwijzen en nauwkeurig begrenzen. Op grond van artikel 2.10.3 Barro moeten zij ook de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden vastleggen. Daarnaast wijzen de provincies de natuurdoelen in de NNN aan. Elk NNN-gebied heeft een zogenaamd natuurdoel. Een natuurdoel beschrijft een bepaalde natuurkwaliteit en wordt gebruikt als een toetsbare doelstelling voor een natuurgebied.

Natuur Netwerk Brabant (NNB)

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijke voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNN. De provincie Noord-Brabant heeft in zijn Verordening de gebieden opgenomen als Natuur Netwerk Brabant. Men wil in 2027 alle gaten in het netwerk hebben gedicht met nieuwe natuur. Ongeveer 90% van het Natuur Netwerk Brabant wordt gevormd door bestaande natuurgebieden. Tussen deze gebieden is men voornemens om verbindingen te leggen in de vorm van Ecologische verbindingzones. Door deze verbindingen tussen natuurgebieden kunnen dieren van het ene gebied naar het andere foerageren.

De concrete ambities van de provincie Noord-Brabant staan in het Natuurbeheerplan Noord-Brabant 2016. De begrenzing van het netwerk is daarnaast ook opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Het NNB kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Conform de themakaart 'natuur en stiltegebieden' van de Iov is binnen de projectlocatie geen NNB aanwezig, zie Afbeelding 11. Ten noorden van de projectlocatie is 'Natuur Netwerk Brabant' gelegen, echter heeft het initiatief geen vergaande negatieve effecten op dit gebied, zie hiervoor de onderbouwing in de navolgende paragraaf. De beoogde ontwikkelingen hebben derhalve geen invloed op de concrete ambities uit het Natuurbeheerplan 2016.



Afbeelding 11: Uitsnede kaart 'natuur en stiltegebieden' Iov

4.3.2 Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming vervangt vanaf 1 januari 2017 drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is driedig:

1. bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
2. decentralisatie van verantwoordelijkheden;
3. vereenvoudiging van regels.

In deze paragraaf wordt getoetst of de ontwikkeling invloed heeft op de beschermde gebieden en soorten die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk gelegen bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland is reeds beschermd in het Barro en provinciale verordening.

In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn Kempenland-West, Kampina en Oisterwijkse Vennen en Regte Heide en Riels laag. De provincie Noord-Brabant heeft geen bijzondere provinciale natuurgebieden vastgesteld.

Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning i.h.k.v. Wet Natuurbescherming (Wnb) wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

De projectlocatie vormt geen onderdeel met een natuurgebied met beschermde status. Wel is de projectlocatie gelegen tegen Natuur Netwerk Brabant, maar maakt hier geen onderdeel van uit. Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft de Leemkuilen welke is gelegen op een afstand van circa 871 meter ten noorden van de projectlocatie. Ten zuiden/zuidoosten, op een afstand van circa 2,4 kilometer, ligt het Natura 2000-gebied de Kampina/Oisterwijkse Vennen.

Voor de bouw-/aanlegfase en de gebruiksfase van het huisvestingsgebouw zijn AERIUS-berekeningen uitgevoerd. Zodoende kan bepaald worden of met dit initiatief sprake is van (negatieve) effecten door stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. De berekeningen, inclusief onderbouwing en invoergegevens, zijn toegevoegd in Bijlage 3 van deze ruimtelijke onderbouwing. Uit beide berekeningen (bouw-/aanleg en gebruiksfase) blijkt dat er geen negatieve effecten zijn op Natura 2000-gebieden.

De ecologische waarden in het Natura 2000-gebied worden met de uitbreiding van het huisvesting van werknemers op het bedrijf niet aangetast. Verder leidt de beoogde ontwikkeling niet tot andere voorkomende storende factoren op de gebieden zoals oppervlakteverlies, verontreiniging, verzuring, verdroging, verstoring van geluid, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en bewuste verandering van soortensamenstelling.

De ecologische waarden in de noordelijk gelegen bossingel, welke onderdeel is van het Natuur Netwerk Brabant worden gerespecteerd en behouden. In het huisvestingsgebouw zijn in de avonduren arbeidskrachten aanwezig. Buiten de piekperioden om zijn er in dit gebouw geen tot weinig arbeidskrachten aanwezig. In die tijden dat het huisvestingsgebouw volledig is bezet met arbeidskrachten kan er sprake zijn van een lichte verhoging van geluid- en lichtuitstraling op de bossingel. Echter zal het huisvestingsgebouw zo worden uitgevoerd dat de belasting naar de omgeving minimaal blijft. Denk hierbij aan het afschermen van de ramen (gordijnen) en lichten op beweging-sensoren. Ook kan worden opgemerkt dat er geen ramen van slaapkamers richting het NNB gebied zijn gericht, waardoor licht- en geluiduitstraling miniem is.

Ook moet worden opgemerkt dat er enkel in de vroege ochtenduren en avonduren arbeidsmigranten aanwezig zullen zijn in het huisvestingsgebied. Het gebouw is niet jaarrond in volle bezetting. Het is



sec. huisvesting voor het eigen bedrijf. De beweegreden van arbeidsmigranten om werkzaam op het bedrijf/in Nederland te zijn is om zoveel mogelijk uren te kunnen werken. Dit wil dus zeggen dat deze personen naast de werktijden weinig uren in de 'vrije tijd' doorbrengen. Deze vrije tijd bestaat voornamelijk uit uitrusten. Bij zonsondergang zal het gros van de arbeidsmigranten nachtrust nemen. Er vinden dus maar een korte tijd per dag activiteiten plaats vinden binnen het huisvestingsgebouw. Tevens zullen de arbeidsmigranten 'regels' in het huisvestingsgebouw moeten naleven met betrekking tot het beperken van geluidsoverlast. Tijdens de nachtperiode zijn activiteiten met geluidsuitstraling uitgesloten. Dit om de overlast naar elkaar te beperken, om zodoende eventuele irritaties uit de weg te gaan, maar ook om eventuele hinder naar de omgeving te beperken (en dus bijvoorbeeld het NNB gebied).

In die tijden dat het geen piekperiode op het bedrijf is, wordt het huisvestingsgebouw maar door enkele (tot geen) arbeidskrachten bewoond. In deze periode is de verstoring door geluid en licht dan ook erg laag of zelfs niet aanwezig.

Tot slot moet worden opgemerkt dat in de huidige situatie dagelijks sprake is van verkeersbewegingen van arbeidskrachten van en naar het bedrijf. Hierbij passeren de auto's, busjes en dergelijk de bossingel (onderdeel van NNB). In de huidige situatie is dus sprake van verstoring door het langskomende verkeer door licht en geluid. Met het nieuwe huisvestingsgebouw zijn deze verkeersbewegingen niet meer aanwezig, alle werknemers verblijven immers op locatie. Verstoring door geluid, licht, etc. als het gevolg van deze dagelijkse verkeersbewegingen zijn dan ook niet meer aan de orde. In het kader van verstoring op het Natuur Netwerk Brabant-gebied kan dan ook worden geconcludeerd dat de effecten door verstoring van licht en geluid van het huisvestingsgebouw niet opwegen tegen de voordelen van het minder woon- en werkverkeer.

Onderhavige ontwikkeling betreft enkel de uitbreiding van de huisvesting van werknemers op het bedrijf. Er zijn verder geen ontwikkelingen op productieniveau binnen het bedrijf.

Bescherming van soorten

De soortenbeschermende werking is rechtstreeks opgenomen in de Wnb. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Hieronder zijn de drie beschermingsregimes weergegeven:

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

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren.

In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Bij het beoordelen van de in de projectlocatie voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- Zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- Zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- Hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.



Gelet op de aard van het initiatief aan de Oliviersweg 9, dient met name bepaald te worden of ter plaatse van de nieuw te realiseren huisvesting voor werknemers, beschermde natuurwaarden bevinden, die verstoord zouden kunnen worden. Verboden handelingen dienen desondanks zoveel mogelijk te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten dient zo veel mogelijk voorkomen te worden. Gezien het intensieve gebruik van aangrenzende bouwvlak (kassen, bedrijfswoning, loods, etc.) is de aanwezigheid van beschermde of bijzondere soorten echter niet te verwachten. Bovendien worden er geen gebouwen gesloopt waar zich vaste verblijfsplaatsen c.q. groeiplaatsen in kunnen bevinden.

Middels de Effectenindicator soorten van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit kan op locatie bekeken worden of er wettelijk beschermde soorten worden verwacht in of in de nabijheid van de projectlocatie. Zie Afbeelding 12.

Effectenindicator soorten

1 Locatie 2 Activiteiten 3 Indicatie

Zoek en selecteer een locatie op postcode, of zoom in op de kaart en teken de grenzen van het plangebied: zet punten en sluit af met een dubbel-klik.

Postcode: 5061PL

Oliviersweg

20 m

1 Locatie 2 Activiteiten 3 Indicatie

Beef aan voor welke OLO-activiteit(en) u een indicatie van effecten wilt ontvangen.

Top-10 activiteiten [Alle activiteiten](#)

- ☐ Slopen en/of asbest verwijderen
- ☒ Inrichting of mijnbouwwerk oprichten of veranderen (Milieu)
- ☐ Bijbehorend bouwwerk bouwen
- ☐ Kappen
- ☐ Overig bouwwerk bouwen
- ☒ Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
- ☐ Dakkapel plaatsen
- ☒ Woning bouwen
- ☐ Nieuw kozijn plaatsen of bestaand kozijn of gevelpaneel veranderen
- ☐ Uitrut aanleggen of veranderen

1 Locatie 2 Activiteiten 3 Indicatie

Locatie: 5.1886/51.5948 Oppervlakte: 0.23 ha

Disclaimer

- > De dekingsgraad van waarnemingen uit de NDFF per locatie wisselt sterk. Als er geen waarnemingen uit de NDFF zijn, kunnen er dus wel beschermde soorten voorkomen. Een gebruiker is zelf verantwoordelijk om (eventueel met hulp van de gemeente) te achterhalen of er daadwerkelijk beschermde soorten in het plangebied voorkomen.
- > Beschermde soorten die naar verwachting geen schadelijke effecten ondervinden, worden niet in de uitvoer getoond
- > De informatie uit de effectenindicator soorten is generiek. Om vast te stellen of een activiteit in de praktijk daadwerkelijk schadelijk is, is meer specifieke informatie nodig over de betreffende activiteit, de werklocatie en over het voorkomen van beschermde soorten in en rond het plangebied.

Activiteiten

- [Woning bouwen](#)
- [Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening](#)
- [Inrichting of mijnbouwwerk oprichten of veranderen \(Milieu\)](#)

! In het door u geselecteerde gebied komen, in combinatie met de geselecteerde activiteit(en), geen wettelijk beschermde soorten voor waarbij schadelijke effecten worden verwacht.

