

Ruimtelijke onderbouwing
Tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten
'Het Amert Kwartier' te Veghel
Gemeente Meierijstad
Definitief



Ruimtelijke onderbouwing
Tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten
'Het Amert Kwartier' te Veghel
Gemeente Meierijstad
Definitief

Rapportnummer: P01237

Datum: 19 september 2023

Contactpersoon opdrachtgever: Kafra & Hobij

Projectteam BRO: IMo

Concept: 2 september 2021

Definitief: 19 september 2023

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl



Inhoudsopgave

pagina

1.INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Besluitgebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
2.PLANBESCHRIJVING	8
2.1 Voorgeschiedenis en huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	9
3.BELEIDSKADER	13
3.1 Ladder van duurzame verstedelijking	13
3.2 Provinciaal beleid	16
3.3 Regionaal beleid	18
3.4 Gemeentelijk beleid	19
3.5 Relatie beleidskaders met planinitiatief	20
4.OMGEVINGSASPECTEN	22
4.1 Verkeer en parkeren	22
4.2 Geluid wegverkeer	24
4.2.1 Toetsingskader	24
4.2.2 Onderzoek	25
4.2.3 Conclusie	26
4.3 Luchtkwaliteit	26
4.3.1 Toetsingskader	26
4.3.2 Conclusie	27
4.4 Bedrijven en milieuzonering	27
4.4.1 Toetsingskader	27
4.4.2 Conclusie	34
4.5 Geur agrarisch	34
4.5.1 Toetsingskader	34
4.5.2 Onderzoek	34
4.5.3 Conclusie	35
4.6 Kabels en leidingen	35
4.7 Externe veiligheid	36
4.7.1 Toetsingskader	36
4.7.2 Onderzoek	36

4.7.3 Conclusie	40
4.8 Ecologie	41
4.8.1 Toetsingskader	41
4.8.2 Onderzoek	42
4.8.3 Conclusie	44
4.9 Bodem	44
4.9.1 Toetsingskader	44
4.9.2 Onderzoek	44
4.9.3 Conclusie	47
4.10 Water	48
4.10.1 Toetsingskader	48
4.10.2 Onderzoek	49
4.10.3 Conclusie	53
4.11 Archeologie	53
4.11.1 Toetsingskader	53
4.11.2 Onderzoek	54
4.11.3 Conclusie	55
4.12 Cultuurhistorie	56
4.12.1 Toetsingskader	56
4.12.2 Onderzoek	57
4.12.3 Conclusie	58
4.13 Spuitzones gewasbescherming	58
4.14 Hoogspanningslijnen	59
4.15 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen	59
4.16 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling	60
4.16.1 Toetsingskader	60
4.16.2 Aanmeldingsnotitie m.e.r.	60
 5.UITVOERBAARHEID	 62
5.1 Economische uitvoerbaarheid	62
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	63
 6.PROCEDURE, VOOROVERLEG EN PLANSTUKKEN	 64
6.1 Procedure	64
6.2 Vooroverleg	64
6.3 Planstukken	64
 SEPARATE BIJLAGEN:	
Bijlage 1: Ladderonderbouwing	
Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	
Bijlage 3: Akoestisch onderzoek industrielawaaï	

Bijlage 4: Akoestisch onderzoek gevelwering
Bijlage 5: Geuronderzoek
Bijlage 6: Externe veiligheid
Bijlage 7: Quicksan flora en fauna
Bijlage 8: AERIUS berekening aanleg- en gebruiksfase
Bijlage 9: Verkennend bodem- en asbestonderzoek
Bijlage 10: Watertoets en infiltratie onderzoek
Bijlage 11: Archeologisch bureau en verkennend booronderzoek
Bijlage 12: Goedkeuring gemeente Archeologie
Bijlage 13: Omgevingsdialoog
Bijlage 14: Vervolgonderzoek Flora en Fauna
Bijlage 15: Gezondheidskundige beoordeling
Bijlage 16: Aanvullend bodemonderzoek voorafgaand aan sloopwerkzaamheden
Bijlage 17: Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling
Bijlage 18: Klankbordgroep bijeenkomst presentatie
Bijlage 19: Klankbordgroep bijeenkomst verslag
Bijlage 20: Nota van Zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat om aan de Dorshout 37 in Veghel tijdelijk voor een periode van maximaal 15 jaar arbeidsmigranten te huisvesten. De locatie kent in de huidige situatie een agrarisch gebruik. Dit gebruik omvat akkerbouwgronden aan de westzijde van de locatie en diverse stallen en gebouwen ten behoeve van een intensieve veehouderij aan de oostzijde van de locatie. Ter plaatse is tevens reeds een agrarische bedrijfswoning aanwezig. In het vigerend bestemmingsplan is voor deze locatie een agrarische bestemming opgenomen. De tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten is derhalve niet rechtsreeks toegestaan gelet op de huidige bestemming.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is het doorlopen van een nieuwe juridisch-planologische procedure noodzakelijk. De beoogde huisvesting van arbeidsmigranten kan mogelijk worden gemaakt door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°). Een voorwaarde daarbij is dat middels een goede ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het initiatief van een goede ruimtelijke ordening getuigt. In dat kader is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

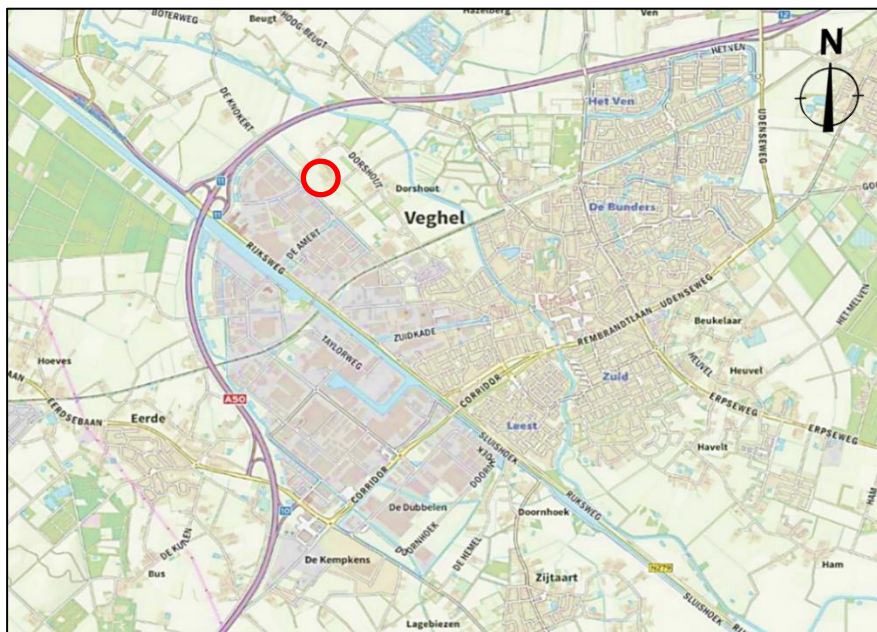
Voor de uitgebreide omgevingsvergunning procedure dient normaliter een verklaring van geen bedenkingen (hierna v.v.g.b.) te worden opgevraagd bij de gemeenteraad. Op 22 juni 2017 heeft de gemeenteraad van Meierijstad de “Regeling instrumenten ruimtelijke ordening” vastgesteld. In artikel 2 van deze regeling is een lijst van categorieën opgenomen waarbij een v.v.g.b. van de gemeenteraad niet vereist is. Onder lid 1 van dit artikel is de volgende categorie opgenomen:

“2.1. Indien door de raad al een stedenbouwkundige visie, stedenbouwkundige randvoorwaarden, masterplan, gebiedsvisie, projectplan of vergelijkbaar ruimtelijk kader is vastgesteld en de activiteit past binnen dat kader”.

Op 6 juni 2019 heeft de gemeenteraad van Meierijstad de beleidsnotitie “Huisvesting arbeidsmigranten: Maak er werk van!” vastgesteld. In deze notitie zijn in hoofdstuk 2 de beleidskaders en concreet de ruimtelijke kaders gegeven wanneer en onder welke voorwaarden Meierijstad bereid is om mee te werken aan een concreet project voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Daarbij wordt ook gesproken over grootschalige huisvesting als wenselijke ontwikkeling. Deze beleidsnotitie is een zo danig ruimtelijk kader, zoals de gemeenteraad bedoeld heeft, dat daarmee kan worden gesteld dat op grond van artikel 2.1 van bovengenoemde regeling geen v.v.g.b. vereist is. Zie ook paragraaf 1.2 van de beleidsnotitie: *“Het doel van deze beleidsnota is het opstellen van beleidskaders voor structurele huisvesting van (tijdelijke) arbeidsmigranten. Waarbij enerzijds voldoende ruimte aan de markt geboden wordt om de opgave van Meierijstad zoveel mogelijk te kunnen realiseren en anderzijds kwalitatief goede en verantwoorde huisvesting zowel voor de arbeidsmigranten als de omgeving mogelijk wordt gemaakt.”*

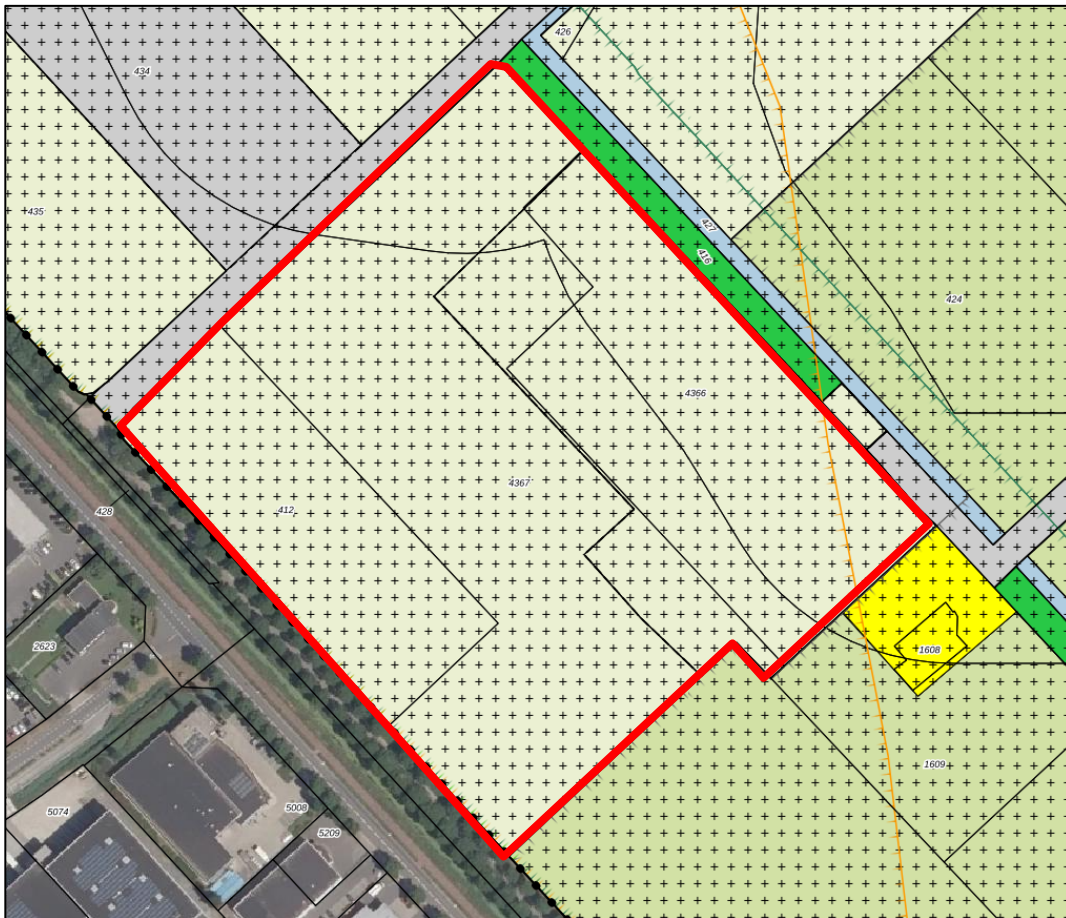
1.2 Besluitgebied

De gewenste ontwikkeling vindt plaats aan de straat Dorshout 37 in het buitengebied van Veghel. De ligging van het besluitgebied is weergegeven in figuur 1.1. Het besluitgebied ligt globaal tussen bedrijventerrein De Amert en de rivier de Aa. Aan de noordzijde van het besluitgebied is op een afstand van circa 390 meter de rijksweg A50 gelegen. Kadastraal staat het besluitgebied bekend als de gemeente Veghel, sectie L en perceelnummers 4366, 4367 en 412. De globale begrenzing van het besluitgebied is weergegeven in figuur 1.2.



Figuur 1.1: Ligging besluitgebied

aangetoond dat het initiatief van een goede ruimtelijke ordening getuigt. In dat kader is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.



Figuur 1.3: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan "Buitengebied" (22 oktober 2015) met ligging besluitgebied (rood omkaderd)

Tot slot gelden de volgende parapluplannen binnen het besluitgebied:

- Paraplubestemmingsplan parkeren (vastgesteld op 31 januari 2019);
- Harmonisatie van diverse regelingen – laaghangend fruit (vastgesteld op 27 januari 2021).

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die deze omgevingsvergunning mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor de voorliggende vergunning. In hoofdstuk 5 komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

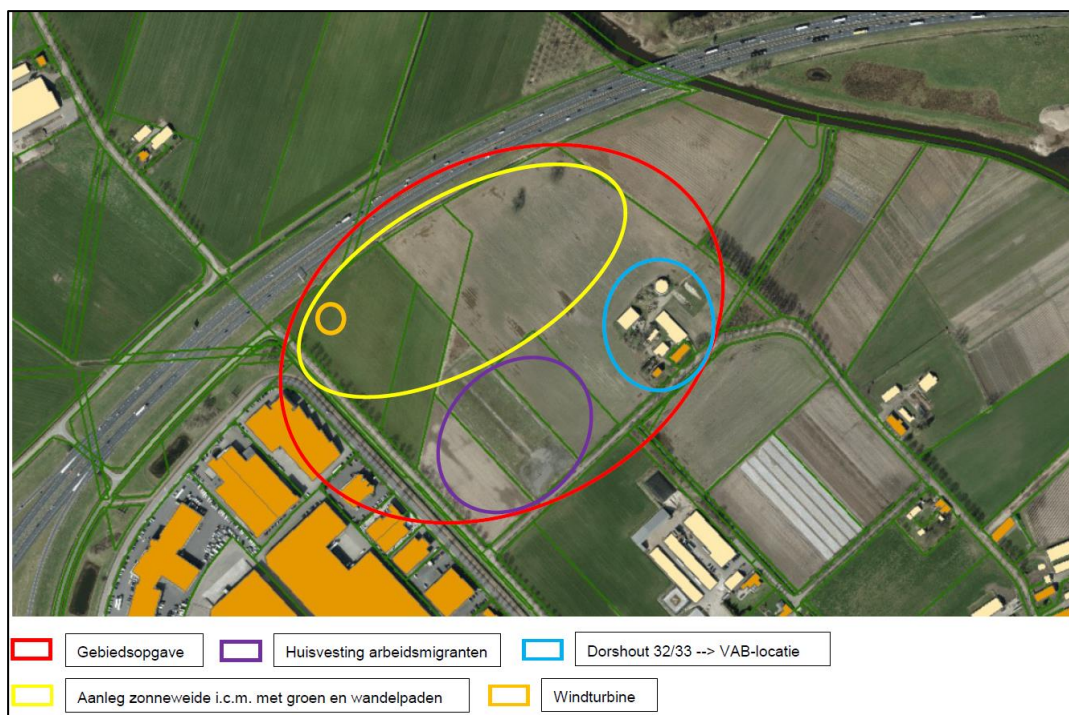
2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Voorgeschiedenis en huidige situatie

De planlocatie bevindt zich aan de Dorshout 37 te Veghel. Deze locatie is gelegen ten oosten van het bedrijventerrein De Amert.

Voorgeschiedenis en gebiedsopgave 'De Knokert'

De gemeente Meierijstad heeft voor het gebied ten noorden van deze locatie de gebiedsopgave "De Knokert" vastgelegd. Dit is in figuur 2.1 weergegeven. De gebiedsopgave zorgt voor nieuwe functies en ontwikkelingen aan de noordzijde van de Dorshout (tot aan de A50). Een onderdeel hiervan is de huisvesting van arbeidsmigranten. Daarnaast is hier een zonneweide gepland en een windturbine. De locatie Dorshout 32/33 wordt aangemerkt als een VAB-locatie. Onderstaande paars aangeduide locatie is voorheen aangeduid als mogelijke locatie voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Echter is naar aanleiding van een nadere milieukundige afweging met bijbehorende milieukundige onderzoeken gebleken dat de huisvesting van arbeidsmigranten op de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Veghel, sectie L en perceelnummers 433, 434 (gedeeltelijk) en 4363 niet voorstelbaar is. In hoofdzaak is de huisvesting ter plaatse van het paars aangeduide gebied niet voorstelbaar, omdat er knelpunten zijn ten aanzien van geurcirkels van de nabijgelegen veehouderijen.



Figuur 2.1: Gebiedsopgave De Knokert ten noorden van het besluitgebied

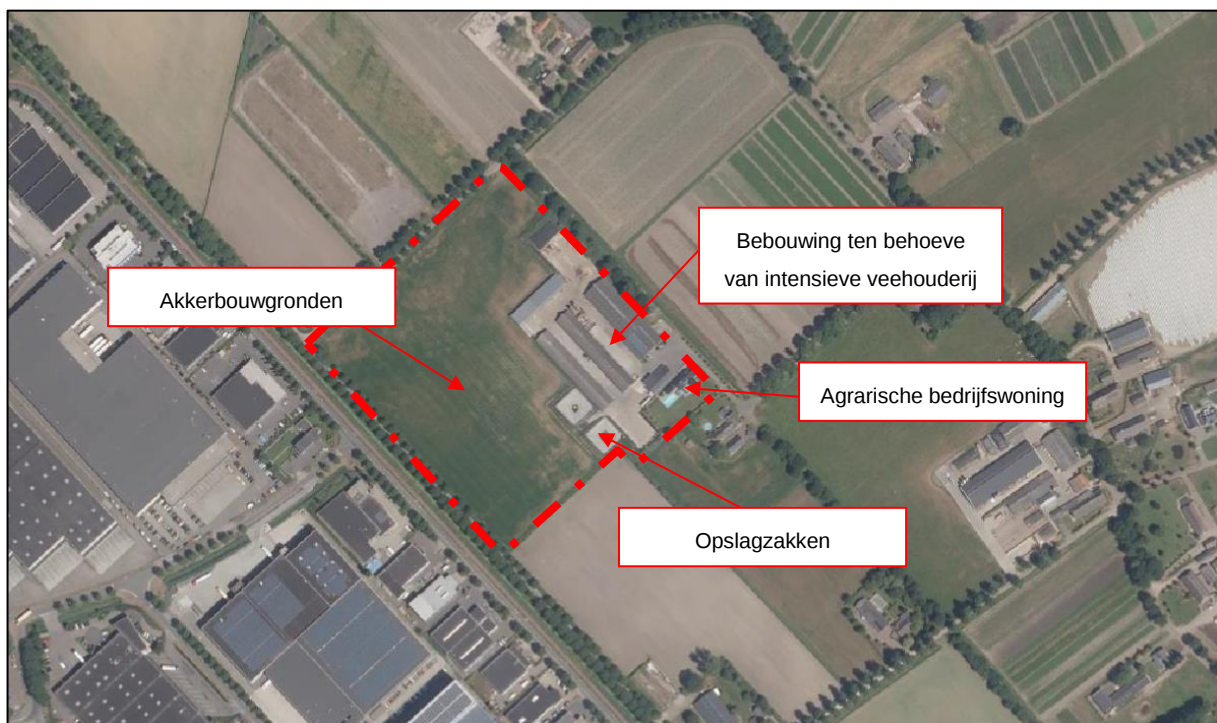
In navolging van het voorgaande is ervoor gekozen om te kijken naar een alternatieve locatie in de directe nabijheid van de oorspronkelijke locatie voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Zodoende is onderhavig besluitgebied tot stand gekomen. Het hier aanwezige agrarische bedrijf zal ten behoeve van de ontwikkeling ter plaatse geamoveerd worden. Het bedrijf zal derhalve vanuit milieukundig perspectief geen belemmering vormen voor de beoogde huisvesting van arbeidsmigranten binnen het besluitgebied. De huidige situatie ter plaatse van het besluitgebied wordt hierna toegelicht.

Huidige situatie

Het besluitgebied is gelegen aan de Dorshout 37 te Veghel. Aan de noordzijde en zuidwestzijde grenst de locatie direct aan de weg 'Dorshout'. Daarnaast grenst de locatie aan de westzijde direct aan de weg 'Pater van Den Elsenlaan'. Een groot gedeelte van de planlocatie (percelen met nummer 412 en 4367) is in gebruik als akkerbouwgrond (maisproductie). Daarnaast zijn er binnen het besluitgebied diverse stallen en gebouwen aanwezig ten behoeve van een intensieve veehouderij.

Gezien de aanwezige functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 1' mogen de gronden (perceel met nummer 4366) ook gebruikt worden voor een opslag-, bewerkings-, en transportbedrijf van veevoeder, als nevenactiviteit naast de agrarische bedrijfsvoering. Derhalve worden er tevens vrachtwagens gestald ter plaatse van de locatie.

Friesland Campina gebruikt tot slot twee opslagzakken aan de zuidzijde van het besluitgebied om overtollig afval tijdelijk op te slaan als er een productieprobleem is.



Figuur 2.2: Huidige situatie besluitgebied (rode stippellijn) met belangrijkste aanwezige elementen

2.2 Toekomstige situatie

Beëindiging agrarische activiteiten

Ten eerste dient vermeld te worden dat de intensieve veehouderij ter plaatse van de locatie geamoveerd zal worden (ook de opslagzakken zullen hierbij verdwijnen). Er zal géén sprake meer zijn van agrarische activiteiten, alsmede zal de locatie niet meer gebruikt worden voor een opslag-, bewerkings-, en transportbedrijf van veevoeder. Ten aanzien van de aanwezige agrarische bedrijfswoning geldt dat deze bebouwing behouden zal worden en géén onderdeel zal uitmaken van de huisvestingslocatie van arbeidsmigranten. Gezien voorzien wordt in de beëindiging van de agrarische activiteiten zal echter feitelijk geen sprake meer zijn van een agrarische bedrijfswoning. Het

functioneel gebruik van de woning dient derhalve te wijzigen ten behoeve van het gebruik als reguliere buiger/plattelandswoning.

Aard en omvang huisvesting

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing richt zich slechts op de tijdelijke huisvesting voor een periode van 15 jaar van de arbeidsmigranten (gebaseerd op de genoemde gebiedsopgave “De Knokert”). Het voornemen bestaat om verspreid over het besluitgebied 100 huisvestingsvoorzieningen (Tiny Houses) voor arbeidsmigranten te realiseren. Per huisvestingsvoorziening kunnen 4 tot 6 arbeidsmigranten gehuisvest worden. In totaal wordt het aantal arbeidsmigranten op dit terrein gemaximeerd tot 500 personen. De huisvestingsvoorzieningen bestaan uit twee bouwlagen met op de begane grond de leef- en kookruimte en het sanitair en op de verdieping de slaapkamers.

De verblijfsplekken zijn bedoeld voor shortstay, dit betekent dat er plek is voor arbeidsmigranten van 18 jaar of ouder die maximaal een half jaar (26 weken) op de locatie gaan verblijven. De huisvestingsvoorziening kan niet worden getypeerd als een reguliere woning aangezien er geen sprake is van een zelfstandige ruimte waarin sprake is van een afzonderlijk huishouden. Op locatie zijn gezamenlijke ruimtes aanwezig zoals de wasserette, de parkeervoorzieningen, de fietsenstallingen en de beheerdersruimte. Bovendien verblijven de arbeidsmigranten slechts tijdelijk gedurende een periode van maximaal 26 weken op locatie en gaat het om shortstay.

De huisvestingsvoorzieningen zijn te kenmerken als een logiesverblijf. Ingevolge artikel 1.1 lid 3 van het Bouwbesluit is een logiesverblijf *‘een verblijf voor één enkel persoon of een afzonderlijke groep personen bestemd gedeelte van een logiesfunctie’* en een logiesgebouw een *“gebouw of gedeelte van een gebouw, waarin meer dan een logiesverblijf ligt, dat is aangewezen op een gezamenlijke verkeersroute”*. In artikel 1.4 van het Bouwbesluit 2012 zijn de begrippen gemeenschappelijk en gezamenlijk gedefinieerd. Uit het tweede lid van dit artikel volgt dat *“een gedeelte van een bouwwerk, een ruimte of een voorziening die ten dienste staat van meer dan een gebruiksfunctie”*, wordt aangemerkt als gemeenschappelijk. Uit het derde lid volgt dat *“een gedeelte van een woonfunctie, een celfunctie of een logiesfunctie of een ruimte of voorziening die ten dienste staat van die gebruiksfunctie, gebruikt door meer dan een wooneenheid, cel of logiesverblijf in die gebruiksfunctie”*, wordt aangemerkt als gezamenlijk. Hieruit volgt dat een gezamenlijke ruimte, bijv. waar een verkeersroute doorheen loopt, onderdeel uitmaakt van een gebruiksfunctie, terwijl een gemeenschappelijke ruimte buiten de gebruiksfunctie is gelegen.

Gezamenlijk gebruik is derhalve alleen aan de orde wanneer er verschillende logiesverblijven binnen een logiesfunctie gesitueerd zijn. In onderhavig geval wordt uitgegaan van één enkel logiesverblijf per huisvestingsvoorziening. De huisvestingslocatie vertoont namelijk vergelijkbare kenmerken als een *“kampeerterrein/ vakantiecentra”*, welke ook vallen onder logiesverblijf. De huisvestingsvoorzieningen zijn afzonderlijk te kenmerken als steeds één logiesverblijf waar één afzonderlijke groep personen verblijft en één huishouding voert.

Bovendien wordt de ontwikkeling gedaan door de onderneming Kafra Housing, welke de locatie in zijn geheel verhuurt aan één van de twee partijen, in dit geval OTTO Workforce of Hobij. Er is dus per verblijfsruimte sprake van een afzonderlijke groep personen met één huurder.

Functionele indeling planlocatie en landschappelijke inpassing

Om de parkeerbehoefte op te vangen worden 206 parkeerplaatsen gerealiseerd aan de westzijde van het besluitgebied. Daarnaast wordt aan de zuidzijde van dit parkeerterrein binnen het besluitgebied een centrale fietsenstalling gebouwd met ruimte voor circa 312 fietsen. Tevens dient opgemerkt te worden dat nabij de huisvestingsvoorzieningen (op de kopse kanten van de bebouwing) op het terrein zelf ook in de directe nabijheid voorzieningen worden aangelegd voor de stalling van fietsen. Derhalve is er in totaliteit in de nabijheid van de huisvestingsvoorzieningen nog eens plek voor de stalling van circa 200 fietsen. Bij de aanleg van de parkeervakken en fietsenstalling worden er rondom diverse hagen aangelegd. Dit beperkt het zicht op de fietsen en auto's en zorgt ervoor dat de planlocatie een groene uitstraling krijgt. Deze groene uitstraling wordt verder versterkt doordat de planlocatie landschappelijke wordt ingepast in de omliggende omgeving.

Verspreid over het terrein worden bomen geplaatst en het terrein wordt omringd door een robuuste groenstructuur bestaande uit heesters met diverse bomen. Aan de noord-, oost- en zuidzijde omvat de omringende groenstructuur een houtwal/geluidswal met een hoogte van circa 2 meter. Hiermee wordt het zicht vanuit de directe omgeving op de huisvestingslocatie beperkt. Binnen het besluitgebied zijn drie wadi's voorzien. Onderstaand is een uitsnede opgenomen van de toekomstige situatietekeningen, de inrichtingstekeningen worden als separate bijlage bij de omgevingsvergunningaanvraag ingediend.

De entree van het terrein grenst direct aan de weg 'Pater van Den Elsenlaan'. Echter de hoofdzakelijke ontsluiting van het verkeer afkomstig van het terrein wordt middels een directe verbinding voorzien op de weg 'De Amert' ten westen van het besluitgebied.

Op het terrein wordt daarnaast een beheerdersruimte gerealiseerd in een vrijstaand gebouw. Dit gebouw dient als ontvangstruimte waar men zich kan melden bij aankomst op de huisvestingslocatie en ter registratie van de aanwezigheid op de locatie. Dit gebouw bevat twee beheerderskamers waar 24 uur per dag iemand aanwezig is. Ook zijn er twee vergaderruimtes en een wasserette in dit gebouw voorzien.

3. BELEIDSKADER

3.1 Ladder van duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

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

Doorwerking besluitgebied

Voor het initiatief is onderzocht of en op welke manier de realisatie van tijdelijke huisvesting voor shortstay arbeidsmigranten aan de Dorshout in Veghel te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor duurzame verstedelijking². Hierbij is primair gekeken naar de behoefte binnen het verzorgingsgebied en de realisatie van de ontwikkeling binnen/buiten bestaand stedelijk gebied. De ladderonderbouwing is opgenomen in de separate bijlagen. Hier wordt dan ook naar verwezen. Hieronder wordt de conclusie beschreven.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor duurzame verstedelijking. Er wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling voor het huisvesten van arbeidsmigranten voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en dat er geen sprake is van onaanvaardbare effecten op de leegstand dan wel het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Hieronder volgt een beknopte toelichting. Voor de volledige onderbouwing van deze conclusies wordt verwezen naar de bijlagen.

De Ladder voor duurzame verstedelijking heeft zowel kwalitatieve als kwantitatieve componenten. Ook de 'behoefte' als bedoeld in de Ladder is zowel kwalitatief als kwantitatief van aard en een afgeleide van de verhouding tussen de actuele en toekomstige vraag, de trends en het huidige regionale aanbod (incl. plancapaciteit). Omdat er vaak geen 'absolute', eenduidig te berekenen regionale behoefte bestaat, wordt deze hier indicatief bepaald. Voor de beoordeling van de kwalitatieve aspecten (aanbod, vraag, behoefte, etc.) zijn waardeoordelen soms onontkoombaar. De beoordeling in dit rapport is afkomstig van BRO.

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

² BRO, Veghel, Ladder voor duurzame verstedelijking huisvesting arbeidsmigranten 'Het Amert Kwartier', projectnr.: P01237, d.d. 1 september 2023.