Afbeelding 12: Uitsnede Effectenindicator soorten (bron: Ministerie van LNV)

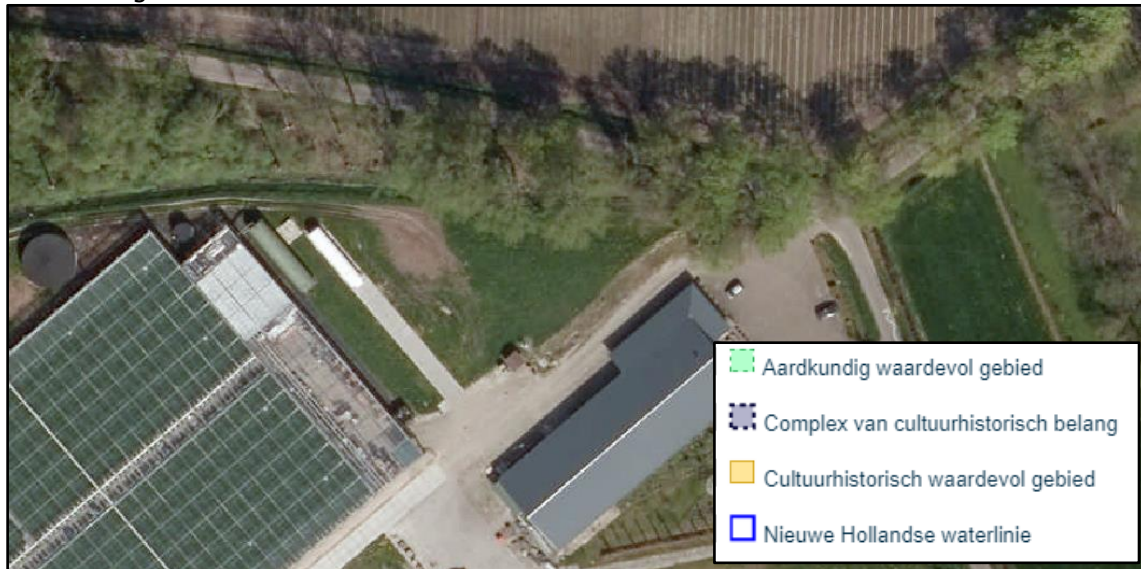


4.4 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

Voorafgaand aan de realisatie van de beoogde bedrijfsopzet dient onderzocht te worden of er sprake is van aantasting van archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden.

4.4.1 Cultuurhistorie en aardkunde

Uit de cultuurhistoriekaart van de provinciale Interim omgevingsverordening Noord-Brabant blijkt dat de projectlocatie niet gelegen is in een cultuurhistorisch vlak of een aardkundig waardevol gebied, zie Afbeelding 13. Daarnaast kent de locatie geen complexen van cultuurhistorisch belang. Hierdoor zal bij uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische waarden of aardkundig waardevol gebied.



Afbeelding 13: Uitsnede kaart 'cultuurhistorie' Iov

4.4.2 Archeologie

De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan omgevingsvergunning voor de activiteiten bouw, aanleggen e.d. In het bestemmingsplan 'Buitengebied geconsolideerd' zijn ter plaatse van het beoogde huisvestingsgebouw geen aanduidingen opgenomen met betrekking tot archeologie. Hoewel deze gronden geen archeologische waarden heeft, is voor een aanzienlijk deel van het overige bouwvlak wel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' opgenomen. Deze dubbelbestemming archeologie heeft verder geen invloed op de gronden ter plaatse van het beoogde huisvestingsgebouw.

De gronden ter plaatse van het beoogde gebouw voor de huisvesting van werknemers op het bedrijf is gelegen binnen het bouwvlak van het bedrijf aan de Oliviersweg 9. De projectlocatie is op dit moment braakliggend bedekt door gras. Aangezien de gronden gelegen zijn tegen de kassen en de bedrijfsloods zijn deze gronden in het verleden al verstoord door het bouwrijp maken en overige werkzaamheden (egaliseren, ophogen, grondroeren t.b.v. aanleggen beregeningsleidingen, etc.) in de directe omgeving van de projectlocatie. De kans op aanwezigheid van archeologische waarden wordt zeer gering geacht.

Gezien het bovenstaande is voor de beoogde ontwikkeling geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

De handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009) is een publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en dient als hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen

krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Aan bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

De VNG-publicatie is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet in te vullen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten en bijbehorende richtafstanden van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied: een woonwijk (of vergelijkbaar omgevingstype) die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en er is weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor of er is sprake lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Ook gebieden direct naast de hoofdinfrastructuur gelegen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid.

Onderhavige locatie is gelegen in omgevingstype 'rustig buitengebied'. Dit omgevingstype wordt gekenmerkt door geringe functiemenging. In de omgeving van de projectlocatie bevinden zich enkele woon- en agrarische functies. Tevens zijn er in de omgeving van de projectlocatie vrij veel groenstructuren aanwezig. Qua aanvaardbare milieubelasting is dit omgevingstype dus vergelijkbaar met een rustige woonwijk.

Wat betreft veehouderijen wordt in de volgende paragraaf getoetst aan de wetgeving die specifiek van toepassing is voor veehouderijen met betrekking tot het aspect geur. De dichtstbijzijnde niet-agrarische bedrijvigheid is een bouwinstallatiebedrijf gelegen aan de Kerkhovenestraat 56 te Oisterwijk, wat behoort tot milieucategorie 2. Conform de handreiking geldt voor een bedrijf in deze milieucategorie, gelegen in rustig buitengebied, een richtafstand van 30 meter. Het bedrijf is gelegen op circa 494 meter van het beoogde huisvestingsgebouw. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de richtafstanden voor een verantwoorde afstand tussen bedrijvigheid en gevoelige functies.

Daarnaast is er een transformatorhuis gelegen aan de Heusdensebaan 101a, wat behoort tot de milieucategorie 2. Conform de handreiking geldt voor een transformatorhuis, gelegen in rustig buitengebied, een richtafstand van 30 meter. Het transformatorhuis is gelegen op een afstand van circa 240 meter van het beoogde huisvestingsgebouw. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de richtafstanden.

De nieuwe gevoelige functie zal de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven dus niet onevenredig beperken. Tevens zijn er in de bestaande situatie reeds meer gevoelige bestemmingen dicht bij de bedrijfslocatie en het transformatorhuis. Binnen een straal van ongeveer 570 meter zijn geen andere bedrijven gelegen.

Naast dat er getoetst is aan de afstanden van bedrijvigheid tot het huisvestingsgebouw, moet er ook getoetst worden aan de afstand vanaf het huisvestingsgebouw tot andere gevoelige objecten in de omgeving. Het huisvestingsgebouw met arbeidsmigranten heeft een milieubelastende functie en is volgens de VNG-publicatie vergelijkbaar met logiesfunctie/hotel waarvoor milieucategorie 1 geldt. Voor deze milieucategorie in rustig buitengebied geldt een richtafstand van 10 meter tot gevoelige objecten. De dichtstbijzijnde gevoelige functie betreft de woning aan de Heusdensebaan 111. Deze woning is gelegen op een afstand van circa 125 meter van het beoogde huisvestingsgebouw.



Op grond hiervan kan worden gesteld dat ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstanden conform bedrijven en milieuzonering.

4.6 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt 'omgekeerde werking' genoemd. De reden hiervoor is duidelijk: een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder, omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder.

Onderhavig initiatief betreft de oprichting van één logiesfunctie voor de tijdelijke huisvesting van werknemers aan de Oliviersweg 9, wat een toevoeging van een nieuw geurgevoelig object betreft.

Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

- Wordt er een onevenredige inbreuk gemaakt op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de nabij gelegen veehouderijen?
- Is ter plaatse van de projectlocatie een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd?

4.6.1 Omgekeerde werking

In Tabel 3 zijn de dichtstbijzijnde veehouderijen ten opzichte van het projectgebied weergegeven. Het nieuwe gebouw ter huisvesting van de werknemers mag niet belemmerend zijn in de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen, oftewel de omgekeerde werking. In deze kan de nieuwe logiesfunctie nooit belemmerend zijn voor veehouderijen daar andere geurgevoelige objecten (woningen) dichtbij zijn gelegen. Bij elk van de genoemde veehouderijen in Tabel 3 zijn in de nabijheid andere geurgevoelige objecten gelegen. Derhalve wordt met de huisvesting van werknemers geen inbreuk gemaakt worden op de bedrijfsontwikkeling van omliggende veehouderijen.

Tabel 3: Veehouderijen in omgeving van projectgebied

Adres	Afstand tot projectgebied	Veehouderij
Kerkhovensestraat 60	Circa 415 meter	Melkvee
Kerkhovenstestraat 49	Circa 436 meter	Gemengd (herten, vleeseenden/kalkoenen, struisvogels en hennen/hanen)
Holleneind 1	Circa 430 meter	Melkvee
Kreitenstraat 20	Circa 480 meter	Rundvee en paarden.

4.6.2 Woon- en leefklimaat

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ten aanzien van het nieuw te realiseren geurgevoelige object. Zoals in Tabel 3 is uitgezet zijn de omliggende veehouderijen verschillend van aard. Voor de omliggende melkveehouderijen geldt, op grond van de VNG-handreiking, een richtafstand van 100 meter. De afstand tot beide melkveehouderijen bedraagt circa 415 en 430 meter. Voor het gemengde bedrijf aan de Kerkhovenstestraat 49 gelden verschillende richtafstanden (door verscheidenheid aan aanwezige diersoorten), de grootste richtafstand bedraagt voor dit bedrijf 200 meter. De afstand vanaf het projectgebied tot aan deze veehouderij bedraagt circa 436 meter. Ten slotte geldt voor het bedrijf aan de Kreitenstraat een richtafstand van 100 meter. Het projectgebied is op een afstand van circa 480 meter gelegen van dit bedrijf.

Er kan dus ruimschoots worden voldaan aan de richtafstanden.