Passend binnen beleidskaders

Het initiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van provincie, regio en gemeente:

- In zowel het provinciaal, regionaal als gemeentelijk beleid wordt aangegeven dat er in kwantitatieve én kwalitatieve zin een opgave ligt omtrent het adequaat huisvesten van arbeidsmigranten binnen de regio. Arbeidsmigranten zijn van essentieel belang voor de economische groei binnen de gemeente Meierijstad. Meierijstad kenmerkt zich als een gemeente met veel industrie en land- en tuinbouw. Economische ontwikkeling is een van de pijlers in het collegeprogramma van Meierijstad. In het stimuleren van economische groei zijn arbeidsmigranten een belangrijke factor. Dit maakt de aanwezigheid van voldoende huisvestingsplekken voor arbeidsmigranten in de regio en gemeente essentieel.
- Het initiatief aan de Dorshout 37 in Veghel geeft invulling aan deze opgave door grootschalige huisvesting (max. 500 personen) te realiseren voor shortstay arbeidsmigranten. Bovendien wordt door het initiatief invulling gegeven aan de ambitie om shortstay huisvestingsvoorzieningen zoveel mogelijk te realiseren aan de rand van/nabij bedrijventerreinen.

Voorwaarden gemeente Meierijstad

Voor de ontwikkeling van het initiatief aan de Dorshout moet met een aantal zaken in het bijzonder rekening worden gehouden (zie RO). Het gemeentelijk beleid maakt tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten nabij bedrijventerreinen mogelijk, mits:

1. Voldaan wordt aan criterium ruimtelijke kwaliteit (de mate waarin tegemoet wordt gekomen aan de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van verschillende belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen);
2. Voldaan wordt aan criterium goed woon- en leefklimaat (indien er wordt voldaan aan de minimale afstanden conform de VNG-handreiking of, wanneer daar niet aan kan worden voldaan, met onderzoek wordt aangetoond dat er op de milieugevoelige functie voor wat betreft de aspecten geur, geluid, stof en gevaar geen hinder optreedt op de dichtstbijzijnde gevel van het milieugevoelige object);
3. Het past bij het industriële karakter van het bedrijventerrein;
4. Bedrijven niet belemmerd worden in hun bedrijfsuitvoering;
5. Het gaat over tijdelijke huisvesting;
6. Er sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
7. Het verblijf op basis van logies is;
8. De actuele SNF norm als minimale norm gehanteerd wordt.

Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de behoefte aan huisvesting voor arbeidsmigranten is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. In dit behoefteonderzoek gaat het om de gemeente Meierijstad, aangezien het voor arbeidsmigranten gebruikelijk is om te wonen in de gemeente waar zij ook wonen.

Kwantitatieve behoefte

- Is sinds de toetreding van nieuwe EU-lidstaten in 2004 en 2007 enorm gegroeid. Door vergrijzing en de economische groei is de algemene verwachting dat de behoefte aan buitenlandse arbeidskrachten in Nederland nog aanzienlijk zal toenemen in veel sectoren. Ze worden dan ook beschouwd als onmisbaar voor de Brabantse economie.
- De gemeente Meierijstad schat in dat in de gemeente 4.500 tot 5.500 arbeidsmigranten wonen. Aangezien een groot deel van de arbeidsmigranten zich niet inschrijft in de BRP, wordt het aantal

werkende arbeidsmigranten in de gemeente hoger ingeschat, ca. 8.000 tot 10.000 personen. Het gaat hier nadrukkelijk om een inschatting, aangezien het lastig is om goed zicht te krijgen op het aantal arbeidsmigranten.

- Op basis van een confrontatie van de vraag en het aanbod kan een inschatting worden gemaakt van de behoefte aan huisvesting voor arbeidsmigranten. Allereerst, het huidige aanbod (ca. 4.500 tot 5.500 bedden) is onvoldoende om in de vraag te voorzien (ca. 8.000 tot 10.000 werkzame arbeidsmigranten). Daarnaast wordt voor de toekomst een groei van het aantal arbeidsmigranten voorzien, rekening houdend met het aanwezige aanbod en het extra aanbod door het beoogde planinitiatief en andere initiatieven in de gemeente resteert nog een toekomstige behoefte van 4.400 tot 5.170 bedden. Concluderend bestaat er ruim voldoende behoefte voor de ontwikkeling aan de Dorshout 37, zowel in het minimale als maximale scenario (afhankelijk van het werkelijke aantal arbeidsmigranten en de verwachte toekomstige groei). De kwantitatieve behoefte aan huisvesting voor arbeidsmigranten in de gemeente is zelfs groter dan de 'claim' van de ontwikkeling aan de Dorshout.
- In de 'Beleidsnotitie Huisvesting Arbeidsmigranten' van de gemeente wordt ook een inschatting gemaakt van het aantal benodigde plekken namelijk 2.000 tot 2.500 bedden. Na aftrek van de bestaande initiatieven (samen goed voor 1.130 bedden) resteert volgens deze methodiek een behoefte van 870 tot 1.370 bedden. Ook op basis van deze methodiek is de conclusie dat er voldoende behoefte is voor de realisatie van 500 bedden in Veghel zoals beoogd door het initiatief.

Kwalitatieve behoefte

- In de gemeente Meierijstad is op verschillende plekken huisvesting voor arbeidsmigranten aanwezig, voor het merendeel op campings, in boerenschuren of met velen in particuliere huurwoningen. Deze woonvormen leiden in sommige gevallen tot ongewenste effecten op de omgeving (samenstelling, geluidsoverlast, zwerfvuil, etc.). Uitgangspunt van het lokaal beleid is dat shortstay arbeidsmigranten zo min mogelijk worden gehuisvest in de dorpen en/of wijken van Meierijstad. In plaats daarvan komen voor het realiseren van grootschalige huisvestingsmogelijkheden locaties aan de rand van bedrijventerreinen in beeld. Vanwege de ligging van de beoogde logiesvoorziening in Dorshout aan de rand van een bedrijventerrein, is de locatie vanuit lokaal oogpunt passend.
- Daarbij komt dat arbeidsmigranten van groot en groeiend belang zijn voor de economische bedrijvigheid in de regio. Arbeidsmigranten gaan daar werken, waar de huisvesting goed geregeld is. Dit betekent dat bij gebrek aan goede huisvesting, arbeidsmigranten er op termijn voor zullen kiezen om elders te gaan werken. Dit is nadelig voor de economische bedrijvigheid in de betreffende regio. Er is dus behoefte aan passende huisvesting, die voldoet aan de hedendaagse eisen qua locatie, inrichting, privacy, comfort en veiligheid.
- Het initiatief voorziet in deze kwalitatieve behoefte door passende huisvesting te realiseren die voldoet aan de hedendaagse eisen qua locatie, inrichting, privacy, comfort en veiligheid. De beoogde logiesvoorziening in Veghel verzorgt kwalitatief hoogwaardig en goed beheersbare huisvesting voor arbeidsmigranten.

Geen onaanvaardbare effecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van huisvesting voor arbeidsmigranten aan de Dorshout 37 in Veghel onaanvaardbare effecten zullen optreden. De behoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe huisvesting.

Daarnaast zijn de effecten van de ontwikkeling per saldo als positief te beoordelen, omdat slecht gehuisveste mensen een woonplek krijgen die voldoet aan de hedendaagse eisen qua inrichting, comfort en veiligheid. Het aanwezige agrarische bedrijf op de Dorshout 37 zal ten behoeve van de ontwikkeling ter plaatse geamoveerd worden. Het bedrijf zal vanuit milieukundig perspectief geen belemmeringen vormen voor de beoogde huisvesting van arbeidsmigranten binnen het besluitgebied.

Voor de economische bedrijvigheid in de regio zijn de effecten ook positief. Immers, arbeidsmigranten gaan daar werken waar de huisvesting goed geregeld is. Ook de lokale middenstand kan profiteren van deze nieuwe doelgroep c.q. consumenten.

Gesitueerd buiten bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied.

- Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan (Buitengebied, vastgesteld 22-10-2015) de volgende bestemming: Agrarisch. Dit betekent dat het plangebied geen stedelijke functie heeft.
- Echter, voor initiatieven als deze komen al snel locaties buiten het bestaand stedelijk gebied in beeld vanwege de aard en omvang. Locaties binnen kernen/wijken zijn minder geschikt vanwege het grotere risico op overlast. Daarbij legt het huisvesten van shortstay arbeidsmigranten in reguliere woningen een te groot beslag op de woningvoorraad. De gemeente Meierijstad heeft ook in de 'Beleidsnotitie Huisvesting Arbeidsmigranten (2019)' opgenomen dat zij grootschalige huisvestingslocaties bij voorkeur realiseren aan de rand van/nabij bedrijventerreinen. Het initiatief aan de Dorshout voldoet aan dit criterium.
- Conform de ladder voor duurzame verstedelijking is bovendien onderzocht of de beoogde ontwikkeling mogelijk is binnen bestaand stedelijk gebied. Daarvoor zijn meerdere alternatieve locaties binnen het bestaand stedelijk gebied onderzocht (zie bijlage 3). Op basis van het locatieonderzoek wordt geconcludeerd dat er binnen het bestaand stedelijk gebied geen mogelijkheden zijn voor de huisvesting van 500 arbeidsmigranten.
- De gemeente Meierijstad heeft voor het gebied ten noorden van deze locatie de gebiedsopgave "De Knokert" vastgelegd. De gebiedsopgave zorgt voor nieuwe functies en ontwikkelingen aan de noordzijde van de Dorshout (tot aan de A50). Een onderdeel hiervan is de huisvesting van arbeidsmigranten. Daarnaast is hier een zonneweide gepland en een windturbine.

Tenslotte: kwaliteit boven kwantiteit

De aangegeven behoefte is het resultaat van berekeningen gebaseerd op beschikbare cijfers en diverse aannames. Er bestaat veel onduidelijkheid over het werkelijke aantal arbeidsmigranten in de gemeente Veghel en regio Noordoost-Brabant, omdat veel arbeidsmigranten niet staan ingeschreven. Wel is duidelijk dat het werkelijke aantal arbeidsmigranten beduidend hoger is dan het aantal geregistreerde personen. De uitkomsten van de ramingen mogen niet als normatief, maar slechts als indicatief worden beschouwd. Het gaat bij de Ladder voor duurzame verstedelijking in essentie om de ruimtelijke effecten.

3.2 Provinciaal beleid

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 hebben de Provinciale Staten de Interim Omgevingsverordening (IOV) vastgesteld. De laatste geconsolideerde versie van de OIV dateert van 21 maart 2023. De IOV bevat de provinciale regels en randvoorwaarden met een bindende werking over de fysieke leefomgeving. Deze

vloeien voort uit de in de Omgevingsvisie genoemde doelen. De Interim Omgevingsverordening is opgesteld in lijn met de Omgevingswet die naar verwachting op 1 januari 2024 in werking zal treden.

De IOV heeft een opbouw naar de verschillende doelgroepen. Dit bestemmingsplan is getoetst aan de in hoofdstuk 3 opgenomen 'Instructieregels aan gemeenten' die de richtlijnen bevatten voor besluiten van gemeenten. De afdelingen in dat hoofdstuk zijn als volgt te onderscheiden (waarbij de volgorde is omgekeerd ten behoeve van vergroting van de toepasbaarheid):

afdelingen 3.5 tot en met 3.7: de toedeling van functies;
afdelingen 3.2 tot en met 3.4: de bescherming van gebiedskenmerken;
afdeling 3.1: de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies.

Ten aanzien van de huisvesting van internationale werknemers bevat de Verordening geen expliciete voorwaarden. Derhalve wordt ervan uitgegaan dat het gaat om een tijdelijk stedelijke functie, een verblijfsvoorziening voor arbeidsmigranten, hetgeen valt onder artikel 3.43. van de Verordening.

Onderhavig besluitgebied valt binnen de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar'. Voor het gebied aangeduid als "Verstedelijking afweegbaar" gelden de regels voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals opgenomen in artikel 3.43. van de Verordening. Een stedelijke ontwikkeling als nieuwvestiging is op deze locatie mogelijk onder voorwaarden, met name mits voldoende onderbouwd vanuit zorgvuldig ruimtegebruik, regionale afspraken en landschappelijke inrichting.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6 IOV)

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:
 1. nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
 2. er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
- b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
- c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Analyse

Voorliggend initiatief betreft de realisatie van een huisvestingslocatie voor maximaal 500 arbeidsmigranten in de kernrandzone van Veghel. Gezien de aard en omvang kan de voorgenomen ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd worden. In de ladderonderbouwing is de behoefte naar de huisvestingsvoorzieningen in de regio aangetoond en is met zowel het nationaal, provinciaal als gemeentelijk beleid aangetoond dat de ontwikkeling op de voorgenomen locatie passend wordt geacht. De huisvestingsvoorzieningen zijn op een zorgvuldige wijze binnen het besluitgebied gesitueerd. Er is hierbij rekening gehouden met en uitgegaan van de bestaande landschappelijke en natuurlijke waarden. Ten aanzien van de landschappelijke inrichting wordt verwezen naar de tekeningen zoals deze zijn toegevoegd bij de omgevingsvergunningaanvraag.

Brabantse Aanpak Arbeidsmigratie 2019-2020

Het maatschappelijke vraagstuk rondom arbeidsmigranten is complex en er zijn veel partijen bij betrokken. Daarom heeft de provincie Noord-Brabant het thema vanuit meerdere invalshoeken benaderd en in kaart gebracht. De 'Brabantse Aanpak Arbeidsmigratie' is een uitwerking van de opdracht van Provinciale Staten over arbeidsmigratie en de aangenomen motie over mensenhandel/arbeidsuitbuiting. Aanleiding voor deze opdracht is de rapportage 'Arbeidsmigratie in Noord-Brabant' (september 2018).

De provincie Noord-Brabant wil in 2019 en 2020 een aanjagers-, regisseurs- en verbindende rol in het vraagstuk arbeidsmigratie vervullen. Samen met gemeenten, werkgevers, werknemers/arbeidsmigranten en stakeholders zal zij de komende twee jaar werken aan:

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

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

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

Ten aanzien van wonen noemt de provinciale aanpak dat er behoefte is aan meer locaties en mogelijkheden voor voldoende huisvesting van arbeidsmigranten. Bovendien zijn goede huisvesting en beheer nodig voor een veilig en leefbaar wonen voor arbeidsmigranten. Permanente huisvesting van arbeidsmigranten op vakantieparken is niet wenselijk.

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

3.3 Regionaal beleid

Regiotafel Noordoost-Brabant

De regio Noordoost-Brabant heeft de afgelopen periode samen in beeld gebracht waar de individuele 17 gemeenten staan wat betreft het beleid inzake arbeidsmigranten. Met elkaar is afgesproken om

aan de slag te gaan met een aantal onderwerpen waaronder agendering urgentie, omvang van de opgave (behoefte), registratie, beeldvorming en het delen van best practices. Het doel is dat iedere gemeente in de regio komt met specifiek beleid ten aanzien van arbeidsmigranten.

3.4 Gemeentelijk beleid

Woonvisie Meierijstad 2018

In de Woonvisie zet de gemeente Meierijstad haar woonambities uiteen. De kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente komt enerzijds voort uit de demografische ontwikkelingen vanuit de huidige inwoners (geboorte- en sterftecijfers). Anderzijds vertrekken er mensen uit Meierijstad en vestigen mensen van elders zich binnen de gemeentegrenzen. En er is een instroom van arbeidsmigranten, zowel hoger als lager opgeleiden. Voor de kern Veghel is een verstedelijkingsopgave van 900 woningen voor de komende tien jaar toegekend om mensen van elders in Veghel te kunnen laten wonen vanwege onder meer de lokale werkgelegenheid. Een deel van deze 900 woningen is bedoeld voor arbeidsmigranten.