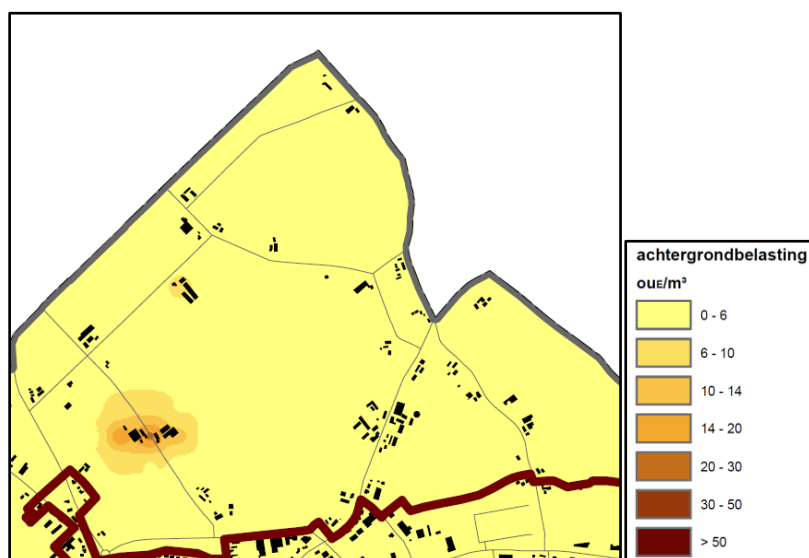


Middels de systematiek kan op grond van odour units een beoordeling van het leefklimaat gemaakt worden. In onderstaande Tabel 4 wordt geurbelasting vertaald naar een percentage geur gehinderde en een beoordeling van het leefklimaat. Deze tabel kan gehanteerd worden bij het beoordelen van het woon- en leefklimaat voor onderhavige ontwikkeling.

Tabel 4: Achtergrondbelasting in verband met de mogelijke kans op geurhinder en een beoordeling van het leefklimaat

Achtergrondbelasting geur (ou ^E /m ³)	Mogelijke kans op geurhinder (%)	Beoordeling leefklimaat (RIVM)
< 3	<5	Zeer goed
4-8	5-10	Goed
9-13	10-15	Redelijk goed
14-20	15-20	Matig
21-28	20-25	Tamelijk slecht
29-38	25-30	Slecht
39-50	30-35	Zeer slecht
51 >	35 >	Extreem slecht

Op onderhavige locatie is sprake van een achtergrondbelasting van 0 – 6 odour units, zoals weergegeven op de kaart 'Achtergrondbelasting' van de evaluatie Geurverordening van de gemeente Oisterwijk. Zie Afbeelding 14. Hieruit is op te maken dat het leefklimaat op basis van de achtergrondbelasting en mogelijke kans op geurhinder 'goed' is.



Afbeelding 14: Uitsnede kaart 'Achtergrondbelasting' van de Geurverordening gemeente Oisterwijk

Ten aanzien van het aspect geur kan derhalve worden gesteld dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat heerst in de beoogde situatie.

4.7 Geluid

De Wet geluidhinder is sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet zorgt voor de bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonering en geluidsnormen. Gezien er ter plaatse van een nieuwe gevoelige bestemming wordt gerealiseerd, namelijk één woning voor de huisvesting van werknemers, dient getoetst te worden aan de aspecten van geluidhinder. De projectlocatie is niet gelegen in de invloedzone van een spoorweg, toetsing voor dit aspect is derhalve niet nodig.

4.7.1 Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat voor locaties in een bestemmingsplan waar woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting wordt onderzocht binnen de zones behorende bij verkeersbewegingen, spoorwegen en industrieterreinen. Indien de maximale snelheid op een weg maximaal 30 km/h bedraagt hoeft de akoestische situatie niet onderzocht te worden. In dat geval gaat de Wgh er van uit dat gezien een lage verkeersintensiteit en lage verkeerssnelheid altijd voldaan wordt aan de normen.

Binnen de geluidszones is aandacht vereist voor de geluidsbelasting op de gevel van woningen. Met betrekking tot wegverkeerslawaaï dient de gevelbelasting derhalve in beeld gebracht te worden. Er wordt getoetst aan de normstelling van de Wgh, rekening houdend met 2 dB aftrek op grond van artikel 110g van de Wgh. De hoogst toelaatbare geluidbelasting wordt gesteld op 48 dB. Eventueel kan een hogere grenswaarde worden afgegeven van maximaal 53 dB, indien voldaan wordt aan de criteria voor een hogere grenswaarde.

De nieuwe woning is gelegen binnen de geluidzone van de Oliviersweg en de Heusdensebaan. Dit betreffen 60 km/h wegen. Er is daarom een akoestisch onderzoek naar de te verwachten optredende gevelbelastingen vanwege wegverkeerslawaaï benodigd. Dit onderzoek is uitgevoerd door K+ Adviesgroep B.V.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het bouwplan buiten de 48 dB geluidcontour ligt. De gevelbelasting is lager dan 48 dB. In het kader van de Wet geluidhinder worden derhalve geen restricties opgelegd.

In Bijlage 4 is het akoestisch onderzoeksrapport van K+ Adviesgroep B.V. bijgevoegd.

4.7.2 Industrielawaai

Er zijn in de omgeving van het projectgebied vrijwel geen industriële (bedrijfs)gebouwen gevestigd. In paragraaf 4.5 Bedrijven en milieuzonering is aangegeven dat aan de Kerkhovensestraat 56 een bouwinstallatiebedrijf is gevestigd en dat aan de Heusdensebaan 101a een transformatiehuisje is gesitueerd. Zoals in paragraaf 4.5 beschreven is wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstanden, waarbij de richtafstanden voor geluid zijn inbegrepen. Derhalve kan geconcludeerd worden dat deze activiteiten geen geluidhinder zullen veroorzaken op het te realiseren gebouw voor huisvesting van werknemers.

4.8 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn geïmplementeerd op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn in bijlage 2 bij de Wm bepaalde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Deze milieukwaliteitseisen betreffen grenswaarden van concentraties voor zwaveldioxide, stikstofoxiden (NO_x als NO₂) zwevende deeltjes (PM₁₀ en PM_{2,5}), lood, koolmonoxide en benzeen. Er dient daarnaast te worden aangetoond dat het woon- en leefklimaat ten aanzien van deze stoffen te plaatse aanvaardbaar is.

4.8.1 Niet in Betekende Mate

Indien ontwikkelingen binnen de projectlocatie gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit moet aandacht worden besteed aan de gevolgen voor de milieukwaliteitseisen. Onderzoek moet worden verricht naar de gevolgen voor de in bijlage 2 van de Wet milieubeheer genoemde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht. Volgens de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 moeten de concentraties worden bepaald vanaf de grens van het terrein van de inrichting. Dit onderzoek kan echter achterwege blijven indien de nieuwe bestemming betrekking heeft op één of meer categorieën van gevallen als genoemd in de Regeling niet in betekende mate bijdragen. In die gevallen wordt aangenomen dat de toename van de concentratie in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM₁₀) als stikstofdioxide de 3% grens van de jaargemiddelde concentratie niet overschrijdt.



Als sprake is van een beperkte toename van de luchtverontreiniging die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentratie PM10 in de buitenlucht, hoeft een plan niet langer meer getoetst te worden. Dit volgt uit artikel 5.16, lid 1, sub c, van de Wet milieubeheer. Het Besluit NIBM legt vast wat geldt als niet in betekenende mate bijdragen.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de grensmatige grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat het project de 3% grens niet overschrijdt. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Dit mag ook als een project de grensmatige grenzen van de regeling NIBM overschrijdt.

Er zijn grenzen aangegeven in de categorieën woningbouwlocaties, kantoorlocaties, combinatie woningbouw- en kantoorlocaties en (landbouw)inrichtingen. Aangezien dit project een logiesfunctie betreft voor arbeidsmigranten, valt de ontwikkeling niet in een van de categorieën met grenzen NIBM. Derhalve moet op een andere manier gekeken worden of het project NIBM is. Dit kan middels een berekening met de NIBM-tool.

De NIBM-tool is een rekentool waarmee de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtkwaliteit kunt vaststellen. De berekeningen met de NIBM-tool berusten op een worst case situatie: voor de berekening van de concentratietoename zijn de kenmerken van het verkeer, de straat en de omgeving zo gekozen dat een situatie ontstaat met een maximale luchtverontreiniging.

De huidige verkeersgeneratie van onderhavige locatie bestaat uit woon-werk verkeer van werknemers, transportbewegingen ten behoeve van de bedrijfsvoering en particulieren klanten die aardbeien en asperges komen kopen in de seizoenswinkel/aardbeien-automaat. Voor de NIBM-tool moet gekeken worden naar het extra verkeer als gevolg van het project (extra voertuigbewegingen per etmaal/weekdaggemiddelde + aandeel vrachtverkeer). Met de uitbreiding van de huisvesting van werknemers op het bedrijf neemt het aantal transportbewegingen en bewegingen van particulieren klanten van en naar het bedrijf niet toe. In deze wordt er enkel gekeken naar de toename van extra verkeer door werknemers die gehuisvest worden op het bedrijf.

Met de beoogde ontwikkeling kunnen maximaal 54 werknemers worden gehuisvest op het bedrijf. Dit betekent dus dat tijdens het zwaartepunt in de oogstperiode alle werknemers op het bedrijf kunnen worden gehuisvest. In een worst-case benadering kan dan gesteld worden dat alle 54 werknemers afzonderlijk met een auto zich van en naar het bedrijf bewegen. Uitgaande van 2 voertuigbewegingen per auto per dag, dan komt het weekdaggemiddelde uit op 108. Echter, zoals dit ook in paragraaf 4.12 van onderliggende ruimtelijke onderbouwing wordt toegelicht zal dit in de feitelijke situatie nooit het geval zijn.

Het is namelijk gebruikelijk dat de Poolse arbeidsmigranten gezamenlijk naar Nederland afreizen. Hiervoor huren de werknemers busjes met een capaciteit voor 8 à 9 personen. Enerzijds omdat dit scheelt in de vervoerskosten, anderzijds omdat ze gehuisvest zijn op het bedrijf en daardoor geen auto nodig hebben om de dagelijkse woon-werk afstand af te leggen. Dit komt neer op ongeveer 6 à 7 ($54/8=6,75$) busjes per dag die van en naar het bedrijf bewegen. Dit resulteert dan in een weekdaggemiddelde van 14. Een enkeling zal beschikken over een eigen auto. Wanneer de rekensom wordt gemaakt met auto's (4 personen in één auto) in plaats van busjes, dan komt dit neer op ongeveer 14 auto's ($54/4=13,5$). Het weekdaggemiddelde komt dan uit op 28.

Voor de volledigheid wordt de worst-case benadering aangehouden. Dit wil dus zeggen dat in de NIBM-tool het weekdaggemiddelde van 108 extra voertuigbewegingen wordt ingevuld, zie Afbeelding 15. Opgemerkt moet worden dat dit in de feitelijke situatie nooit het geval zal zijn en dat de belasting lager zal liggen. Uit de NIBM-tool blijkt dat de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van het project NIBM is. Er is geen nader onderzoek noodzakelijk.