Beleidsnotitie Huisvesting Arbeidsmigranten Meierijstad 2019

De gemeente Meierijstad heeft de ambitie om het aantal arbeidsmigranten dat in de gemeente woont en het aantal arbeidsmigranten dat in de gemeente werkt meer in balans met elkaar te brengen. Dat betekent dat er meer mogelijkheden moeten komen voor het huisvesten van arbeidsmigranten. In de beleidsnotitie wordt een arbeidsmigrant gedefinieerd als 'een werknemer uit het buitenland, die tijdelijk in Nederland verblijft om te werken en hiermee inkomen genereert. Arbeidsmigranten hebben recht op huisvesting, dit wordt meestal door de werkgever gefaciliteerd. Expats zijn niet meegenomen in deze definitie.' De grens voor shortstay arbeidsmigranten ligt op maximaal anderhalf jaar (78 weken) volgens gemeentelijk beleid. Onderhavige aanvraag ziet echter op maximaal 26 weken shortstay.

Uit het vooronderzoek blijkt dat er een groot verschil is tussen het aantal werkende en aantal wonende arbeidsmigranten in Meierijstad. Het aantal wonende arbeidsmigranten wordt geschat op 4.500-5.500 arbeidsmigranten (cijfers BRP), terwijl het aantal werkende arbeidsmigranten wordt geschat op 8.000-10.000 in een jaar. De gemeente gaat ervan uit dat niet alle arbeidsmigranten tegelijkertijd in de gemeente Meierijstad werken, in verband met seizoensarbeid en op basis van inschattingen van bekende cijfers (o.a. Belastingdienst). De gemeente gaat bovendien uit van een groei in het aantal arbeidsmigranten voor de nabij toekomst. Gezamenlijk leidt dit tot de doelstelling om 2.000-2.500 extra bedden voor arbeidsmigranten te realiseren in de komende vijf jaar.

Algemene uitgangspunten huisvesting arbeidsmigranten:

1. Shortstay arbeidsmigranten zo min mogelijk huisvesten in de dorpen en/of wijken van Meierijstad. Mid- en longstay arbeidsmigranten worden juist wel gehuisvest in reguliere woningen in dorpen en wijken, omdat dit de integratie ten goede komt. Vanwege hun relatief korte periode in Nederland hebben shortstay arbeidsmigranten minder behoefte aan integreren.
2. Het huisvestingsbeleid van shortstay arbeidsmigranten in het buitengebied is versoepeld. Dit om de agrariër te stimuleren/niet te belemmeren in de groei van zijn of haar bedrijf.
3. Te veel shortstay arbeidsmigranten in reguliere woningen huisvesten is ongewenst doordat shortstay arbeidsmigranten over het algemeen niet of weinig behoefte hebben om te integreren en er een grotere kans is op het veroorzaken van overlast. Daarbij legt het huisvesten van shortstay arbeidsmigranten in reguliere woningen een te groot beslag op de woningvoorraad. De gemeente Meierijstad maakt daarom grootschalige huisvesting voor arbeidsmigranten mogelijk aan de rand

van bedrijventerreinen. De omvang en de aard van de huisvesting is afhankelijk van de draagkracht van de omgeving.

Het beleid maakt tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten nabij bedrijventerreinen mogelijk, mits:

1. Voldaan wordt aan criterium ruimtelijke kwaliteit (de mate waarin tegemoet wordt gekomen aan de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van verschillende belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen);
In onderhavige ruimtelijke onderbouwing zijn in de verschillende hoofdstukken beschreven dat er voldaan wordt aan de ruimtelijke kwaliteit binnen het besluitgebied. Er worden diverse voorzieningen voor de gehuisveste personen gerealiseerd. Het buitenterrein wordt bovendien groen ingericht met sport- en speelvoorzieningen.
2. Voldaan wordt aan criterium goed woon- en leefklimaat (indien er wordt voldaan aan de minimale afstanden conform de VNG-handreiking of, wanneer daar niet aan kan worden voldaan, met onderzoek wordt aangetoond dat er op de milieugevoelige functie voor wat betreft de aspecten geur, geluid, stof en gevaar geen hinder optreedt op de dichtstbijzijnde gevel van het milieugevoelige object);
In hoofdstuk 4 van onderhavige ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er wordt voldaan aan het criterium goed woon- en leefklimaat. Ondanks het feit dat de huisvestingsvoorziening geen geluidgevoelig object is wat bescherming geniet vanuit diverse milieuregelgeving.
3. Het past bij het industriële karakter van het bedrijventerrein;
Het besluitgebied is gelegen tussen het bedrijventerrein de Amert en de A50. De beoogde huisvestingsvoorziening is hiermee in de directe nabijheid van de werkgelegenheid. De te huisvesten personen zullen voornamelijk werkzaam zijn bij de direct nabijgelegen bedrijven op de Amert.
4. Bedrijven niet belemmerd worden in hun bedrijfsuitvoering;
Uit de diverse onderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van onderhavig planvoornemen is gebleken dat de bedrijven niet zullen worden belemmerd in hun bedrijfsvoering, voor meer informatie hierover wordt verwezen naar hoofdstuk 4.
5. Het gaat over tijdelijke huisvesting;
Het beoogd planvoornemen is tijdelijk van aard (maximaal 15 jaar) en zal na verloop van de omgevingsvergunning weer worden verwijderd binnen het besluitgebied. Het besluitgebied zal daarna conform de huidige bestemming in gebruik worden genomen.
6. Het verblijf op basis van logies is;
Het verblijf binnen het besluitgebied is op basis van logies.
7. De actuele SNF norm als minimale norm gehanteerd wordt.
De beoogde huisvesting voldoet aan de actuele SNF-norm.

3.5 Relatie beleidskaders met planinitiatief

- De **provincie Noord-Brabant** erkent in de 'Brabantse Aanpak Arbeidsmigratie 2019-2020' het belang van arbeidsmigranten voor de Brabantse economie. Dit maakt dat arbeidsmigranten een structurele plek verdienen in het gemeentelijk en provinciaal beleid. Ten aanzien van huisvesting noemt de provincie dat er behoefte is aan meer locaties en mogelijkheden voor voldoende huisvesting van arbeidsmigranten. Voor een veilig wonen voor arbeidsmigranten zijn goede huisvesting en beheer noodzakelijk.
- De **regio Noordoost-Brabant** brengt tijdens zogenaamde regiotafels gezamenlijk in beeld waar de individuele gemeenten staan wat betreft beleid ten aanzien van arbeidsmigranten. Met het

groeiende belang van het vraagstuk omtrent arbeidsmigranten is het noodzakelijk dat de gemeenten in de regio met specifiek beleid komen. De gemeente Meierijstad heeft dit beleid reeds opgesteld. Dit beleid dient als inspiratie voor de overige gemeenten in de regio.

- In de 'Beleidsnotitie Huisvesting Arbeidsmigranten' heeft de **gemeente Meierijstad** zichzelf de ambitie gesteld om het aantal werkende en wonende arbeidsmigranten in de gemeente meer in balans te brengen. De gemeente heeft als doel om de komende vijf jaar te voorzien in 2.000-2.500 extra bedden, naast de reeds vergunde bedden. Primair wordt ingezet op grootschalige huisvesting van shortstay arbeidsmigranten aan de rand van bedrijventerreinen. De omvang en aard van het initiatief is afhankelijk van de draagkracht van de omgeving.
- In zowel het provinciaal, regionaal als gemeentelijk beleid wordt aangegeven dat er in kwantitatieve én kwalitatieve zin een opgave ligt omtrent het adequaat huisvesten van arbeidsmigranten binnen de regio. Arbeidsmigranten zijn van essentieel belang voor de economische groei binnen de gemeente Meierijstad. Meierijstad kenmerkt zich als een gemeente met veel industrie en land- en tuinbouw. Economische ontwikkeling is een van de pijlers in het collegeprogramma van Meierijstad. In het stimuleren van economische groei zijn arbeidsmigranten een belangrijke factor. Dit maakt de aanwezigheid van voldoende huisvestingsplekken voor arbeidsmigranten in de regio en gemeente essentieel. Het initiatief aan de Dorshout 37 in Veghel geeft invulling aan deze opgave door grootschalige huisvesting (max. 500 personen) te realiseren voor shortstay arbeidsmigranten. Bovendien wordt door het initiatief invulling gegeven aan de ambitie om shortstay huisvestingsvoorzieningen zoveel mogelijk te realiseren aan de rand van/nabij bedrijventerreinen.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Verkeer en parkeren

Verkeer

Een toevoeging of wijziging van functies zorgt vaak voor een verandering van de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte van een gebied. In dit geval wordt tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten gerealiseerd op percelen die een agrarisch gebruik kennen. De nieuwe functie zorgt voor andere verkeersbewegingen dan in de huidige situatie is voorzien. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling zal er sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen. Echter is deze toename zodanig beperkt dat er geen effecten zullen ontstaan op de doorstroming van de omliggende wegen. De arbeidsmigranten vertrekken namelijk meestal allemaal in de ochtend en komen aan het begin van de avond weer terug. Daarnaast zullen ook in de weekenden minder verkeersbewegingen van gemotoriseerde voertuigen ontstaan, aangezien een groot deel van de arbeidsmigranten niet over eigen vervoer zal beschikken.

Verkeersgeneratie toekomstige situatie

Voor het huisvesten van de arbeidsmigranten kent het CROW (conform CROW publicatie 'Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', publicatie, nr. 381) geen specifieke kengetallen. Derhalve is aangesloten bij de woningtypologie die het meest passend is bij huisvesting van arbeidsmigranten. Voor de huisvesting van arbeidsmigranten is uitgegaan van de kencijfers behorende bij 'kamerverhuur, studenten, niet – zelfstandig'. Aangezien er in de toekomstige studio's 4 tot 6 personen per 'woning' zullen verblijven komt dit overeen met huisvesting van studenten en/of niet-zelfstandige kamerbewoning.

Kamerverhuur, studenten, niet-zelfstandig									
	Parkeerkencijfers (per kamer)								Aandeel oplaadpunten
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	0,1	0,2	0,1	0,2	0,1	0,2	0,1	0,2	0,07 - 0,2% per kamer
Sterk stedelijk	0,2	0,3	0,2	0,3	0,2	0,3	0,2	0,3	
Matig stedelijk	0,2	0,3	0,2	0,3	0,2	0,3	0,2	0,3	
Weinig stedelijk	0,2	0,3	0,2	0,3	0,2	0,3	0,2	0,3	
Niet stedelijk	0,2	0,3	0,2	0,3	0,2	0,3	0,2	0,3	
Opmerking Aandeel bezoekers: 0,2 pp per woning									
	Verkeersgeneratie (per kamer)								
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	0,8	1,2	0,8	1,2	0,8	1,2	0,8	1,2	
Sterk stedelijk	0,8	1,2	0,8	1,2	0,8	1,2	0,8	1,2	
Matig stedelijk	0,8	1,2	0,8	1,2	0,8	1,2	0,8	1,2	
Weinig stedelijk	0,8	1,2	0,8	1,2	0,8	1,2	0,8	1,2	
Niet stedelijk	0,8	1,2	0,8	1,2	0,8	1,2	0,8	1,2	

Figuur 4.1: Uitsnede CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' voor de categorie kamerverhuur, studenten, niet-zelfstandig

Op basis van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' blijkt dat gezien de ligging van het besluitgebied in het buitengebied sprake is van een maximale verkeersgeneratie van 1,2 bewegingen per kamer (zie figuur 4.1). Op basis van 500 kamers (in totaliteit mogen er maximaal 500 personen verblijven op de locatie) in buitengebied van de gemeente Meierijstad zal de totale verkeersgeneratie in een worst-case scenario maximaal 600 verkeersbewegingen per etmaal bedragen.

De toename in het aantal verkeersbewegingen conform de kencijfers van het CROW bedragen worst-case aantallen, uit ervaringscijfers in de praktijk voor huisvestingsvoorzieningen elders in het land blijkt dat de beoogde ontwikkeling normaliter minder verkeersbewegingen met zich meebrengt als berekend in een worst-case scenario op basis van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Huisvestingsvoorzieningen elders in het land laten namelijk zien dat bij een aantal van 500 bewoners en een gemiddelde bezetting per voertuig van 5,12 personen (personenauto en personenbus gecombineerd), sprake is van 190 verkeersbewegingen per etmaal voor zover het 'woon-/werkverkeer' betreft.

Het gebruik van privéauto's is hierin niet meegenomen. Voor het gebruik van privéauto's is uit ervaringen gebleken dat maximaal 25% van de arbeidsmigranten over een eigen auto beschikt. Dit resulteert in 250 verkeersbewegingen per etmaal voor privé gebruik. In totaal zal er dus op basis van ervaringscijfers sprake zijn van 440 verkeersbewegingen per etmaal inclusief het gebruik van privéauto's. Dit is lager dan de worstcase berekening uit het CROW, namelijk 600 verkeersbewegingen. Echter deze lagere verkeersgeneratie is wel passend binnen de bandbreedte die wordt aangehouden voor de huisvesting van studenten en/of niet-zelfstandige kamerbewoning (minimum van 0,8 en maximum van 1,2 per kamer). Bovendien hebben de omliggende wegen (in hoofdzaak 'De Amert') gelet op het huidige gebruik de capaciteit om zelfs de worst-case toename in het aantal verkeersbewegingen op te vangen.

De arbeidsmigranten zullen derhalve ook aankomen met 8-persoons bussen. Het vertrek vindt meestal op zaterdag plaats, en de aankomst op zondag. Het verkeer is verspreid over de hele dag. De druk zal liggen tussen 05.00 uur en 08.00 uur in de ochtend voor vertrek en 14.00 uur tot 19.00 uur voor aankomst.

Verkeer van en naar de huisvestingsvoorziening zal –naast autoverkeer- ook bestaan uit andersoortige verkeersbewegingen, met name voetgangersverkeer. Bij recreatief gebruik zullen de verkeersbewegingen voornamelijk bestaan uit extensief dagrecreatief gebruik (fietsen en wandelen). Circa 50% van de arbeidsmigranten zullen werken in een straal van 0-5 km afstand van het werk, en zullen dan voornamelijk per fiets naar het werk gaan. Er zal dus voornamelijk sprake zijn van doelgerichte verkeersbewegingen.

De veiligheid van de arbeidsmigranten is ten alle tijden gegarandeerd, er is 24/7 een beheerder aanwezig op locatie. De voetgangers- en fietsersbewegingen zullen ter plaatse veilig en conform de verkeersregels verlopen.

Ontsluiting

De entree van het terrein grenst direct aan de weg 'Pater van Den Elsenlaan'. Echter de hoofdzakelijke ontsluiting van het verkeer afkomstig van het terrein wordt middels een directe verbinding voorzien op de weg 'De Amert' ten westen van het besluitgebied. Het verkeer afkomstig van de locatie zal dan ook niet ontsloten worden op de weg 'Dorshout' aan de oostzijde van de planlocatie.

Parkeren

In totaal worden op het terrein circa 206 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hierbij is uitgegaan van de parkeernota van de gemeente Meierijstad waarin een parkeernorm van 0,4 is opgenomen voor kamerverhuur. In onderhavig geval dienen er derhalve conform de gemeentelijke parkeernota 200 parkeerplaatsen (maximaal huisvesting van 500 personen x 0,4 = 200 parkeerplaatsen) op eigen terrein te worden gerealiseerd. Deze parkeerbehoefte wordt geheel op eigen terrein gerealiseerd, waardoor parkeren op straat wordt voorkomen. Er ontstaan op deze manier geen negatieve effecten op de parkeerdruk in de omgeving. Ervaringen elders met grootschalige huisvesting laat zien dat de parkeerdruk op eigen terrein zelfs minimaal is. Derhalve bestaan er gelet op het aspect 'parkeren' geen belemmering voor de voorgenomen huisvesting.