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

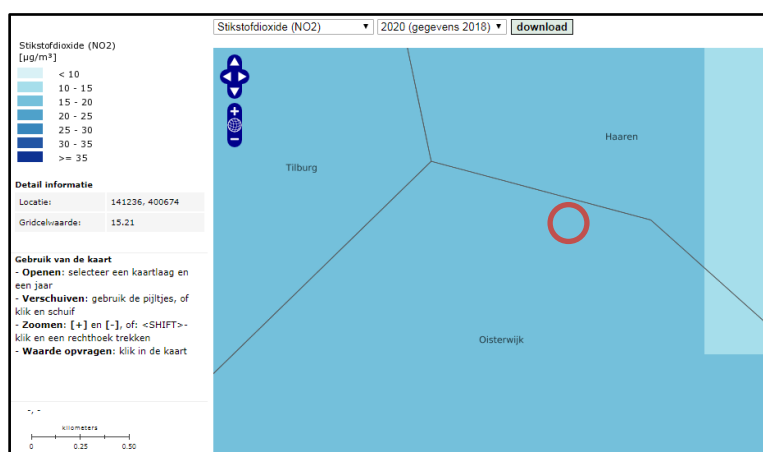
Jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	108
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,09
PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Afbeelding 15: NIBM-tool

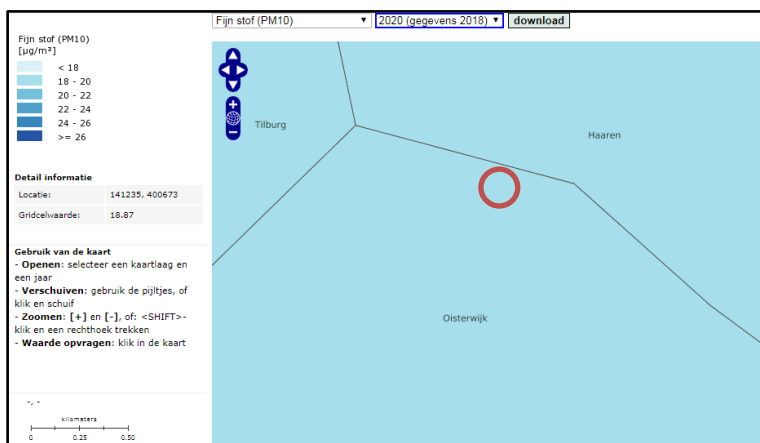
4.8.2 Woon- en leefklimaat

Op grond van de Wet zijn grenswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM₁₀). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m³. Vanaf 1 januari 2015 geldt een grenswaarde voor PM_{2,5} waaraan door het bevoegd gezag bij vergunningverlening moet worden getoetst. Deze grenswaarde is opgenomen in de Wet milieubeheer en bedraagt 25 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie. Voor de kortdurende blootstelling van de mens aan piekconcentraties van NO₂ geldt een grenswaarde van 200 µg/m³ voor het uurgemiddelde van NO₂.

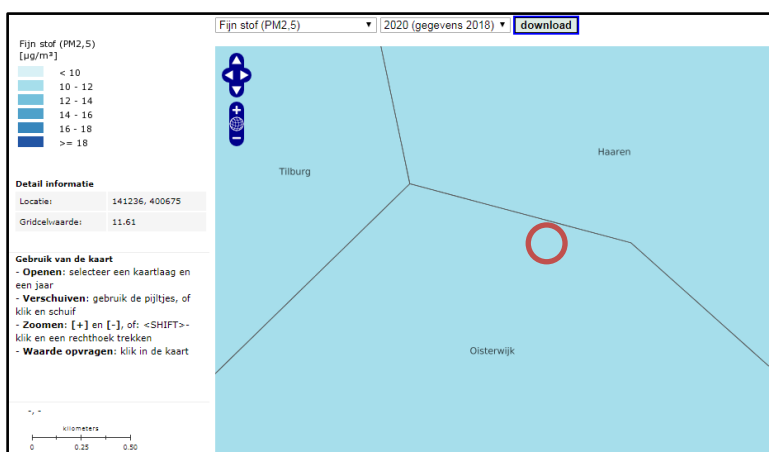
Het RIVM heeft Groot-schalige Concentratie- en Depositiekaarten van Nederland waarop de achtergrondconcentratie van fijnstof PM₁₀, PM_{2,5} en NO₂ ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat geraadpleegd kan worden. De jaargemiddelde fijnstofconcentratie op ter plaatse van de projectlocatie is conform de GCN-kaart voor fijnstof PM₁₀ 18,87 µg/m³, voor PM_{2,5} 11,41 µg/m³ en voor NO₂ 15,21 µg/m³, zie Afbeelding 16 tot en met Afbeelding 18.



Afbeelding 16: GCN-kaart NO₂. Projectlocatie met rood omcirkeld. (bron: RIVM)



Afbeelding 17: Uitsnede GCN-kaart fijnstof PM₁₀. Projectlocatie met rood omcirkeld. (bron: RIVM)



Afbeelding 18: Uitsnede GCN-kaart fijnstof PM_{2.5}. Projectlocatiemet rood omcirkeld. (bron: RIVM)

Ten aanzien van luchtkwaliteit zijn er dus geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Landschappelijke inpassing

De gemeente Oisterwijk heeft in haar besluit op het principeverzoek aangegeven dat met de omvang van onderhavig initiatief een goede landschappelijke inpassing dien te worden gerealiseerd. Omstreeks 2015/2016, met de uitbreiding van het kassencomplex, is reeds een goede landschappelijke inpassing van het bedrijf gerealiseerd. Het kassencomplex is volledig omzoomd met een beukenhaag en gemengd bosplantsoen met grasstroken. Vanuit zuidwestelijke/westelijke/noordwestelijke richting schermt de bestaande landschappelijke inpassing en de aanwezige natuur en waterzone de nieuwbouw af. De groen- en waterzone wordt/ is in het kader van hemelwateropslag als het gevolg van verhard oppervlak in functie als bergingsgebied. Water vanaf de daken wordt naar deze zone geleid waar het op een natuurlijke wijze kan infiltreren in de bodem. Het nieuwe huisvestingsgebouw schermt vanuit noordoostelijke richting het aanzicht op de voorzijde van de oudste kassen af, en vormt daarmee een mooie landschappelijke afronding van het aanzicht vanaf het publiekserf van het bedrijf van initiatiefnemers.

Daarnaast zijn initiatiefnemers voornemens om een aantal maatregelen rondom het bedrijf toe te passen die de ecologische toestand van de omgeving ten goede komen, hieronder enkele mogelijkheden:

- Extensief beheer van de perceel randen en akkerranden.
- Natuurvriendelijk beheren van aanliggende sloten.
- Het plaatsen van insectenhôtels, boomstammen en nestkasten.



Naast de gronden waarop het gebouw is beoogd is een 'natuur- en waterzone' aanwezig, van circa 15 meter breed. Dit is onderdeel van Natuur Netwerk Brabant. In overleg met Waterschap de Dommel wordt de Raamseloo, dit is de waterschapssloot die door dit deze zone loopt, verlegd. In combinatie met dit verleggen van deze waterschapssloot wordt het oude cultuurhistorisch waardevolle rabattenbosje in ere hersteld. Denk hierbij aan het uitdunnen van het bos, het behouden van gebiedseigen beplanting en de functie van de watergreppel terugbrengen.

In onderstaande Afbeelding 19 is de natuurstrook weergegeven wat gelegen is naast de gronden waarop het huisvestingsgebouw wordt beoogd. In Afbeelding 20 is de locatie van deze zone weergegeven.



Afbeelding 19: 'Natuur- en waterzone' aangrenzend aan beoogde locatie huisvestingsgebouw

Zoals voorgaand is toegelicht is binnen het bedrijf al veel aandacht voor goede landschappelijke inpassing en aandacht voor ecologische waarden op en in de omgeving van het bedrijf. Aangezien het gebouw wordt gesitueerd naast de bestaande bedrijfsloods en wordt onttrokken uit het zicht door een circa 15 m brede natuur- en waterzone, is derhalve sprake van een op basis van de huidige situatie goede landschappelijke inpassing. Op Afbeelding 20 is de natuur- en waterzone weergegeven op luchtfoto. Het onderhouden en in stand houden van de bestaande ecologische en landschappelijke waarden op en in de omgeving zijn geen wettelijk of contractuele verplichtingen, maar worden nu al in de ruimtelijke inrichting van het bedrijf geïntegreerd. Verdere landschappelijke inpassing is niet benodigd.



Afbeelding 20: Bestaande groen- en waterzone naast beoogd huisvestingsgebouw

4.10 Bodemkwaliteit

De beoogde woning voor huisvesting van werknemers wordt opgericht ter plaatse van gronden die tot op heden in gebruik zijn als agrarische landbouwgrond (gras), er is nog niet eerder op deze locatie een woning aanwezig geweest. Hier wordt dus een gebouw opgericht waarin mensen 2 uur of langer verblijven.

Om inzicht te krijgen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en daarmee vast te stellen of er op de locatie verontreinigde stoffen in de grond en grondwater aanwezig zijn, is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Lycens B.V. Het onderzoek is uitgevoerd conform de richtlijnen uit de NEN 5740. Het verkennend bodemonderzoek voor de Oliviersweg 9 te Oisterwijk is in Bijlage 5 toegevoegd.

De bovengrond bevat geen parameters in verhoogde gehalten. In de ondergrond is een licht verhoogd gehalte aan nikkel gemeten. Op basis van de rekenregels uit de Regeling bodemkwaliteit voldoet de ondergrond echter aan de achtergrondwaarden. De milieuhygiënische kwaliteit van de boven- en ondergrond vormt geen belemmering voor de geplande herontwikkeling van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning.

In het grondwater zijn geen parameters in een verhoogde concentratie gemeten. Er bestaat ten aanzien van de chemische kwaliteit van het grondwater derhalve geen belemmering tegen de geplande herontwikkeling van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning.

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er, naar inzien van Lycens B.V., milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor de geplande herontwikkeling van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning.

Ten aanzien van het aspect bodem zijn er derhalve geen bezwaren voor de gewenste ontwikkeling.

4.11 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of binnen een risicogebied van een transportroute.

De regelgeving rondom externe veiligheid is opgenomen in diverse besluiten en regelingen. Besluiten en regelingen, waarin de aanvaardbare risico's zijn vastgelegd, voor Oliviersweg 9 te Oisterwijk kunnen zijn:

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi),

- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb),
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt),

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.

De risico's dienen te worden beoordeeld op het plaatsgebonden en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandseisen tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers. Hoe hoger het groepsrisico, hoe groter deze kans. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven in de vorm van contouren rond een risicobron. Het groepsrisico wordt weergegeven in een grafiek: de fN-curve. Deze curve geeft aan hoe groot de kans is op een ongeval met een bepaald aantal slachtoffers.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans dat iemand die zich op een bepaalde plaats bevindt, komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het rijk heeft als maatgevende risicocontour de kans op overlijden van 10^{-6} per jaar gegeven (indien een persoon zich gedurende een jaar binnen deze contour bevindt is de kans op overlijden groter dan één op een miljoen jaar). Ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan het plaatsgebonden risico 10^{-6} . Het plaatsgebonden risico 10^{-6} is voor ruimtelijke besluiten vertaald naar grenswaarden en richtwaarden. De wetgeving is erop gericht om voor bestaande situaties geen personen in kwetsbare objecten (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen en grote kantoren) en zo min mogelijk personen in beperkt kwetsbare objecten (zoals kleine kantoren en sportcomplexen) bloot te stellen aan een plaatsgebonden risico dat hoger is dan 10^{-6} per jaar.