4.2 Geluid wegverkeer

4.2.1 Toetsingskader

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

Tabel 4.1: Breedte geluidszones langs wegen

	Aantal rijstroken	Zone breedte
Stedelijk gebied	1 of 2	200 meter
	3 of meer	350 meter
Buiten stedelijk gebied	1 of 2	250 meter
	3 of 4	400 meter
	5 of meer	600 meter

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

Tabel 4.2: Maximale ontheffingswaarden

Situatie	Maximale ontheffings- waarde	Artikel
Stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	63 dB	Artikel 83, lid 2 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	68 dB	Artikel 83, lid 5 Wgh
Buiten stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	53 dB	Artikel 83, lid 1 Wgh
• Agrarische bedrijfsbebouwing	58 dB	Artikel 83, lid 4 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	58 dB	Artikel 83, lid 7 Wgh
• Vervangende nieuwbouw* binnen de zone van een autoweg of autosnelweg	63 dB	Artikel 83, lid 6 Wgh

*Met dien verstande dat de vervanging niet zal leiden tot een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige functie of structuur en een wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden bij toetsing op bouwplanniveau voor ten hoogste 100 woningen.

4.2.2 Onderzoek

Er is door M-Tech een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd voor het besluitgebied³. In deze onderbouwing worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de separate bijlagen.

De migrantenhuysvesting is geen geluidgevoelige bestemming volgens de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Het besluitgebied is gesitueerd aan de Dorshout en Pater van den Elsenlaan te Veghel. Het planvoornemen bestaat uit het realiseren van een aantal "Tiny Houses" op de kadastrale percelen 412, 4367 en 4366. Met betrekking tot het aspect wegverkeerslawaai bevindt de projectlocatie zich binnen het regime van de A50 (130 km/u), Dorshout en De Knokert/Pater van den Elsenlaan (beide 60 km/u) en De Amert (50 km/u).

Berekende geluidbelastingen (L_{den})

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de A50 ten hoogste 53 dB bedraagt. Voor de Dorshout, De Knokert/Pater van den Elsenlaan en De Amert bedraagt de hoogst berekende geluidbelasting respectievelijk 47, 38 en 44 dB. De Dorshout, De Knokert en De Amert vallen daarmee binnen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor de A50 wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor geluidgevoelige bestemmingen overschreden, maar wordt de maximale ontheffing van 53 dB wel gerespecteerd.

Reductie van deze geluidbelasting zou gerealiseerd kunnen worden door geluidafscherming, vervanging van het wegdek of verlaging van de maximum snelheid. Gelet op de praktische, stedenbouwkundige en financiële bezwaren gepaard gaande met dergelijke geluidreducerende maatregelen en het feit dat de migrantenwoningen in wezen niet geluidgevoelig zijn, worden dergelijke maatregelen niet realistisch geacht. Een hogere waarden procedure is daardoor ook niet mogelijk.

Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen wordt normaliter voor woningen een binnenniveau van 38 dB aangeraden bij weg- en spoorweglawaai. Deze waarde geldt in principe niet voor tijdelijke bouw met logiesfunctie⁴. Gezien het lagere beschermingsniveau voor een tijdelijke bouw

³ M-tech, *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai*, projectnr.: Dor.Veg.19.AO BP-04, d.d. 13 juli 2021.

⁴ Bouwbesluit 2012, artikel 3.3 lid 1, leden van toepassing en grenswaarden voor artikel 3.3 en artikel 3.6, leden van toepassing en grenswaarden voor artikel 3.6

met logiesfunctie en vanwege een nieuw te realiseren situatie, wordt een binnenniveau van 38 dB als aanvaardbaar geacht. Rekening houdend met de cumulatieve geluidbelasting zonder 110g-correctie, dient de gevelgeluidwering ten hoogste $57 - 38 = 19$ dB te bedragen aan de noordwestzijde van de projectlocatie.

Conform het Bouwbesluit dienen uitwendige scheidingsconstructies te voldoen aan de minimale geluidwering van 20 dB. Hiermee wordt voldoende bescherming geboden om aan een binnenniveau van 38 dB te voldoen.

4.2.3 Conclusie

Het aspect 'geluid wegverkeer' zorgt niet voor belemmeringen.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en sindsdien staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Besluit NIBM

Voor woningen is bepaald dat bij een aantal van 1200 woningen of minder via één ontsluitingsweg sprake is van een dermate geringe verandering van de luchtkwaliteit dat dit niet in betekenende mate bijdraagt. De tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten valt ruim binnen de grenzen van het Besluit NIBM en de Regeling NIBM.

Achtergrondwaarden

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

Tabel 4.3: Grenswaarden maatgevende stoffen Wlk

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van de ontwikkeling. Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu - RIVM) is de concentratie PM_{2,5} in 2020 ter plaatse gelegen tussen de 10 en 12 µg/m³, de concentratie PM₁₀ in 2020 ter plaatse gelegen tussen de 18 en 20 µg/m³ en de concentratie NO₂ in 2020 ter plaatse gelegen tussen de 15 en 20 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende.

4.3.2 Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' zorgt niet voor belemmeringen.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

Algemeen

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'⁵. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen

⁵ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoe-gangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en an-dere bedrijvigheid.

Toets milieuzonering

Hinder van omliggende functies

De omgeving rondom het besluitgebied bestaat voornamelijk uit industrie en agrarisch gebied. De lo-catie bevindt zich binnen de geluidzone van gezoneerd industrieterrein CHV/Rijksweg. Ten noordwes-ten is de A50 gelegen. In de omgeving is ook een nieuw windpark voorzien. Door M-Tech is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd naar de geluidsemis-sie ter plaatse van het bouwplan aan de Dorshout 37 in Veghel⁶. Onderstaand worden de conclusies uit dit onderzoek weergegeven. Het volledig onderzoek is als separate bijlage bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

De beoogde migrantenhuysvesting zal dienst doen als tijdelijke huysvesting op basis van logies en is daarmee niet geluidgevoelig zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Toetsing aan de Wet geluidhinder is derhalve niet vereist. In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing is echter een akoestisch onderzoek noodzakelijk. In het onderzoek is de geluidsemis-sie vanwege de omliggende industrie be-paald.

Berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ($L_{Ar,LT}$)

Uit de rekenresultaten blijkt dat de berekende geluidbelasting vanwege de omliggende bedrijvigheid ten hoogste 59 dB(A) etmaalwaarde bedraagt. De geluidbelasting vanwege het niet-gezoneerde indu-strieterrein bedraagt ten hoogste 57 dB(A), hiermee wordt de 55 dB(A) etmaalwaarde volgens bij de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening, tabel 2 overschreden. De wettelijk normen en richtwaarden zijn gesteld voor de toetsing van de afzonderlijke bronnen (gezoneerd, danwel niet-gezo-neerd), daardoor is een letterlijke toepassing van de normen bij de beoordeling van de cumulatie niet aan de orde. Daarbij zijn de normen van toepassing op geluidgevoelige objecten, een migrantenhuys-vesting is in deze niet geluidgevoelig.

Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen wordt normaliter voor woningen een bin-nenniveau van 35 dB(A) aangeraden vanwege industrielawaai. In casu valt het bouwplan te scharen onder tijdelijke huysvesting op basis van logies voor de duur van 15 jaar, ook wel tijdelijk bouwwerk volgens het Bouwbesluit 2012. Boven genoemde waarde geldt in principe niet voor tijdelijke bouw met logiesfunctie. Om toch een dergelijk niveau in de migrantenhuysvesting te realiseren dient de gevelge-luidwering minimaal $64 - 38 = 26$ dB te bedragen.

Bovenstaande rekenresultaten zijn echter worst case, waarbij wordt uitgegaan van een maximale ge-luidbelasting binnen de zone en de maximale milieucategorie 4.2. In werkelijkheid betreft het ook be-drijven met maximaal milieucategorie 3. Dit betekent dat de werkelijke geluidbelasting ter plaatse van de beoogde migrantenhuysvesting lager zal zijn dan hierboven berekend.

Cumulatie geluidsbelasting

Ter plaatse van de projectlocatie is sprake van blootstelling aan meer dan één geluidbron, namelijk industrielawaai, wegverkeerslawai en windturbines.

⁶ M-Tech, *Akoestisch onderzoek in het kader van een ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van het bouwplan voor een migrantenhuysvesting aan de Dorshout te Veghel*, projectnr.: Dor.Veg.19.AO IL-04, d.d. 13 juli 2021.

Wegverkeer

Uit het onderzoek wegverkeerslawaaï⁷ blijkt dat de cumulatieve geluidbelasting tussen 44 en 57 dB bedraagt. De geluidbelasting vanwege de A50 is hierbij maatgevend.

Windturbine

De projectlocatie is eveneens gelegen in de nabijheid van een aantal nog te plaatsen windturbines. De geluidimmissie vanwege deze windturbines zijn reeds inzichtelijk gemaakt in een akoestisch onderzoek⁸. Uit de geluidcontouren blijkt dat de locatie deels op de 47 dB L_{den} -contour is van de bovenvariant. Wanneer gerekend wordt met geluidreducerende maatregelen (mitigatiestrategie) voor de bovenvariant, zullen beoogde huisjes buiten de 47 dB-contour vallen. Rekening houdend met rekenresultaten ter plaatse van woningen en de ligging van de 47 dB-contour, wordt de geluidbelasting ter plaatse van de projectlocatie vanwege de windturbines geschat op circa 49 dB L_{den} .

Cumulatie

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 64 dB etmaalwaarde. Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen wordt normaliter voor woningen een binnenniveau van 35 dB(A) aangeraden vanwege industrielawaai en 33 dB vanwege wegverkeerslawaaï. In casu valt het bouwplan te scharen onder tijdelijke huisvesting op basis van logies voor de duur van 15 jaar, ook wel tijdelijk bouwwerk volgens het Bouwbesluit 2012. Bovengenoemde waarden gelden derhalve niet voor tijdelijke bouw met logiesfunctie.

Voor de beoordeling van de geluidbelasting kan getoetst worden aan de classificering van de milieukwaliteitsmaat behorende bij de "methode Miedema". Een geluidbelasting van 60 tot 65 dB behoort volgens de classificering tot de milieukwaliteit "matig" tot "tamelijk slecht". Geluidreducerende maatregelen aan de bronnen kunnen in onderhavige situatie niet geëist worden omdat de Wet geluidhinder niet aan de orde is en de Wet milieubeheer stelt dat het object niet geluidgevoelig is. Dergelijke maatregelen zijn erg kostbaar, derhalve zullen maatregelen aan de gevel van het plan moeten voorzien in een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Dat de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer niet aan de orde zijn, betekent tevens dat er van de omgekeerde werking met het inperken van de rechten van bedrijven geen sprake is. De komst van de migrantenhuisvesting kan daarmee geen belemmering vormen voor de omliggende bedrijven.

Gezien het lagere beschermingsniveau voor een tijdelijke bouw met logiesfunctie en een nieuw te realiseren situatie, wordt een binnenniveau van 38 dB als aanvaardbaar geacht, welke vergelijkbaar is met saneringssituaties. Deze 38 dB geldt eveneens voor de cumulatieve geluidbelasting. Ondanks dat het hier gaat om een nietgeluidgevoelige logiesfunctie, is het van belang dat er binnen de huisvesting sprake is van een goed woon- en leefklimaat aangezien er (nachtelijk) verblijf plaatsvindt. Daarbij gaat het om huisvesting van short stay arbeidsmigranten die voor een aaneengesloten periode van maximaal 6 maanden zullen verblijven. Als men uitgaat van een aanvaardbaar binnenniveau van 38 dB dan dient de gevelwering ten hoogste $64 - 38 = 26$ dB te bedragen.

Conform het Bouwbesluit dienen uitwendige scheidingsconstructies te voldoen aan de minimale geluidwering van 20 dB. Nader onderzoek naar de bouwkundige opzet en de gevelwering is benodigd om aan te tonen dat een binnenniveau van 38 dB gerespecteerd wordt.

⁷ M-tech, *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï*, projectnr.: Dor.Veg.19.AO BP-04, d.d. 24 juni 2021

⁸ Bosch & Van Rijn, *Windpark Veghel – Akoestisch onderzoek t.b.v. m.e.r.-beoordeling / omgevingsvergunning Versie 2.0*, d.d. 3 mei 2019

Gevelwering

Door M-Tech is een nader onderzoek verricht naar de gevelwering⁹. Onderstaand worden de conclusies uit dit onderzoek weergegeven. Het volledig onderzoek is als separate bijlage opgenomen.

Het Bouwbesluit 2012 stelt eisen aan de karakteristieke geluidwering van de gevels ($G_{A;K}$) van alle verblijfsgebieden en verblijfsruimten binnen een geluidgevoelig object. Aangezien het plan geen geluidgevoelige objecten betreft, is in dit onderzoek het toetsen van het binnenniveau leidend.

Doel van het onderzoek is het bepalen van het binnenniveau en het dimensioneren van eventueel noodzakelijke geluidwerende voorzieningen om te kunnen voldoen aan de gestelde eisen. Dit onderzoek vindt plaats in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor het aspect bouwen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is in alle verblijfsruimten uitgegaan van een binnenniveau <38 dB op basis van tijdelijke huisvesting/ logies-functie. Daarbij gaat het om huisvesting van shortstay arbeidsmigranten die voor een aaneengesloten periode van maximaal een half jaar ter plaatse zullen verblijven.

Met alle uitgangspunten en geluidwerende voorzieningen benoemd in hoofdstuk 5 van het onderzoeksrapport wordt aan alle eisen met betrekking tot geluidwering van de gevels en het gestelde binnenniveau voldaan middels de toegepaste bouwmaterialen en constructies zoals opgenomen in de bouwtekeningen. Met een binnenniveau van 38 dB wordt een goed woon- en leefklimaat gerespecteerd.

Voor de toetsing ten aanzien van mogelijke geurhinder veroorzaakt door omliggende agrarische bedrijven wordt verwezen naar paragraaf 4.5. Hierin vindt ten aanzien van dit aspect een nadere afweging plaats.

Hinder op omliggende functies

Onderkend wordt dat de gewijzigde gebruiksmogelijkheden ruimtelijk gezien wel consequenties hebben, zij het dat deze beperkt zijn. Daarbij gaat het om de volgende aspecten:

1. Gebruik ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten stelt andere en verdergaande veiligheidseisen.
2. De huisvesting zou impact kunnen hebben op het woon- en leefklimaat in de omgeving, onder meer als gevolg van meer en andersoortige verkeersbewegingen.

De aanwezigheid van een grootschalige huisvesting van arbeidsmigranten kan bij mensen in de omgeving tot een gevoel van onveiligheid leiden. Juist om die reden is er op het terrein voorzien in een adequate begeleiding en wordt er een beheerderswoning gerealiseerd. De beheerder zal 24/7 bereikbaar zijn.

Het huisvesten van 500 arbeidsmigranten heeft invloed op het woon- en leefklimaat van de nabijgelegen woningen. Met meer mensen is de kans groter dat de huisvesting impact heeft op de omgeving.

Dit geldt echter voor elke grootschalige toename van personen in een gebied. Dit is echter geen ruimtelijk relevant argument. Dit zijn zaken van openbare orde, waarop niet alleen door de beheerder, maar ook door politie en gemeentelijke handhavers op toegezien zal worden. Als gevolg van de aanwezigheid van een beheerder op het terrein kunnen er direct maatregelen worden genomen, indien sprake is van ongewenste gedragingen of incidenten.

⁹ M-tech, 'Akoestisch onderzoek geluidwering gevels', projectnr.: Dor. Veg.19.GL03, d.d. 4 november 2021.

Maar naast mogelijk negatieve effecten heeft het huisvesten van arbeidsmigranten ook positieve effecten. Positief op de economische activiteiten in de regio, omdat voorhanden werk tot uitvoering kan worden gebracht, maar ook de plaatselijke winkels en verenigingen kunnen profiteren van de aanwezigheid van deze doelgroep.

De tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten komt niet als zodanig voor in de lijst van inrichtingen waarvoor in de VNG-uitgave richtafstanden zijn opgenomen. De huisvestingslocatie kan wel getypeerd worden als een inrichting van milieucategorie 2, een dergelijke (grootschalige) vorm van huisvesting van arbeidsmigranten vertoont namelijk kenmerken die vergeleken kunnen worden met een "kampeerterrein / vakantiecentra" (SBI-2008 code 553/552). Hoewel voor de bewoners geen sprake is van kamperen of vakantie, is de ruimtelijke uitstraling daarmee wel vergelijkbaar. Voor de aspecten geur en geluid gelden richtafstand van respectievelijk 30 en 50 meter tot milieugevoelige functies binnen een rustige woonwijk of rustig buitengebied. Gelet op de ligging binnen een gemengd gebied kunnen deze afstanden worden verlaagd naar respectievelijk 10 en 30 meter. **In de nabijheid van het besluitgebied zijn aan de Dorshout een aantal woningen gelegen, deze woningen zijn allemaal op een grotere afstand dan 30 meter tot de feitelijke uiterste contouren van de huisvestingsvoorzieningen gelegen.**

Adres	Afstand tot het besluitgebied
Dorshout 39	76 meter
Dorshout 33	77 meter
Dorshout 30	230 meter
Dorshout 30A	230 meter
Dorshout 31	230 meter

De woning aan de Dorshout 37 betreft momenteel een bedrijfswoning. De intentie bestaat om de woning om te zetten in een burgerwoning. De woning is echter gelegen buiten de toekomstige huisvestingslocatie. Er wordt namelijk een wal gerealiseerd tussen de huisvestingslocatie en de woning aan de Dorshout 37. De afstand van de woning aan de Dorshout 37 en de geluidswal betreft 30 meter.

Derhalve wordt er voldaan aan de richtafstanden.

Ten aanzien van geluidhinder afkomstig van verkeersbewegingen op de aanwezige woningen in de omgeving geldt dat de toekomstige bewoners binnen het besluitgebied niet allen zullen beschikken over een auto. Bovendien is het verkeer in de toekomstige situatie minder verspreid over de hele dag aangezien de arbeidsmigranten meestal allemaal in de morgen vertrekken en komen aan het begin van de avond weer terug. Daarnaast zullen ook in de weekenden minder verkeersbewegingen van gemotoriseerde voertuigen ontstaan, aangezien een groot deel van de arbeidsmigranten niet over eigen vervoer zal beschikken. Derhalve is er geen sprake van een toename ten aanzien van geluidhinder afkomstig van verkeersbewegingen als gevolg van de beoogde tijdelijke huisvesting. Bovendien wordt er reeds voldaan aan de richtafstanden die gelden voor een dergelijke vorm van huisvesting. Daarnaast geldt dat bij een nieuwe woonwijk het aantal personen binnen een bepaald gebied ook toeneemt, echter zal er geen sprake zijn van hinder op omliggende woningen. Aangezien het verblijf van mensen binnen een bepaald gebied niet gelijkgesteld kan worden aan een functie welke uitwaartse milieuzonering behoeft. Ook al ontstaan er met de komst van 500 nieuwe woningen zelfs meer verkeersbewegingen dan het huisvesten van 500 arbeidsmigranten is er in het kader van een goede ruimtelijke ordening geen sprake van een functie die hinder zal veroorzaken op omliggende woningen.

Er hoeft dan ook geen onderzoek plaats te vinden naar stemgeluid van personen binnen het gebied of het houden van huisdieren binnen een bepaald gebied.

Ter volledigheid dient ook vermeld te worden dat de entree van de huisvestingslocatie voorzien is aan de weg 'Pater van Den Elsenlaan'. Echter de hoofdzakelijke ontsluiting van het verkeer afkomstig van het terrein wordt middels een directe verbinding voorzien op de weg 'De Amert' ten westen van het besluitgebied. Het verkeer afkomstig van de locatie zal dan ook niet ontsloten worden op de weg 'Dorshout' aan de oostzijde van de planlocatie. Aan deze weg zijn de twee dichtstbijzijnde woningen gesitueerd. Hierdoor zal er geen sprake zijn van indirecte hinder afkomstig van de verkeersgeneratie van de huisvestingslocatie.

Tot slot zal het zicht op het besluitgebied en daarmee de huisvesting worden beperkt door middel van het aanbrengen van een geluidswal. Derhalve kan worden aangenomen dat er geen belemmeringen zullen optreden qua uitzicht voor omliggende woningen.

Mogelijkheden op grond van bestemmingsplan

Voor het initiatief verdwijnt de intensieve veehouderij. De bebouwing behorende bij de veehouderij wordt geamoveerd. Daarnaast vervalt de milieuvergunning. Indien een nieuwe intensieve veehouderij zich op de locatie wil vestigen, zal een nieuwe milieuvergunning aangevraagd moeten worden. Voor de vestiging moet sprake zijn van een reëel levensvatbaar bedrijf met voldoende omvang. In de beoogde situatie valt er slechts 5.000 m² van het perceel met de aanduiding 'intensieve veehouderij' buiten het besluitgebied. Deze omvang is onvoldoende om een reëel levensvatbaar bedrijf te starten. Verder staat de huidige wet- en regelgeving niet toe dat een intensieve veehouderij zich opnieuw kan vestigen. Daar komt bij dat er onvoldoende stikstofruimte is voor het (opnieuw) starten van een intensieve veehouderij.

Op basis van artikel 3.1 onder b sub 2 van het vigerend bestemmingsplan is het daarnaast niet mogelijk om een intensieve veehouderij te hervestigen ter plaatsen van de gebiedsaanduiding 'reconstructiewet-zone – verwevingsgebied 2'. Aangezien deze aanduiding op het besluit-gebied en perceel nummer 4458 is gelegen, is hervestiging van een intensieve veehouderij niet mogelijk.

Andere agrarische activiteiten

De hervestiging van de intensieve veehouderij is dus niet meer mogelijk nadat de vergunning van de intensieve veehouderij ter plaatse is ingetrokken. Aangezien het perceel nummer 4458 geen onderdeel uitmaakt van het besluitgebied, is het wel mogelijk om deze gronden te gebruiken voor andere agrarische activiteiten.

Binnen de agrarische bestemming zijn grondgebonden en niet-grondgebonden agrarische activiteiten toegestaan. Conform het vigerend bestemmingsplan is een grondgebonden agrarisch bedrijf "een agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt". Op basis van de toelichting betreffen dit veelal akkerbouw-, (open grond) tuinbouwbedrijven en graasdierbedrijven. Gelet op de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' zijn dit bedrijven met een maximale richtafstand van 50 meter.

Gelet op de omgeving, is het besluitgebied en perceel nummer 4458 gelegen in een gemengd gebied. Op basis hiervan kan de richtafstand met één afstandsstap worden verlaagd. Er geldt derhalve een richtafstand van 30 meter. De kortste afstand tussen het perceel nummer 4458 en de tiny houses bedraagt circa 30 meter. Er wordt derhalve voldaan aan de richtafstand.

Een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf is een agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt. De hervestiging van een intensieve veehouderij is na het intrekken van de milieuvergunning niet meer mogelijk. Daarnaast is een glastuinbouwbedrijf op het perceel nummer 4458 niet toegestaan doordat de aanduiding 'glastuinbouw' ontbreekt. Er is derhalve sprake van overige niet-grondgebonden agrarische bedrijven. Overige niet-grondgebonden agrarische bedrijven hebben net zoals intensieve veehouderijen en glastuinbouwbedrijven een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt. Dit betreffen onder andere champignon-, paddenstoel-, witlof- en viskwekerijen. Voor dit soort bedrijven geldt een richtafstand van 30 meter. Aangezien het besluitgebied en perceel nummer 4458 in een gemengd gebied liggen, kan de richtafstand met één afstandsstap worden verlaagd naar 10 meter. Gelet op de kortste afstand tot aan de tiny houses wordt er voldaan aan de richtafstand.

De eigenaar van de woning op het perceel nummer 4458 is voornemens hobbymatig dieren te houden. Indien dit dieren zijn zonder geuremissie-factor, dient op grond van de Wet geurhinder veehouderij een minimumafstand van 50 meter aangehouden te worden. Het is afhankelijk waar de eigenaar de dieren wil gaan houden, of dit een belemmering vormt voor de huisvesting.

Spuitzones

Voor wat betreft het spuiten van gewassen zijn geen wettelijke voorschriften over de minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop bomen en andere gewassen in de open lucht worden gekweekt, en nabijgelegen gevoelige objecten. Het ontbreken van dergelijke voorschriften laat echter onverlet dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening een afweging van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen dient plaats te vinden, waarbij de aan te houden afstand tussen akkerbouwgronden en gevoelige objecten zodanig gekozen dient te worden dat een aanvaardbaar leefklimaat kan worden gegarandeerd. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft eerder overwogen dat toepassing van de vuistregel om een afstand aan te houden van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk is (uitspraak van 27 mei 2015 in zaak nr. 201410309/1/R6). Dit brengt echter niet reeds met zich dat een kortere afstand in dit geval niet redelijk zou kunnen zijn. Dit hangt mede samen met de hoogte van de gewassen (hoe hoger, des te meer sprake er kan zijn van drift), windrichting, soort bestrijdingsmiddelen en frequentie van spuiten.

De woningen liggen op een afstand van circa 50 meter van de agrarische percelen. Er wordt derhalve voldaan aan de richtafstand. Tussen Dorshout 37 en de woningen betreft de afstand circa 30 meter. Echter zullen er op perceel nummer 4458 geen gewassen komen die bespoten kunnen worden. Derhalve wordt een afstand van 30 meter hierin acceptabel geacht.

Op grond van artikel 3.1 onder b sub 2 het vigerend bestemmingsplan is de hervestiging van een intensieve veehouderij op de locatie van het besluitgebied en perceel nummer 4458 niet toegestaan zodra de milieuvergunning is ingetrokken. De agrarische activiteiten die mogelijk zijn op het perceel nummer 4458 nadat de intensieve veehouderij is geamoveerd, hebben een richtafstand die door onderhavig initiatief niet wordt overschreden. Daarnaast wordt door middel van een geluidwal voldoende afscheidende werking gecreëerd waardoor geen belemmering bestaat ten aanzien van spuit-zones. De agrarische bestemming op het perceel nummer 4458 vormt derhalve geen belemmering voor de huisvesting.

Momenteel is er op het perceel een transportbedrijf aanwezig (als nevenfunctie bij de veehouderij). Het huurcontract tussen het transportbedrijf en de grondeigenaar verloopt per september 2024. Aangezien het transportbedrijf enkel als nevenfunctie is toegestaan, kan het transportbedrijf zich echter

niet meer vestigen als er geen hoofdactiviteit meer aanwezig. De hoofdactiviteit betreft in dit geval de veehouderij. Eerder is vermeld dat de vergunning van de bestaande intensieve veehouderij wordt ingetrokken. Verder is gemotiveerd dat de hervestiging van de veehouderij niet meer mogelijk. Het transportbedrijf zal derhalve nimmer zelfstandig op het perceel aanwezig kunnen zijn. Het transportbedrijf vormt derhalve geen belemmering voor de huisvesting. Daarnaast zal het transportbedrijf hooguit enkele maanden naast de huisvesting gevestigd zijn. Aangezien dit slechts een geringe periode is, is een nader onderzoek naar het woon- en leefklimaat niet noodzakelijk.

4.4.2 Conclusie

Concluderend zijn er gelet op het aspect 'milieuzonering' geen belemmeringen aanwezig voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Geur agrarisch

4.5.1 Toetsingskader

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

4.5.2 Onderzoek

Gezien de ligging in agrarisch gebied, bevinden zich in de omgeving van het besluitgebied een aantal, al dan niet intensieve, veehouderijen. De omliggende (intensieve) veehouderijen veroorzaken ter plaatse van het besluitgebied een zekere geurbelasting. Voor geur zal er aangetoond moeten worden dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd is. Door M-Tech is een geuronderzoek uitgevoerd voor de beoogde tijdelijke migrantenhuisvesting aan de Dorshout 37 in Veghel¹⁰. Onderstaand worden de conclusies uit dit onderzoek opgenomen, het volledige onderzoeksrapport is als separate bijlage bij onderhavige onderbouwing opgenomen.

¹⁰ M-Tech., 'Geuronderzoek ten behoeve van het bouwplan aan de Dorshout te Veghel', projectnr.: Dor.Veg.19.GO BP-05, d.d. 4 oktober 2022.

In figuur 4.2 is een overzicht van de berekende geurbelastingen ter plaatse van de projectlocatie weergegeven. Bijlage 2 en 3 van het onderzoeksrapport geeft een overzicht van de rekenresultaten.

achtergrondbelasting t.g.v. alle veehouderijen binnen straal van 2 km van de projectlocatie		voorgrondbelasting	achtergrondbelasting
i.d.	omschrijving		
1	toetspunt noord	2,6	3,4
2	toetspunt noordoost	3,1	3,5
3	toetspunt oost	3,7	3,7
4	toetspunt zuidoost	4,2	3,7
5	toetspunt zuid	5,5	4,0
6	toetspunt west	3,8	3,4
7	toetspunt west	2,8	3,2
8	toetspunt noordwest	2,7	3,2

Figuur 4.2: Berekende geurbelasting

Uit figuur 4.2 blijkt dat de berekende voorgrondbelasting ten hoogste 5,5 ouE/m³ bedraagt ter plaatse van de beoogde migrantenhuysvesting. De berekende voorgrondbelasting van ten hoogste 5,5 ouE/m³ voldoet ruim aan de normstelling van 14 ouE/m³ volgens de Wet geurhinder en veehouderij.

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de berekende achtergrondbelasting ten hoogste 4,0 ouE/m³ bedraagt ter plaatse van de beoogde migrantenhuysvesting. De voorgrondbelasting bedraagt niet meer dan 50% van de achtergrondbelasting, daarmee is de achtergrondbelastingbepalend voor de hinder. Volgens de handreiking komt een achtergrondbelasting van 4 ouE/m³ voor een concentratiegebied overeen met een geurhinderpercentage van 6% en milieukwaliteit "goed".

5.5.3 Conclusie

Bovenstaande betekent dat er ter plaatse van de beoogde migrantenhuysvesting sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft geur.