Nieuwe ontwikkelingen van kwetsbare objecten binnen de risicocontour van 10^{-6} per jaar zijn niet toegestaan. Nieuwe ontwikkelingen van beperkt kwetsbare objecten zijn ongewenst, maar wel toegestaan indien gemotiveerd kan worden waarom dit noodzakelijk is. Daarnaast dient aangetoond te worden dat afdoende maatregelen worden genomen om de risico's en de gevolgen van een eventueel ongeval te beperken.

Groepsrisico

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat een bepaald aantal mensen overlijdt als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De hoogte van het groepsrisico hangt af van:

- de kans op een ongeval;
- het effect van het ongeval;
- het aantal personen dat in de omgeving van de bron(inrichting of transportroute) verblijft;
- de mate waarin de personen in de omgeving beschermd zijn tegen de gevolgen van een ongeval.

Het groepsrisico kan worden weergegeven in een grafiek met op de horizontale as het aantal dodelijke slachtoffers en op de verticale as de kans per jaar op tenminste dat aantal slachtoffers. Het groepsrisico wordt bepaald binnen het zogenaamde invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Hoe meer personen in het invloedsgebied aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is, en hoe hoger het groepsrisico. Bij het opstellen van een bestemmingsplan, waarvan de projectlocatie is gelegen binnen het invloedsgebied van een risicobron, geldt een verantwoordingsplicht.



Inrichtingen

Gezien de aard van de voorgenomen activiteiten (huisvesting van werknemers op het bedrijf) op de planlocatie is het Bevi niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen.

Uit de risicokaart, zie Afbeelding 23, blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen en kwetsbare objecten aanwezig zijn op of nabij de projectlocatie. Er ontstaan daardoor geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen op de projectlocatie. Onderhavig project voorziet wel in de realisatie van nieuw kwetsbaar objecten. Aangezien de projectlocatie niet is gelegen binnen een risicoaanduiding of binnen veiligheidsafstanden zijn geen risico's aanwezig voor de voorgenomen ontwikkelingen. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er voor dit project geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van Bevi.

Transport

Binnen de gemeenten Oisterwijk vindt niet-leiding gebonden transport van gevaarlijke stoffen plaats over de A58, A65/N65 en het spoortraject tussen Tilburg en Boxtel. Hiervan is de N65 het meest nabij de projectlocatie gelegen, op een afstand van circa 654 meter. Voor de N65 is een geen plaatsgebonden risicocontour vastgesteld. Het spoortraject ligt op een afstand van circa 1,4 kilometer van het beoogde huisvestingsgebouw voor arbeidsmigranten. Voor dit spoorwegtraject geldt een plaatsgebonden risico 10^{-6} van 6 meter (PR 10^{-7} is 38 meter en PR 10^{-8} is 186 meter). De projectlocatie is dus gelegen buiten de PR 10^{-6} contour van het spoorwegtraject. Een groepsrisicoverantwoording op basis van artikel 8 van het Bevt is noodzakelijk binnen een afstand van 200 meter tot de basisnetroute. De afstand is niet gelegen binnen een afstand van 200 meter van een transportroute.

De projectlocatie is wel gelegen binnen het invloedsgebied van transportwegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In dat geval is toetsing op basis van artikel 7 van het Bevt benodigd. Deze verantwoording moet iets zeggen over bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant heeft voor de gemeente Oisterwijk een standaardadvies opgesteld ten behoeve van kleine bestemmingsplannen die geen bijzondere of zeer kwetsbare objecten mogelijk maken, dan wel op ruime afstand van een risicobron zijn gelegen. Voor wat betreft transportroutes in de gemeente Oisterwijk kan van het standaardadvies gebruik worden gemaakt. De standaard verantwoording groepsrisico 2019 en het standaardadvies van de Veiligheidsregio zijn derhalve als respectievelijke bijlage 6 en 7 aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

In de standaard verantwoording zijn scenario's benoemd waardoor de projectlocatie getroffen kan worden. Gekeken naar de aanwezigheid van de transportwegen kunnen de volgende scenario's relevant zijn: toxisch scenario, plasbrand en incident met brandbare gassen.

In het kader van het toxisch scenario kan het voorkomen dat een container/tankwagen/etc. met gevaarlijke stoffen lek raakt en dat er een wolk met giftige stoffen vrij komt die zich verspreidt in de omgeving. Men die wordt blootgesteld aan deze wolk kan gezondheidsschade oplopen. Aangezien de afstand van de plaats van het mogelijk incident tot de projectlocatie dermate groot is en gelet op dat het feit dat het effect significant afneemt naarmate de afstand groter wordt, worden er in het kader van zelfredzaamheid geen (grote) aanpassingen aangebracht. In principe zal er geen afsluitbare mechanische ventilatie toegepast worden. In deze dient, wanneer een incident plaatsvindt waarbij de toxische wolk in de nabijheid van de projectlocatie dreigt te raken, haaks op de wolk gevlucht te worden.

In het kader van plasbrand kan het voorkomen dat een tankwagen of tankwagen openscheurt en dat hierbij brandbare vloeistoffen in korte tijd uitstromen. Door ontsteking kunnen deze vloeistoffen in brand vliegen en leiden tot een korte hevige brand. Hoe dichterbij de bron hoe meer gezondheidsschade ondervonden kan worden. Op grote afstand van de bron wordt geen gezondheidsschade ondervonden. Gelet op de grote afstand tot het mogelijk incident met plasbrand worden er binnen de projectlocatie geen specifieke maatregelen getroffen die de zelfredzaamheid verbeteren.



In het kader met een incident met brandbare gasen kan het voorkomen dat er een explosie plaatsvindt bij het transport van onder druk vervoerd gas. De inhoud komt spontaan en explosief vrij, wat gepaard kan gaan met ontbranding. Gelet op de grote afstand tot het mogelijk incident met brandbare gasen worden er binnen de projectlocatie geen specifieke maatregelen getroffen die de zelfredzaamheid verbeteren.

Zowel op het gebied van het toxisch scenario, een incident met brandbare gasen en een plasbrand scenario communiceert gemeente Oisterwijk over hoe te handelen bij calamiteiten. Daarnaast is een risicowijzer opgesteld welke aanwezig zal zijn in het huisvestingsgebouw voor werkmigranten.

Over het algemeen kan geconcludeerd worden dat de zelfredzaamheid van personen binnen de projectlocatie redelijk tot goed is. Gelet op de ruime afstand tot de wegen en het spoortraject speelt het principe van bestrijdbaarheid geen rol. De bestrijding van de incidenten spelen plaats bij de bron, op ruime afstand van de projectlocatie.

Buisleiding

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van kracht geworden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Ten zuiden van het projectgebied zijn twee risicoveroorzakende olieleidingen aanwezig die (mogelijk) een belemmering kan vormen. Het betreft in dit geval twee (olie)transport leidingen in beheer zijnde bij Rotterdam-Rijn Pijpleidingmaatschappij N.V. Het betreft hier K1-leidingen van 36" en 24".

Tabel 5: Overzicht PR-contouren en invloedsgebieden K1 vloeistofleidingen

Leiding	Beheerder	Druk	Diameter (inches)	Pr 10 ⁶ afstand	Invloedsgebied
36" ruwe olie-leiding	NV Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij	43 bar	36"	33 meter	43 meter
24" producten-leiding	NV Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij	62 bar	24"	25 meter	36 meter

De regionale milieudienst heeft in een rapport van 1 juni 2011 de externe veiligheidsrisico's ten behoeve van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Oisterwijk onderzocht. Hierin is advies opgenomen met betrekking tot de buisleidingen, zie in Tabel 5 voor de afstanden zoals benoemd in dit advies.

Een nieuw gebouw voor de huisvesting van werknemers op het bedrijf betreft realisatie van een nieuw kwetsbaar object. De bebouwing wordt in zijn geheel buiten de PR 10⁻⁶ risicocontour en het invloedsgebied gebouwd. Gezien het feit dat de projectlocatie niet gelegen is binnen het invloedsgebied van de leidingen is toetsing aan artikel 12 van het Bevb niet nodig.

Tevens is in de regels van het bestemmingsplan opgenomen dat ter plaatse de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – leiding' geldt dat kwetsbare objecten niet zijn toegestaan. Het gebouw voor huisvesten van werknemers is een nieuw kwetsbaar object, echter is het gelegen buiten de gebiedsaanduiding. Derhalve kan geconcludeerd worden dat er voor dit project geen belemmeringen zijn vanuit het vigerende bestemmingsplan. Vanuit het Bevb zijn er geen belemmeringen omdat het projectgebied is gelegen buiten de PR 10⁻⁶ contour. Tevens is de projectlocatie gelegen buiten het invloedsgebied van de leidingen, daardoor is toetsing aan artikel 12 van het Bevb niet nodig.

De gemeente Oisterwijk heeft in haar principebesluit aangegeven dat er overeenstemming dient te zijn met betrokken instanties waar het gaat over de veiligheid. In dit kader is navraag gedaan bij de Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij, om te bevestigen dat het initiatief geen problemen oplevert. Het volgende is aangegeven door van de Rotterdam -Rijn Pijpleiding Maatschappij. In Afbeelding 21 zijn met kleur verschillende lijnen aangegeven. De grijze stippellijnen betreffen de buisleidingen zoals aangegeven in Tabel 5. De rode lijnen betreffen de PR 10⁻⁶ risicocontour. De



groene lijnen betreffen 1% letaliteit. Zowel in Afbeelding 21 als in Afbeelding 22 is bij nummer 1 de bestaande bedrijfskantine (tijdens werkuren) aangegeven. Bij nummer 2 is het beoogde huisvestingsgebouw voor de werknemers aangegeven.

Volgens Dhr. van de Rotterdam -Rijn Pijpleiding Maatschappij levert de locatie van het beoogde huisvestingsgebouw geen problemen op. Derhalve is dit afgestemd met de belanghebbende instantie. Dit mailcontact is toegevoegd in Bijlage 8 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035

De Structuurvisie Buisleidingen is een visie van het Rijk waarmee het Rijk voor de komende 20 tot 30 jaar ruimte wil reserveren in Nederland voor toekomstige buisleidingen voor gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij om ondergrondse buisleidingen voor het transport van aardgas, olieproducten en chemicaliën, die provinciegrens- en vaak ook landgrensoverschrijdend zijn. In de Structuurvisie wordt een hoofdstructuur van verbindingen aangegeven waarlangs ruimte moet worden vrijgehouden, om ook in de toekomst een ongehinderde doorgang van buisleidingstransport van nationaal belang mogelijk te maken.

Het projectgebied is, zoals bekend, in de nabijheid gelegen van een bestaande buisleidingenstrook. Zoals reeds is verantwoord wordt er voldaan aan de veiligheidsafstanden en levert het initiatief geen belemmeringen op ten opzichte van de bestaande buisleidingen. Het projectgebied is niet gelegen in de nabijheid van een indicatief tracé.

Het buisleidingenbeleid heeft niet alleen betrekking op nieuwe leidingen, maar ook op het ruimtelijk onbelemmerd kunnen functioneren van bestaande buisleidingen. De veiligheidseisen aan buisleidingen voor vervoer van gevaarlijke stoffen en de zorgplicht en meldingsplicht voor exploitanten zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het besluit richt zich niet alleen tot de exploitant van buisleidingen, maar ook tot het bevoegd gezag voor de ruimtelijke ordening. Daarnaast komt het toezicht op gemeenten bij provincies te liggen. De provincies bepalen zelf hoe ze dat doen. Het is de bedoeling dat zij nagaan of door gemeenten vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening en bepalingen uit het Bevb correct wordt omgegaan met buisleidingen en hun omgeving.

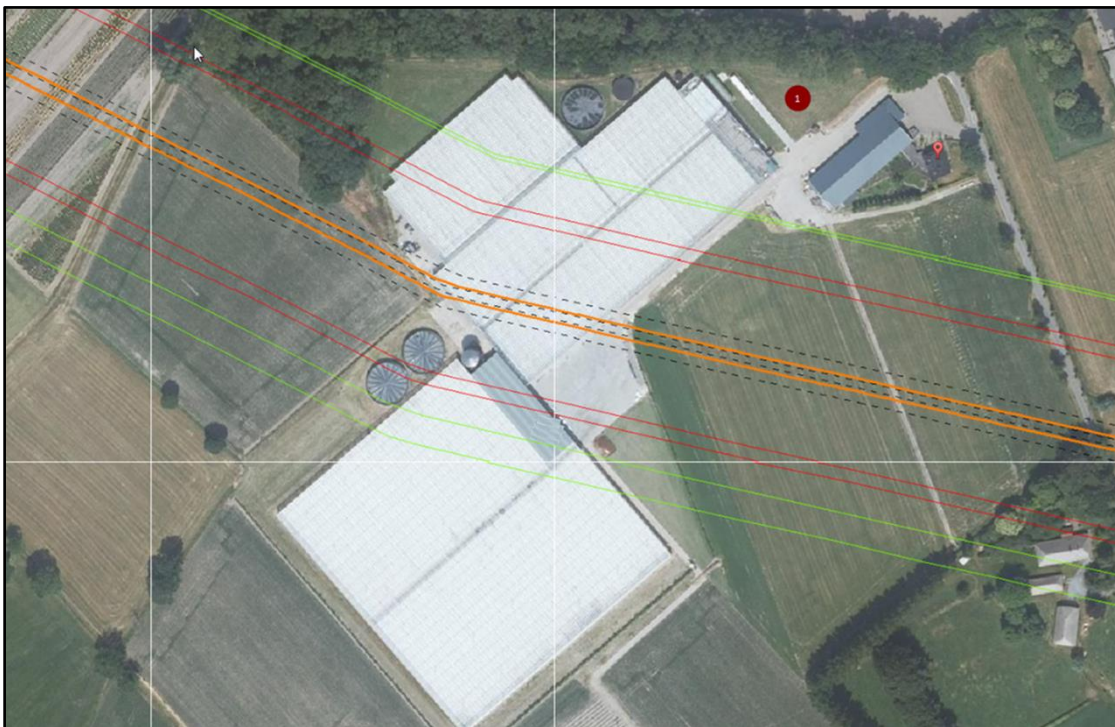
Het Besluit externe veiligheid buisleidingen bepaalt nog eens extra dat bestaande buisleidingen uit oogpunt van veiligheid planologisch relevant zijn en daarom moeten worden opgenomen in het bestemmingsplan. De bestaande buisleidingenstrook is vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan van gemeente Oisterwijk en is hiermee geborgd in het ruimtelijk beleid. Voorgaand in deze paragraaf is getoetst aan de relevante regelgeving.

De ontwikkeling is derhalve in lijn met de Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035.

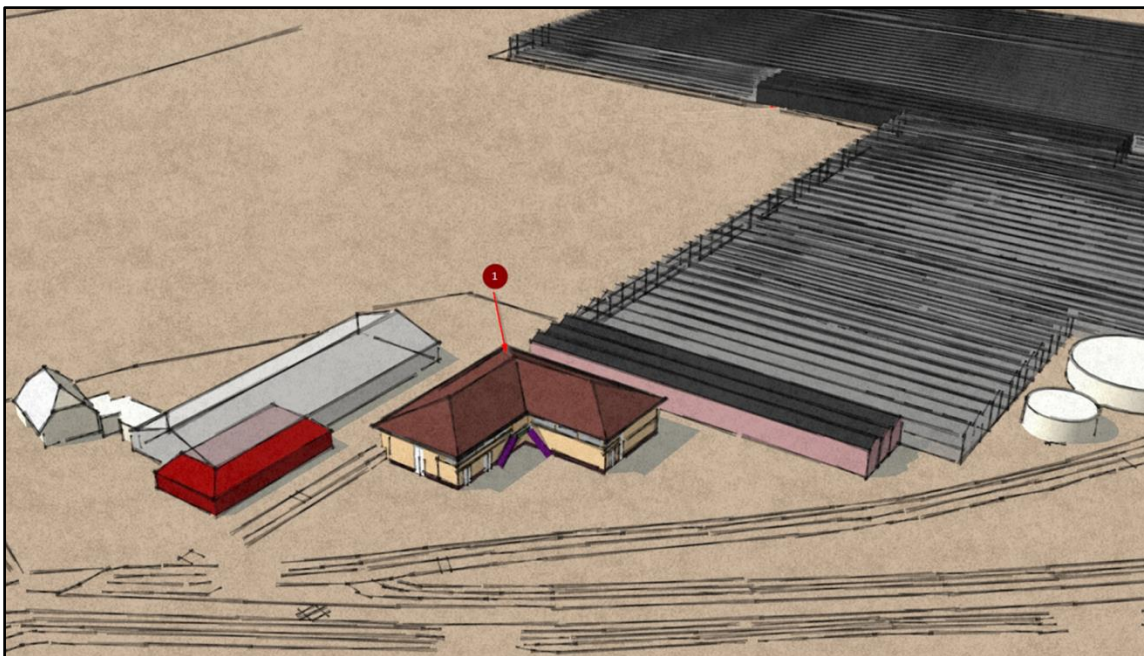
Conclusie

Ten aanzien van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling op de projectlocatie.

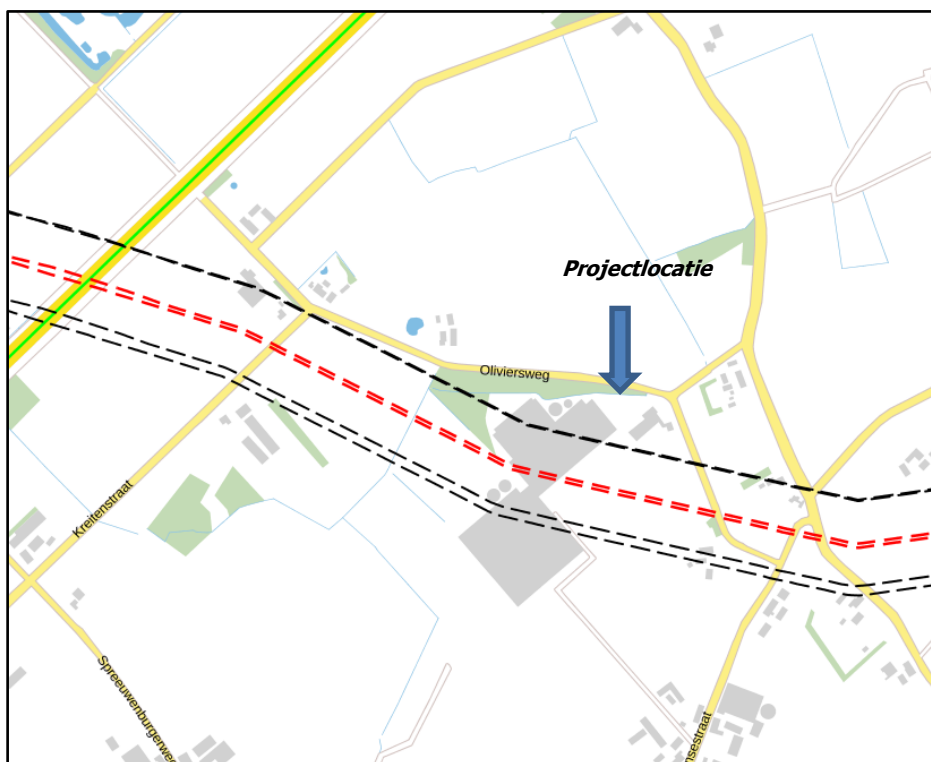




Afbeelding 21: Contouren behorende bij pijpleidingen, tevens locatie kantine en huisvestingsgebouw opgenomen (bron: N.V. Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij)



Afbeelding 22: Locatie kantine en beoogd huisvestingsgebouw.



Afbeelding 23: Uitsnede risicokaart (bron: Risicokaart.nl)

4.12 Verkeer en parkeren

Er dient binnen de projectlocatie een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor. De beoogde nieuwe ontwikkeling mag geen onevenredige (negatieve) invloed uitoefenen op de infrastructuur van de omgeving.

Het aardbeien- en aspergebedrijf Limbogh B.V. is direct gelegen aan de Oliviersweg. De Oliviersweg is een vrij smalle landelijke weg door het buitengebied van Oisterwijk. Tevens is vanaf de locatie van het bedrijf van initiatiefnemers in de richting van de Kreitenstraat/Rijksweg een verbod voor motorvoertuigen in het verlengde van deze weg (uitgezonderd bestemmingsverkeer). In de richting van de Heusdensedijk geldt een verbod voor vrachtwagenverkeer (uitgezonderd bestemmingsverkeer). Door deze beperkingen is het aannemelijk dat de weg niet fungeert als doorgaande weg, maar dat de weg enkel dient als (doelmatige) toegangsweg naar de aangelegen bedrijven/woningen.