4.6 Kabels en leidingen

Ter plaatse van het besluitgebied lopen geen planologisch relevante kabels en/of leidingen. Dit onderdeel is dan ook niet van belang. Lokale kabels en/of leidingen kunnen eventueel verlegd worden.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

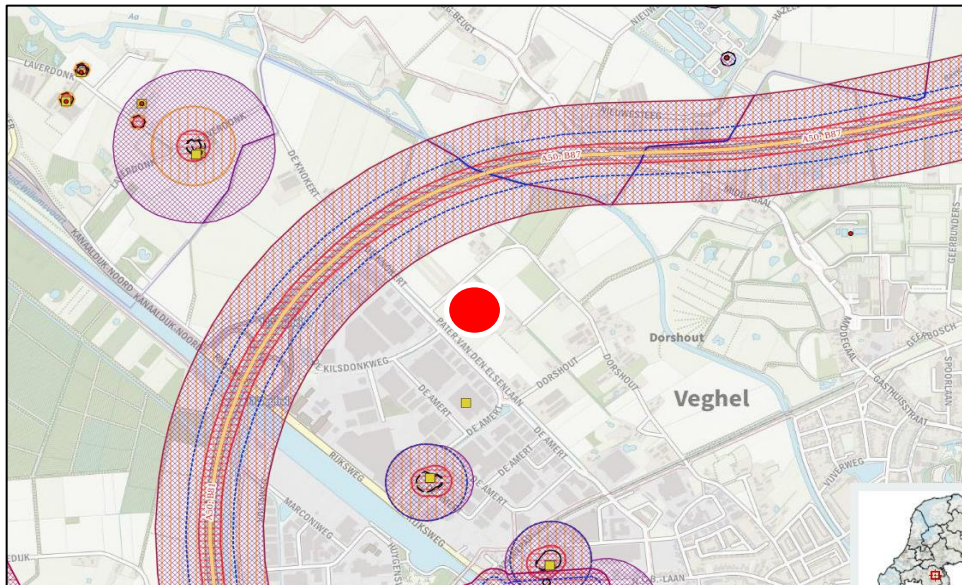
4.7.2 Onderzoek

In het kader van onderhavig plan is door M-Tech een quickscan externe veiligheid opgesteld¹¹. Onderstaand worden de conclusies uit dit onderzoek opgenomen, het volledige onderzoeksrapport is als separate bijlage bij onderhavige onderbouwing opgenomen. Hieronder is een uitsnede van de risicokaart weergegeven (figuur 4.3) ter plaatse van het besluitgebied. Het plan omvat een nieuwe planologische

¹¹ M-Tech, *Externe veiligheid in het kader van een ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de omgevingsvergunning aan de Dorshout ong. te Veghel*, projectnr.: BRO.VEG.22.EV01, d.d. 27 januari 2022.

ontwikkeling. Het is gebruikelijk bij toetsing van dit soort plannen ook rekening te houden met de eventuele planologische gevolgen van de omgeving en de aanwezige bedrijven/activiteiten. In onderhavig geval zijn de navolgende aspecten van belang:

- de Regeling basisnet, de weg A50;
- het bedrijfsterrein (Bedrijventerrein de Amert);
- het initiatief voor het windmolenpark¹²;
- het vervoer van gevaarlijke stoffen op de wegen in de omgeving.



Figuur 4.3: Uitsnede EV-signaleringskaart met in het rood globale ligging besluitgebied

In de directe omgeving van het plan is een plan in voorbereiding voor de bouw van 4 windturbines. Ten behoeve van dit plan is eerder een onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen qua externe veiligheid. Uit dit onderzoek volgt dat het besluitgebied binnen de werpafstand van 1 van de 4 molens ligt (rijksdriehoek $x=163624$, $y=404484$).

Voor windturbines wordt het externe veiligheidsaspect benaderd vanuit het Activiteitenbesluit. Het Activiteitenbesluit kent geen toetsing op het risico voor groepen mensen. Wel is het van belang na te gaan of een windturbine qua risico's invloed kan hebben op andere risicovolle activiteiten of gebieden waar deze ontwikkelingen qua gebruik mogelijk zijn.

In de onderstaande afbeelding (figuur 4.4) wordt een inventarisatie van alle relevante risicobronnen in de directe omgeving van het besluitgebied weergegeven met invloedsgebied en een inschatting of onderhavig project binnen het invloedsgebied ligt.

¹² Het windmolenpark in de directe nabijheid van het besluitgebied is nog niet weergegeven in de EV-signaleringskaart. De status van dit plan is voorontwerp.

bron	locatie	Invloedsgebied (m)	PR 10 ⁻⁶	Afstand gevoelige delen planlocatie (m)	Binnen/buiten invloedsgebied
<i>Bedrijven-terrein de Amert</i>	<i>Zuid-westen</i>	<i>Afhankelijk van aard bedrijvigheid</i>		<i>Ca 150</i>	<i>Thans geen risicovolle activiteiten aanwezig</i>
<i>A50*</i>	<i>Noord-west van planlocatie</i>	<i>Aandachts-gebied 200 meter</i>	<i><20 m</i>	<i>ca. 600</i>	
<i>Windpark veghel**</i>	<i>Noord-West x=163624, y=404484</i>	<i>Werpafstand = 480m</i>			<i>Plan deels binnen PR=10⁻⁶</i>

*Uit de Regeling basisnet

**zie onderzoek Windpark Veghel, externe veiligheid, 9-5-2019

Figuur 4.4: Inventarisatie risicobronnen met mogelijke invloed

A50

Het plangebied ligt op circa 410 meter van de A50 (knooppunt Veghel-Noord-Veghel, wegvak B87). Over deze transportweg worden onder andere gevaarlijke stoffen uit de categorie LT2 vervoerd¹. LT2 heeft een invloed gebied van 880 meter². Omdat het plangebied niet binnen 200 meter van de transportweg ligt kan er, volgens art. 7 van het Besluit externe veiligheid transport, worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico voor het scenario toxische wolk. De ODBN heeft in samenwerking met de veiligheidsregio een standaard verantwoording (beperkt) toxisch opgesteld.

De ODBN heeft in samenwerking met de veiligheidsregio een richtlijn opgesteld “verantwoording (beperkt) toxisch” opgesteld. Op verzoek van het bevoegd gezag is deze richtlijn toegepast bij de beperkte verantwoording.

Windturbine

Het plangebied ligt op ca 300 meter van de windturbine met rijksdriehoekcoördinaten x=163624, y=404484 bij “overtoren”. Volgens het onderzoeksrapport windpark Veghel bevindt de kwetsbare bebouwing van het plan zich ruim buiten de PR=10⁻⁶ afstand van deze windmolen. Daarnaast is verantwoording van het groepsrisico bij windmolens niet aan de orde daar het Bevi niet van toepassing is op windmolens. Wel is er een relatie aanwezig tussen windmolens en eventuele toekomstige bedrijvigheid. Dit houdt in dat bij de besluitvorming over de windturbines het aspect externe veiligheid en groepsrisico een rol kan spelen voor bestaande en toekomstige bedrijvigheid in de omgeving.

Bedrijventerrein de Amert (Veghel West)

Het bestemmingsplan staat op korte afstand van het plan tot categorie 4.2 bedrijvigheid toe. (bedrijventerrein de Amert). Met het plan ontstaat een nieuw kwetsbaar object (met beheerderswoning) binnen de invloed van dit bedrijventerrein. De aard en omvang van de kantoren bij de bedrijven op dit bedrijventerrein wordt door onderhavig bestemmingsplan niet begrensd zodat het mogelijk is dat kantoren van een omvang (> 1.500 m² bruto vloer oppervlak(BVO)) zijn dat sprake is van een kwetsbaar object.

Ten aanzien van het adres De Amert 601 (kadastraal VHL, sectie L, nummer 2623) is een bestaand zelfstandig kantoor aanwezig van een zodanige omvang, dat reeds sprake is van een beperkt kwetsbaar object ($BVO < 1.500 \text{ m}^2$) en dit mag planologisch verbouwd worden tot een kwetsbaar object ($BVO > 1.500 \text{ m}^2$).

Gelet op het feit dat op het bedrijfsterrein (beperkt) kwetsbare en kwetsbare functies mogelijk zijn waaronder kantoren ($> 1.500 \text{ m}^2 \text{ BVO}$) is niet te verwachten dat het plangebied (op ca 130 m) zal kunnen leiden tot planologische beperkingen.

Er is een beperkte verantwoording van het groepsrisico aan de orde. Op verzoek van het bevoegd gezag is de richtlijn van het OBDN toegepast.

Verantwoording groepsrisico

De planlocatie ligt in het invloedsgebied van de A50. Als gevolg van een ongeval met een toxische stof is het invloedsgebied (toxische wolk) ca 880 meter.

Daar de locatie op meer dan 200 meter van de A50 is gelegen is een beperkte verantwoording van het groepsrisico voldoende.

De OBDN heeft in samenwerking met de veiligheidsregio een standaard beperkte verantwoording “toxisch scenario” opgesteld. Deze standaard is gebruikt.

Scenario

Het relevante scenario voor het plangebied i.r.t. het transport van gevaarlijke stoffen is het overdrijven van een toxische wolk. Een toxische wolk die bijvoorbeeld is ontstaan door een verkeersongeval waarbij in korte tijd een groot deel van de toxische stof vrijkomt en met de wind mee wordt verspreid. De kans op een dergelijk ongeval is bijzonder klein.

De gevolgen voor personen zijn afhankelijk van de concentratie en blootstellingstijd aan de stof.

Mogelijkheden tot bestrijdbaarheid van een calamiteit

Bij het scenario toxische wolk zal de brandweer proberen de toxische wolk neer te slaan. Bij een snelle verspreiding van de toxische wolk zal dit echter beperkt effect hebben. De bestrijdbaarheid wordt om deze reden als matig beoordeeld.

Mogelijkheden zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote aantallen slachtoffers bij een incident te voorkomen.

De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen binnen bebouwing en ontvluchten van het plangebied.

De mogelijkheden ten aanzien van de zelfredzaamheid van het plan zijn goed te noemen. Er worden geen niet-of verminderd zelfredzame mensen in het plangebied gehuisvest. De aanwezigen zijn normaal gesproken in staat om zelfstandig conform de instructies van bijvoorbeeld via NL-Alert te reageren.

Het plan biedt voldoende mogelijkheden de zelfredzaamheid te faciliteren. De situering van gebouwen en de constructie van gebouwen biedt ruim mogelijkheden om:

- te schuilen (in gesloten bouwdelen;
- te vluchten in meerdere richtingen van de risicobron af.

Alarmering

In geval van een calamiteit zal NL-Alert worden ingezet. NL-Alert is een aanvullend alarmmiddel van de overheid voor de mobiele telefoon. Met NL-Alert kan de overheid mensen in de directe omgeving van een noodsituatie met een tekstbericht informeren. In het bericht staat specifiek wat er aan de hand is en wat je op dat moment het beste kunt doen.

Schuilmogelijkheden

Schuilen in de afgesloten bebouwing zal in beginsel de beste manier zijn om de calamiteit met het scenario toxische wolk te overleven. Schuilen voor een toxische wolk is mogelijk binnen de bebouwing op de planlocatie. Om veilig schuilen binnen de bebouwing mogelijk te maken dient de bebouwing aan bepaalde veiligheidseisen te voldoen. Als gevolg van energieprestatie-eisen zijn nieuwe woningen goed geïsoleerd en bieden daarom een goede bescherming. Eventuele aanwezige ventilatieopeningen zijn afsluitbaar uitgevoerd.

Vluchtmogelijkheden

Mocht vluchten noodzakelijk zijn, dan is het plangebied naar meerdere zijden te ontvluchten. Ontvluchten kan in alle gevallen van de risicobron af.

Conclusie

Er bestaat vanuit extern veiligheidsoogpunt geen bezwaar tegen de gewenste ontwikkeling. Het verdient aanbeveling bij de brandveiligheidsbeoordeling van het bouwplan deze beperkte verantwoording.

4.7.3 Conclusie

Het plan leidt tot een nieuw kwetsbaar object waar tot ca 500 personen kunnen verblijven. De kwetsbare delen van het plan liggen buiten het aandachtsgebied van het Basisnet weg (A50).

Daar het plan buiten het aandachtsgebied van 200 meter van de A50 is gelegen maar wel binnen het invloedsgebied (toxisch) van 880 meter. De beperkte verantwoording van het groepsrisico is beschreven in hoofdstuk 5.

Het aspect brandveiligheid komt bij de planbeoordeling ook aan de orde.

In het kader van het aspect brandveiligheid kunnen de relevante aspecten uit de beperkte verantwoording uit hoofdstuk 5 verder invulling krijgen.

Het bedrijfsterrein in de directe omgeving sluit de vestiging van beperkt kwetsbare of kwetsbare objecten niet uit. Ten aanzien van de bedrijfsontwikkelingen belemmert dit de ontwikkeling van risicovolle activiteiten. Dit plan (op ca 130 meter van het bedrijfsterrein) geeft geen nieuwe beperkingen voor eventuele bedrijfsontwikkelingen.

4.8 Ecologie

4.8.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk,

genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

4.8.2 Onderzoek

Er is door BRO een quickscan flora en fauna uitgevoerd voor het besluitgebied¹³. In deze onderbouwing worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de separate bijlagen.

Gebiedsbescherming

Het besluitgebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, "Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek", bevindt zich op circa 14,7 kilometer afstand ten westen van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het besluitgebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten.

Daar de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van 100 'Tiny Houses' betreft, is een toename aan stikstofuitstoot te verwachten. Om de effecten omtrent stikstofdepositie inzichtelijk te maken wordt gebruik gemaakt van het programma AERIUS calculator. De AERIUS calculator maakt de depositie van stikstofverbindingen in de vorm van ammoniak (NH₃) en stikstofoxiden (NO_x) op het oppervlak van de omliggende Natura 2000-gebied inzichtelijk. Op basis van de uitspraak van de Raad van State (d.d. 29 mei 2019) is beslist dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet zondermeer als toestemmingsbasis mag gelden voor nieuwe activiteiten. In lijn met de uitspraak van de Raad van State geldt derhalve dat binnen onderhavig planvoornemen een projectbijdrage van 0,00 mol/ha/jaar als aanvaardbaar wordt geacht. In het kader van onderhavig plan heeft derhalve een stikstofdepositie berekening plaatsgevonden voor de realisatiefase en de gebruiksfase¹⁴. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat

¹³ BRO, Quickscan flora en fauna 'Amert Kwartier' te Veghel, projectnr.: P01237, d.d. 7 juni 2021

¹⁴ BRO, 'AERIUS-berekening Het Amert Kwartier, Veghel', projectnr. P01237, d.d. 27 juli 2023.

bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

Het besluitgebied is niet gelegen binnen het NNB. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNB ligt ongeveer 150 meter ten noordoosten van het besluitgebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNB wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Soortbescherming

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht wordt genomen:

- Met betrekking tot de sloop van de bestaande bebouwing zijn overtredingen ten aanzien van het verstoren/verwijderen van nestlocaties van huismus en gierzwaluw en verblijfplaatsen van een vleermuissoort op basis van de quickscan niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek gedurende het juiste seizoen dient hieromtrent uitsluitel te geven;
- Ten aanzien van vleermuizen dient licht gericht of uitstralend op het opgaand groen tegen de oostgrens van het besluitgebied en de bomenlaan aan de Dorshout en Pater van Den Elsenlaan te worden vermeden;
- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Vervolgonderzoek huismus, gierzwaluw en vleermuizen

De sloop van de bebouwing binnen het besluitgebied kan negatieve gevolgen hebben voor vleermuizen, gierzwaluw en/of huismus, wat een overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming betreft. Daarom is middels soortgericht vervolgonderzoek inzichtelijk gemaakt of in de huidige situatie nest- of verblijfplaatsen aanwezig zijn van de betreffende soort(groep)en.¹⁵ Onderstaand worden de conclusies uit dit onderzoek weergegeven. Het volledig rapport is toegevoegd als separate bijlage.

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen nestlocaties van huismus, gierzwaluw, dan wel rust- en verblijfplaatsen van een vleermuissoort waargenomen. Overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming met betrekking tot huismus, gierzwaluw en een vleermuissoort is uitgesloten. Er hoeft geen ontheffing te worden verkregen, noch zijn er enige vervolgstappen noodzakelijk met betrekking tot deze soort(groep)en.

Wel dienen de volgende maatregelen in acht te worden genomen:

- De sloop van de bebouwing en de kap van het opgaand groen dient buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Het broedseizoen loopt globaal van half maart t/m half augustus;

¹⁵ BRO, 'Resultaten vervolgonderzoek flora en fauna Amert Kwartier, Veghel', projectnr. P01247, d.d. 24 september 2021.

- Met betrekking tot de zorgplicht dienen eventueel aangetroffen dieren tijdens de werkzaamheden de kans te krijgen om het plangebied zelfstandig te verlaten. Bij soorten als egel en gewone pad kunnen de dieren met beleid verplaatst worden naar een veilige plek buiten het plangebied.