In onderhavig project wordt geen bedrijf toegevoegd maar wordt binnen het bestaand bedrijf de huisvesting van arbeidskrachten uitgebreid. De huidige verkeersgeneratie van onderhavige locatie bestaat uit woon-werk verkeer van werknemers, transportbewegingen ten behoeve van de bedrijfsvoering en particulieren klanten die aardbeien en asperges komen kopen in de seizoenswinkel/aardbeien-automaat.

Met de uitbreiding van de huisvesting van werknemers op het bedrijf neemt het aantal transportbewegingen en bewegingen van particulieren klanten van en naar het bedrijf niet toe. Wat betreft woon-werk verkeer zijn de verkeersbewegingen afhankelijk van de periode van het jaar. In de huidige situatie werken er tijdens het zwaartepunt in oogstperioden circa 50 werknemers op het bedrijf. In het bestaande huisvestingsverblijf zijn tijdens de piekperioden 18 arbeidskrachten gehuisvest. Dit betekent dus dat er ongeveer 32 werknemers niet zijn gehuisvest op het bedrijf en het woon- en werkverkeer vormen tijdens de oogstperioden, wat een belasting uitoefent op de infrastructuur in de omgeving.

Met de beoogde ontwikkeling kunnen maximaal 54 werknemers worden gehuisvest op het bedrijf. Dit betekent dus dat tijdens het zwaartepunt in de oogstperiode alle benodigde werknemers op het bedrijf kunnen worden gehuisvest. Ten opzichte van de huidige situatie betekent dit een forse verlaging van het dagelijkse woon-werk verkeer naar en van het bedrijf, dus een lagere belasting op infrastructuur in de omgeving.

Aangezien er meer werknemers op het bedrijf worden gehuisvest is het van belang dat er voldoende parkeergelegenheden aanwezig zijn. Er zijn echter geen specifieke kerncijfers voor huisvesting van arbeidsmigranten opgenomen in de CROW-publicatie 'Kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie'.

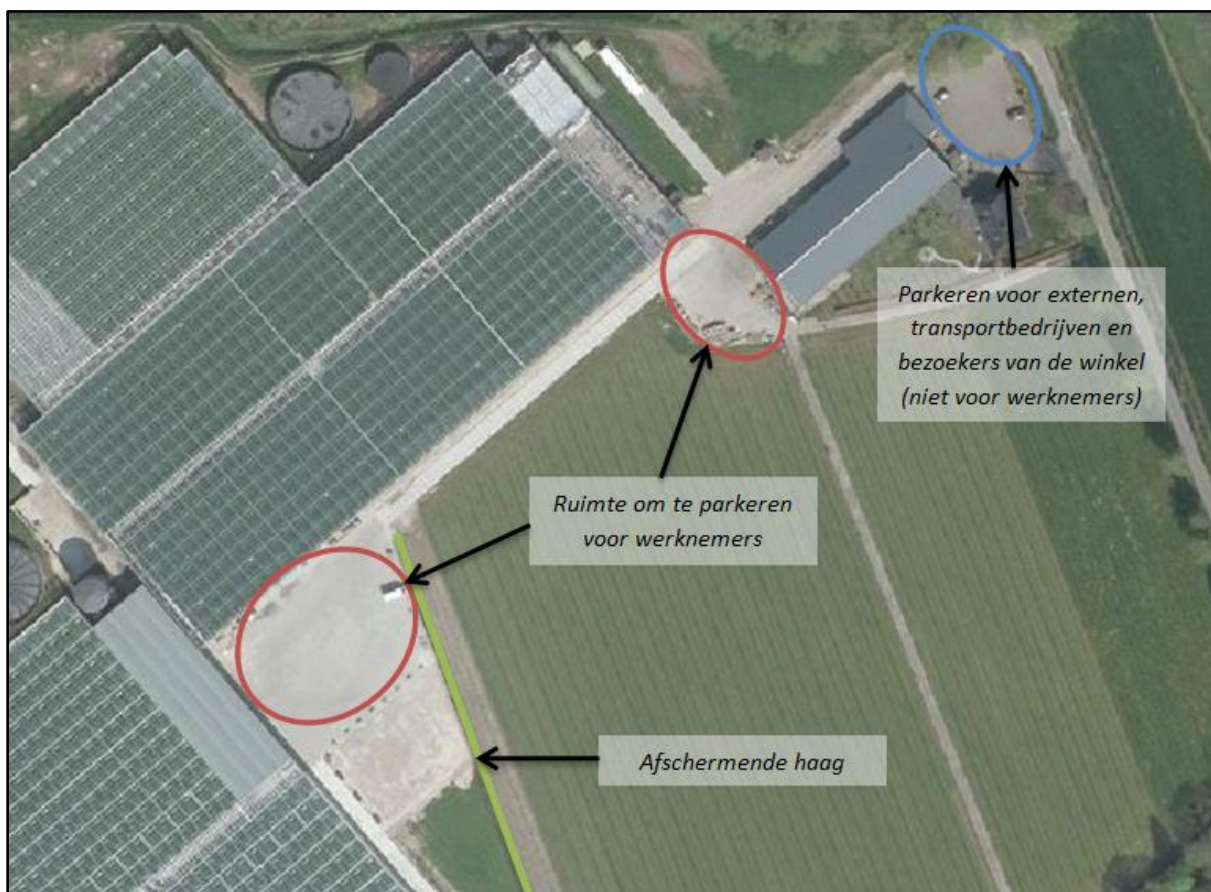
Gemeente Oisterwijk heeft op 24-08-2016 de Nota Parkeernormen 2016 vastgesteld. Hierin zijn geen specifieke parkeernormen opgenomen voor de gebouwen met huisvesting van arbeidsmigranten. Echter zijn er wel normen opgenomen voor wooneenheden met huur. Voor een wooneenheid 'huur, etage, midden/goedkoop, tot € 900,- per maand' is in het buitengebied een parkeernorm opgenomen van 1,4 per wooneenheid. Dit zou betekenen dat er met deze ontwikkeling $27 \text{ (wooneenheden)} \times 1,4 = 38$ parkeerplaatsen te worden gerealiseerd/aanwezig te zijn binnen het terrein van het bedrijf. Echter staat dit aantal niet in verhouding tot de werkelijke parkeerbehoefte die benodigd zal zijn met onderhavige huisvesting van arbeidsmigranten.

Het is namelijk gebruikelijk dat de Poolse arbeidsmigranten gezamenlijk naar Nederland afreizen. Hiervoor huren de werknemers busjes met een capaciteit voor 8 á 9 personen. Enerzijds omdat dit scheelt in de vervoerskosten, anderzijds omdat ze gehuisvest zijn op het bedrijf en daardoor geen auto nodig hebben om de dagelijkse woon-werk afstand af te leggen. Dit komt neer op ongeveer 6 à 7 ($54/8=6,75$) busjes per dag in de piekperioden, wanneer 54 werknemers zijn gehuisvest op het bedrijf. Een enkeling zal beschikken over een eigen auto. Wanneer de rekensom wordt gemaakt met auto's in plaats van busjes, dan komt dit neer op ongeveer 14 auto's ($54/4=13,5$) per dag die geparkeerd dienen te worden op het eigen terrein.

Met de recentelijke uitbreidingen van de kassen is een nieuw stuk verharding gerealiseerd op de hoek van het kascomplex. Oostelijk van dit stuk verharding loopt een stuk haag (landschappelijke inpassing) ter afscherming van de kassen en de verharding. De auto's en busjes van de werknemers kunnen op dit stuk verharding worden geparkeerd. Daarnaast kunnen werknemers parkeren op de verharding achter de bestaande bedrijfsloods. Zie Afbeelding 24.

Aan de voorzijde van het bedrijf, op het publieke erf, is voldoende ruimte voor externen op te parkeren. Dit betreffen bezoekers van het bedrijf, transportbedrijven (leveranciers, afnemers, ect) en particuliere bezoekers van de seizoenswinkel/aardbeien-automaat. Op het erf zullen geen werknemers parkeren. Zoals eerder beschreven zullen de werknemers parkeren op het achterliggende terrein van het bedrijf. Zie Afbeelding 24.





Afbeelding 24: Locaties op te parkeren

Wat betreft het aspect verkeer en parkeren zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

4.13 Technische infrastructuur

In of nabij de projectlocatie liggen er twee planologisch relevante buisleidingen gelegen (zoals te zien op de kaarten in Afbeelding 21 en Afbeelding 23). Zoals al eerder aangegeven is het projectgebied buiten de risicocontouren en de invloedgebieden van deze leidingen gelegen. Er zijn geen belemmeringen vanuit het oogpunt van Bevb. Voordat er gebouwd wordt zal er een KLIC-melding gemaakt worden om relevante kabels en leidingen van de projectlocatie in beeld te brengen.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Oliviersweg 9 te Oisterwijk betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemers. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Dit kan worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarbij de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemers. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het project maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader is de gelegenheid tot inspraak geboden.

5.2.1 Vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg gevoerd met de gebruikelijke overlegpartners, Waterschap de Dommel, provincie Noord-Brabant en Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant omtrent de in strijd met het bestemmingsplan zijnde activiteiten. Hieronder wordt kort ingegaan op deze reacties en hoe is omgegaan met deze reacties uit het vooroverleg.

Reactie Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant

In het kader van het vooroverleg zijn de stukken van deze aanvraag doorgezonden naar de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant. De Veiligheidsregio heeft aan de hand van de aanvraag opheldering en overleg gevraagd over een aantal onderwerpen, te weten:

- Bereikbaarheid hulpdiensten;
- Opkomsttijd brandweer;
- Aanwezigheid bluswatervoorzieningen;
- Enkel veiligheidsvereisten voor het logiesgebouw, onder andere i.v.m. BHV, brandcompartimenten en CO₂/ rookmelders.

Opgemerkt dient te worden dat middels mailwisseling enkele zaken zijn afgestemd.

De brandweer heeft in aanvulling op het vooroverleg aangegeven dat de bluswatervoorziening op het bedrijf op dit moment nog niet voldoet aan de eisen. Als voorwaarde bij deze vergunningsaanvraag zal worden opgenomen dat voordat het project wordt uitgevoerd, de bluswatervoorzieningen conform de afspraken met de brandweer (en het bluswaterbeleid) zijn gerealiseerd.

Waterschap de Dommel

In deze ruimtelijke onderbouwing is een waterparagraaf uitgewerkt volgens de standaarden van de gemeente Oisterwijk, welke hierna is afgestemd met van de gemeente. In het kader van het vooroverleg heeft de gemeente de stukken toegezonden naar het Waterschap De Dommel. Op 28 oktober 2019 is er een brief met reactie gekomen vanuit het waterschap, behandeld door mevr. . Aan de hand van deze punten is verduidelijking verschaft en zijn enkele zaken toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing, het ging hier (samengevat) om de volgende zaken:

- De afstand van het huisvestingsgebouw tot aan de insteek van (de te verleggen) A-waterloop ten noorden van het gebouw;
- Verduidelijken waterberging in ruimtelijke onderbouwing;
- In overeenstemming brengen lopende watervergunningaanvraag en waterparagraaf in ruimtelijke onderbouwing;
- Enkel huishoudelijk afvalwater mag geloosd worden op gemeentelijk riool.

Middels een mail op 12-11-2019 is aangegeven dat voldaan wordt aan de benodigde afstand tussen de watergang en het beoogde huisvestingsgebouw (bevestigd door het waterschap) en dat voldaan zal worden aan de overige punten. Na aanleiding van deze reactie is op 28-11-2019 door het Waterschap nog aangegeven dat er onduidelijkheid zit tussen de lopende watervergunningaanvraag



en de tekst in de waterparagraaf van deze ruimtelijke onderbouwing. In eerste instantie is in de ruimtelijke onderbouwing uitgegaan van waterberging middels laagtes rondom de kassen, zoals dit ook was beschreven in de vergunning van de kassen uit 2015. In de lopende watervergunningaanvraag werd echter beschreven dat het rabattenbos en de retentiesloot zou dienen als waterberging voor hemelwater afkomstig van het totaal aan verhard oppervlak. Door het waterschap is gevraagd om deze twee zaken in overeenstemming te brengen., wat nu met deze laatste versie van de ruimtelijke onderbouwing is gebeurt.

Kort samengevat dient het rabattenbos inclusief retentiesloot als waterberging van het hemelwater afkomstig van totaal aan verhard oppervlak op locatie (dus ook inclusief de toename door het huisvestingsgebouw). De laagtes rondom de kassen zijn niet meer gerealiseerd, deze foutieve situatie is verwijderd uit de ruimtelijke onderbouwing. Hiermee zijn de onduidelijkheden weggenomen en is tegemoet gekomen aan de reacties uit het vooroverleg van het Waterschap de Dommel.

Provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft inzake het vooroverleg opheldering gevraagd over een viertal onderwerpen, te weten:

- Kwaliteitsverbetering van het landschap;
- Het aantal personen in het huisvestingsgebouw;
- Stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden;
- Hoe de ontwikkeling toeziet op de verstoring van het Natuur Netwerk Brabant m.b.t. licht en geluid;

In een separate notitie is de beantwoording op de vragen van het provincie doorgevoerd, welke bijgevoegd is aan Bijlage 9 van deze ruimtelijke onderbouwing.

5.2.2 Omgevingsdialoog

De gemeente Oisterwijk heeft bij initiatiefnemers kenbaar gemaakt dat er een zorgvuldige omgevingsdialoog gehouden moest worden. In dit kader heeft er een omgevingsdialoog plaatsgevonden op 22-10-2019 in de bedrijfskantine aan de Oliviersweg 9 te Oisterwijk. Het doel van de bijeenkomst is om de omwonenden en belangstellenden uitleg te geven over de gewenste ruimtelijke ontwikkeling en de gevolgen daarvan op de omgeving. Specifiek is de buurt dialoog erop gericht om met de omwonenden in gesprek te gaan over hun eventuele wensen, bezwaren en belangen en om deze in kaart te brengen.

Ter voorbereiding van de dialoog zijn de omwonenden middels een brief geïnformeerd over de avond. Uitgegaan is van alle adressen binnen 300 meter tot de bouwlocatie. Ook zijn adressen tot een afstand van 400 tot 500 meter tot de bouwlocatie met zicht op de bedrijfslocatie uitgenodigd, waarbij bebouwingsclusters die doorkruist zijn ook in zijn geheel zijn meegenomen. Uiteindelijk zijn er 6 huishoudens aanwezig geweest bij de omgevingsdialoog. Daarnaast was één raadslid en de behandelend ambtenaar van de gemeente Oisterwijk aanwezig. De avond bestond uit een inleiding door de adviseur van Van Dun Advies B.V., een presentatie door initiatiefnemer over het bedrijf en de beoogde ontwikkelingen, gevolgd door de dialoog.

In de dialoog zijn diverse vragen gesteld, hieronder zijn enkele onderwerpen van de dialoog kort toegelicht:

- Hoeveelheid van werknemers voor de teelt en hoeveelheid van werknemers in huisvestingsgebouw;
- De reden om arbeidsmigranten in dienst te nemen en te huisvesten op locatie;
- Enkel huisvesting voor eigen werknemers;
- De voorwaarden aan de huisvesting;
- Druk op de omgeving door de aanwezigheid van de arbeidsmigranten;
- Het waarborgen van de veiligheid.

De omgevingsdialoog heeft een positieve indruk achtergelaten bij initiatiefnemers. Er is een verslag uitgewerkt van de gestelde vragen inclusief reacties. In Bijlage 10 van deze ruimtelijke onderbouwing is dit verslag toegevoegd. Aan deze bijlage is ook de uitnodiging toegevoegd, een kaartje met de



benaderde adressen en de presentatie. In het kader van de privacy wetgeving is de presentielijst van de avond separaat toegestuurd naar de gemeente en hier op te vragen.

5.2.3 Nader gesprek met omwonenden op 07-07-2020

Op 4 juni 2020 is deze aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van het huisvestingsgebouw behandeld in de raadsvergadering. In die vergadering is door de raad een ontwerp verklaring van geen bezwaar afgegeven. In diezelfde vergadering hebben enkele partijen uit de raad middels een motie aan het college gevraagd om nogmaals met initiatiefnemer en omwonenden in gesprek te gaan over eventuele zorgen die er in de buurt leven, en hierover te rapporteren. Dit nader gesprek met omwonenden is gehouden op 7 juli 2020 in de bedrijfskantine aan de Oliviersweg 9 te Oisterwijk.

Alle buurtbewoners die uitgenodigd zijn geweest voor de omgevingsdialoog zijn ook voor dit nader gesprek uitgenodigd. Verder zijn via de gemeente de mensen uitgenodigd die middels een brief aan de gemeenteraad een reactie hebben gegeven op het huisvestingsplan. Tot slot zijn via de griffie van de gemeente Oisterwijk ook commissie- en raadsleden uitgenodigd. Het nader gesprek heeft niet in dezelfde vorm plaatsgevonden zoals de omgevingsdialoog van 22 oktober 2019. Dit nader gesprek is gebaseerd op het beantwoorden van vragen en eventuele zorgen van buurtbewoners. De beantwoording van deze vragen heeft op dezelfde avond plaatsgevonden en is een verslag uiteengezet, welke is toegevoegd aan Bijlage 11 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Met de uitvoering van dit nader gesprek is voldaan aan de vraag (motie ten tijde van de raadsvergadering van 4 juli 2020) van enkele partijen uit de raad van gemeente Oisterwijk.

5.2.4 Zienswijzen en beroep

Het initiatief wordt mogelijk gemaakt conform artikel 2.1, eerste lid, sub c, in combinatie met artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3^o Wabo (projectafwijking). De aanvraag om omgevingsvergunning waar voorliggende ruimtelijke onderbouwing onderdeel van is volgt de uitgebreide procedure uit de Wabo.

Na vooroverleg en het afgeven van een ontwerpverklaring van geen bedenkingen van de raad wordt de ontwerpbeschikking op de aangevraagde omgevingsvergunning voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegd. Deze ontwerpbeschikking ligt gelijktijdig met de ontwerpverklaring van geen bedenkingen ter inzage. Binnen deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken bij het bevoegd gezag.

Hierna worden eventuele zienswijzen in acht genomen en wordt een definitief besluit over de omgevingsvergunning en de verklaring van geen bedenkingen genomen. Het definitief besluit wordt wederom voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode rest voor belanghebbenden de mogelijkheid bezwaar in te dienen bij de rechtbank. Daags na afloop van de bezwaartermijn treedt de omgevingsvergunning in werking. Indien er geen beroep wordt ingesteld is de omgevingsvergunning op dat moment tevens onherroepelijk.

Het bevoegd gezag dient binnen 26 weken na ontvangst een besluit over de omgevingsvergunning te nemen. Deze termijn kan eventueel eenmaal verlengd worden met ten hoogste 6 weken. Gezien een ieder de mogelijkheid heeft om te reageren op de ontwerpbeschikking op de aangevraagde omgevingsvergunning middels het kenbaar maken van zienswijzen, wordt na afloop van de hierboven beschreven procedure het project als maatschappelijk uitvoerbaar beschouwd.



6. Planologische afweging

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing betreft de planologische verantwoording voor het realiseren van een nieuw huisvestingsgebouw voor werknemers op het bedrijf Limbogh B.V. aan de Oliviersweg 9 te Oisterwijk.

De ontwikkeling is niet rechtstreeks toegestaan volgens het vigerende bestemmingsplan. Middels het afwijken van het bestemmingsplan is de nieuwe huisvesting van werknemers toch mogelijk (art. 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo). Middels onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat met onderhavig initiatief geen nadelige gevolgen ontstaan voor milieu, mens en leefomgeving.

Het initiatief is getoetst aan alle relevante beleidskaders op provinciaal en gemeentelijk niveau. Het beleid op provinciaal niveau vormt geen belemmering voor het initiatief. In deze is getoetst aan de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Tevens is het initiatief getoetst aan alle relevante milieu-hygiënische en planologische aspecten. Hieruit is gebleken dat met onderhavig initiatief geen nadelige effecten ontstaan voor de omgeving. De onderzoeken naar geluid, bodem, geur en luchtkwaliteit tonen aan dat onderhavig initiatief milieu-hygiënisch aanvaardbaar is. Door de onderzoeken van natuur, archeologie, externe veiligheid en de waterparagraaf wordt aangetoond dat onderhavig initiatief planologisch aanvaardbaar is.

Resumerend kan worden geconcludeerd dat onderhavig initiatief een verantwoord initiatief betreft. Derhalve kunnen de voorgenomen ontwikkelingen op de projectlocatie aan de Olivierweg 9 doorgang vinden.



7. Bijlagen

Bijlage 1:	Schetsplan logiesgebouw
Bijlage 2:	Vormvrije beoordelingsnotitie m.e.r.
Bijlage 3:	AERIUS berekeningen inclusief onderbouwing en invoergegevens
Bijlage 4:	Akoestisch onderzoek K+ Adviesgroep B.V.
Bijlage 5:	Verkennd bodemonderzoek Lycens B.V.
Bijlage 6:	Standaard verantwoording groepsrisico 2019
Bijlage 7:	Standaardadvies 2019
Bijlage 8:	Mail N.V. Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij -
Bijlage 9:	Reactie vragen provincie Noord-Brabant
Bijlage 10:	Verslag omgevingsdialoog (incl. presentatie, uitnodiging en gebiedsbegrenzing)
Bijlage 11:	Verslag nader gesprek (incl. gebiedsbegrenzing, uitnodiging en vragenlijst)





www.ontwerp-planologie.nl