Houtopstanden

Het besluitgebied is gelegen buiten de bebouwde kom. Binnen het besluitgebied zijn geen houtopstanden aanwezig. Wel betreffen de bomenlanen aan de Dorshout en Pater van Den Elsenlaan houtopstanden. Indien hier bomen gekapt moeten worden uit deze bomenlanen, dient een kapmelding te worden gedaan bij de Omgevingsdienst Brabant-Noord.

4.8.3 Conclusie

Vanuit het aspect 'ecologie' zijn er geen belemmeringen voorzien in relatie tot de beoogde ontwikkeling.

4.9 Bodem

4.9.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het besluitgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

4.9.2 Onderzoek

In het kader van onderhavig plan is door Econsultancy een verkennend bodem- en asbestonderzoek¹⁶ uitgevoerd. In deze onderbouwing worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de separate bijlagen. Binnen het besluitgebied zijn de navolgende deelloccaties onderzocht.

Deellocatie A: weiland

De bodem van het weiland bestaat voornamelijk uit matig tot uiterst siltig, matig fijn zand. De bovengrond is teven zwak humeus en de ondergrond vertoont plaatselijk in zwakke tot sterke mate gleyverschijnselen. In de ondergrond bevinden zich plaatselijk sterk zandige klei en leemlagen. Verder zijn er zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met nikkel. De overige boven- en ondergrond zijn analytisch niet verontreinigd. Ondanks de lichte nikkel-

¹⁶ Econsultancy, *Rapportage verkennend bodem- en asbestonderzoek Dorshout 37 te Veghel*, projectnr.: 16213.002, d.d. 30 juni 2021

verontreiniging voldoet de bodem binnen deze deellocatie op indicatieve basis aan de klasse Landbouw/Natuur (AW). Het grondwater is analytisch licht verontreinigd met barium. Deze lichte verontreiniging is te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondwaarden.

Deellocatie B: agrarisch bedrijfsterrein

De bodem van het agrarische bedrijfsterrein bestaat voornamelijk uit matig tot uiterst siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. De bodem is plaatselijk tevens zwak tot matig grindig en zwak humeus. De ondergrond bestaat wisselend uit zand en klei. De ondergrond vertoont bovendien in zwakke tot sterke mate gleyverschijnselen. In de bodem zijn in verschillende mate bijmengingen aangetroffen beton, puin en aardewerk. Tijdens het veldwerk zijn in de bodem geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen.

De zwak puinhoudende bodem en de bodem onder de volledige puinlagen is analytisch licht verontreinigd met PCB en minerale olie. De bodem voldoet hier op indicatieve basis aan de klasse Industrie. Zeer plaatselijk is de zintuiglijk schone ondergrond licht verontreinigd met PCB. De bodem voldoet hier ondanks de lichte verontreiniging indicatief aan de klasse Landbouw/Natuur (AW). De overige bodem binnen het agrarisch bedrijfsterrein is (met uitzondering van de aparte deellocaties) analytisch niet verontreinigd en voldoet op indicatief aan de klasse Landbouw/Natuur (AW). Het grondwater is analytisch licht verontreinigd met barium. Deze lichte verontreiniging is te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondwaarden.

Tijdens het asbestonderzoek is in zowel de kleine (fractie < 20 mm) als in de grote fractie (fractie > 20 mm) geen asbest aangetroffen. Enkel ter plaatse van de druppelzone is in de toplaag (bovenste 10 cm) een licht verhoogd asbestgehalte gemeten van 6,2 mg/kg d.s..

Deellocatie C, F en G: bovengrondse dieseltank (1), smeerput en werkplaats/opslag olieproducten

Ter plaatse van deze deellocaties zijn zintuiglijk geen olie-gerelateerde verontreinigingen of andere bijzonderheden aangetroffen. In de desbetreffende verdachte lagen zijn analytisch eveneens geen olie(gerelateerde) verontreinigingen in de grond en het grondwater aangetroffen.

Deellocatie D en E: bovengrondse dieseltank (2) en olie/vetafscheider

Ter plaatse van boring E01 is over een traject van 0,7 tot 0,9 m -mv een sterke oliegeur waargenomen. De bodem vertoont hier een matige olie/waterreactie. Over het traject 0,9 tot 1,5 m -mv is een zwakke oliegeur waargenomen en vertoont de bodem een zwakke olie/waterreactie. Ter plaatse van boring 107B is over een traject van 0,3 - 1,0 m -mv een zwakke olie/waterreactie waargenomen.

Ter plaatse van boring D02 is een sterke verontreiniging met minerale olie vastgesteld over een traject van 0,07 tot 0,3 m -mv. Volgens het oliechromatogram gaat het hoogstwaarschijnlijk om dieselolie. Ter plaatse van boring E01 (sterke oliegeur) en boring 107B (zwakke olie/waterreactie) is enkel een lichte verontreiniging met minerale olie aangetroffen.

De sterke verontreiniging ter plaatse van boring D02 is waarschijnlijk ontstaan door morsing ter plaatse van de dieseltank, waarbij het olieproduct niet afgewaterd is in de afvoerput van de olie/vetafscheider. De dieselolie is waarschijnlijk over de rand van de betonvloer gelopen (of gereden). Hierdoor is de toplaag naar alle waarschijnlijkheid verontreinigd geraakt. De sterke verontreiniging bevindt zich niet dieper dan 0,3 m -mv en bevindt zich ook niet ter plaatse van de omliggende boringen. De verontreiniging bevindt zich naar verwachting niet (of zeer beperkt) onder de vloeistofdichte betonvloer. Het volume sterk verontreinigde grond bedraagt niet meer dan 5 m³.

Het is niet bekend of de verontreiniging al aanwezig was tijdens het nulsituatie bodemonderzoek uit 2020, gezien er destijds geen boring ter plaatse van boring D02 is gezet. Uit welk jaar de tank exact dateert, is niet bekend. De tank was nog niet op de locatie aanwezig toen het nulsituatie bodemonderzoek in 2000 is uitgevoerd. Gezien de verontreiniging ontstaan is na januari 1987 is er sprake van een zorgplichtgeval (artikel 13 van de Wet Bodembescherming). Dit betekent dat er sprake is van een spoedeisend saneringsgeval, waarbij de regionale achtergrondwaarde als formele terugsaneerwaarde geldt.

In het kader van de toekomstige ontwikkeling blijft de werktuigberging behouden. Het is nog niet bekend of de vloeistofdichte betonvloer en de tank worden verwijderd. Econsultancy adviseert de sterk verontreinigde grond ter plaatse van boring D02, alsmede de zintuiglijk verontreinigde grond ter plaatse van boring E01, te saneren. Als de vloeistofdichte vloer en de olie/vetafscheider worden verwijderd, dan adviseert Econsultancy de verontreinigingen gelijktijdig te verwijderen. Het saneren van de overige lichte verontreinigingen met minerale olie (m.u.v. van deze bij boring E01) rondom de betonvloer acht Econsultancy niet doelmatig. Hierin dient het bevoegd gezag een definitief besluit te nemen.

De overige bodem rondom de vloeistofdichte betonvloer is hooguit licht verontreinigd met minerale olie. De licht verontreinigde bodem voldoet hier indicatief aan de klasse Industrie of is niet toepasbaar. In het grondwater zijn analytisch geen olie(gerelateerde) verontreinigingen aangetroffen.

Deellocatie H: sloot centraal op locatie (1)

In de sloot van deellocatie H bedroeg het waterpeil in de sloot circa 0,5 m. Op het water is een drijflaag bestaande uit mest aangetroffen. De originele waterbodem vertoont overal een matige mestgeur. De originele waterbodem bestaat uit matig siltig, zeer fijn zand. De bodem is tevens matig humeus. In de sloot is geen sliblaag aangetroffen.

De waterbodem is analytisch licht verontreinigd met minerale olie en zink. Getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit (generiek kader) is de waterbodem niet toepasbaar op landbodem. Getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit (generiek kader) voldoet de waterbodem voor de toepassing onder water aan klasse A. Uit de msPAF toetsing blijkt dat de waterbodem kan worden verspreid over de aangrenzende percelen.

Deellocatie I: sloot centraal op locatie (2)

In de sloot van deellocatie I bedroeg het waterpeil tijdens het veldwerk circa 5 cm. De originele waterbodem bestaat uit matig siltig, zeer fijn zand. De waterbodem is tevens zwak humeus. In de waterbodem zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. In de sloot is geen sliblaag aangetroffen.

De waterbodem is analytisch licht verontreinigd met minerale olie. Getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit (generiek kader) voldoet de waterbodem voor de toepassing op landbodem aan de functieklasse "Industrie". Getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit (generiek kader) voldoet de waterbodem voor de toepassing onder water aan klasse A. Uit de msPAF toetsing blijkt dat de waterbodem kan worden verspreid over de aangrenzende percelen.

Deellocatie J: sloot zuidelijk op locatiegrens

In de sloot van deellocatie J stond tijdens de veldwerkzaamheden geen water. De originele waterbodem bestaat uit matig siltig, zeer fijn zand. De waterbodem is tevens zwak humeus. In de waterbodem zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. In de sloot is geen sliblaag aangetroffen.

De waterbodem is analytisch licht verontreinigd met minerale olie. Getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit (generiek kader) is de waterbodem niet toepasbaar op landbodem. Getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit (generiek kader) voldoet de waterbodem voor de toepassing onder water aan klasse A. Uit de msPAF toetsing blijkt dat de waterbodem kan worden verspreid over de aangrenzende percelen.

Aanvullend bodemonderzoek

Door Econsultancy is een aanvullend bodemonderzoek¹⁷ uitgevoerd voorafgaand aan de sloop. Het volledige onderzoek is als separate bijlage aan onderhavige ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Hieronder wordt een samenvatting en de conclusie van het onderzoek weergegeven.

Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging, alsmede de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie. Om de sloopwerkzaamheden mogelijk te maken zijn op verzoek van de ODBN deellocatie K, L/M, N en O onderzocht.

Bodemopbouw

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot matig siltig, matig fijn zand. De bodem is wisselend zwak humeus en zwak tot sterk grindig. Ter plaatse van deellocatie K en L/M is in het opgeboorde materiaal zintuiglijk geen olie/waterreactie waargenomen. De bodem er plaatse van de zuidwestelijke druppelzone (deellocatie O) was tijdens de bemonstering zeer nat. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen bodemvreemde materialen aangetroffen.

Analyseresultaten

Ter plaatse van deellocatie K en L/M zijn in de bovengrond analytisch geen olieverontreinigingen gemeten. In de toplagen van deellocatie N en O (beide druppelzones) zijn analytisch geen PCB verontreinigingen vastgesteld. Ook is er ter plaatse van deellocatie O in de toplaag geen asbest gemeten.

Gevalsdefinitie olieverontreiniging deellocatie D/E

De zintuiglijke olieverontreiniging ter plaatse van boring E01 is gerelateerd aan het gebruik van de dieselolietank. Ditzelfde geldt voor de lichte olieverontreiniging ter plaatse van boring 107B en 109. Deze lichte verontreinigingen zijn ontstaan ná 1987, waardoor er sprake is van een zorgplichtgeval. Deze lichte olieverontreinigingen dienen net als de sterke olieverontreiniging ter plaatse van boring D02 tot de achtergrondwaarde te worden gesaneerd.

De verontreinigingen zijn naar verwachting beperkt van omvang. Omdat de omvang van de lichte verontreinigingen niet geheel bekend is adviseert Econsultancy de verontreiniging tijdens de sanering vast te stellen.

4.9.3 Conclusie

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van nader bodemonderzoek. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen sloopwerkzaamheden. Na uitvoering van de sloopwerkzaamheden dienen de olieverontreiniging ter plaatse van deellocatie D en E te worden gesaneerd en zal de bodem ter plaatse van de stallen nog moeten worden onderzocht voordat de huisvesting zal worden gerealiseerd.

Het uitvoeren van een bodemonderzoek ter plaatse van deellocatie D en E zal als voorwaarde worden opgenomen in de omgevingsvergunning.

¹⁷ Econsultancy, 'Rapportage aanvullend bodemonderzoek (voorafgaand aan slooperwerkzaamheden) Dorshout 37 Veghel', rapportnr.: 16213.005, d.d. 5 oktober 2022.

De bodemonderzoeken zijn beoordeeld door de omgevingsdienst Brabant-Noord. Zij hebben de uitgevoerde bodemonderzoeken akkoord bevonden. Ze stellen daarbij de volgende twee voorwaarden:

1. Op de locatie is sprake van een olieverontreiniging. De verontreiniging is ontstaan na 1987, waardoor er sprake is van zorgplicht. De verontreiniging dient te worden gesaneerd tot aan de achtergrondwaarde. Hieraan voorafgaand dient een plan van aanpak te worden opgesteld en ingediend bij de gemeente Meierijstad. De ODBN zal namens de gemeente Meierijstad dit plan van aanpak beoordelen.
2. Na uitvoering van de sloopwerkzaamheden dient de algemene bodemkwaliteit nog te worden vastgesteld ter plaatse van de gesloopte stallen.

Bovenstaande voorwaarden worden eveneens als voorwaarden opgenomen in de omgevingsvergunning.

Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit, het "Handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie" of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing.

4.10 Water

4.10.1 Toetsingskader

Op 19 november 2021 is het nieuwe waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

1. Waterveiligheid; Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.
2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem; Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).
3. Schoon Water; In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd. In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:

- schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- de waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Keur

De Keur is een waterschapsverordening en omvat samen met de Waterwet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De Keur is verder uitgewerkt in beleids- en algemene regels.

Legger

De Keur verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Keur vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

4.10.2 Onderzoek

In het kader van onderhavig plan is door Econsultancy een watertoets en infiltratieonderzoek uitgevoerd¹⁸. Hieronder worden de conclusies uit dit onderzoek kortstondig beschreven. Voor een volledige weergave van de rapportage wordt verwezen naar de separate bijlage.

Kenmerken van het watersysteem

Grondwater

Ten tijde van locatie specifiek onderzoek¹⁹, uitgevoerd tussen 16 en 22 juni, is een grondwaterstand gemeten tussen de 1,5 m -mv en de 2,0 m -mv.

TNO-NITG voert het databeheer van in de omgeving aanwezige grondwaterpeilputten waarin de grondwaterstand in het eerste watervoerende pakket wordt gemonitord. Middels de interactieve grondwatertools 'Isohypsen' en 'Grondwaterdynamiek' van de Geologische Dienst Nederland worden de historische grondwatermeetreeksen uit het archief van TNO gesimuleerd met behulp van dagelijkse metingen van neerslag en verdamping uit gegevens van het KNMI.

Volgens de Bodematlast van de provincie Noord-Brabant is de GHG gelegen tussen 0,4 m en 0,6 m -mv.

In een straal van circa 2 km, zijn meerdere grondwaterpeilputten gelegen. De grondwaterpeilputten zijn gelegen op een diepte van maximaal 3 m -mv. In tabel 3 in de onderzoeksrapportage zijn de gegevens van de grondwaterpeilputten opgenomen.

Het grondwater van het eerste watervoerend pakket stroomt volgens van de geraadpleegde bronnen, in noordwestelijke richting.

Op basis van de gegevens van deze grondwaterpeilputten alsmede de grondwaterstromingsrichting is voor de planlocatie ingeschat dat de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) is gelegen op circa 7,80 m +NAP. Hiermee zou de GHG zich op $\pm 0,5$ m -mv bevinden.

Ontwatering

Het huidige maaiveld is gemiddeld gelegen op een hoogte van circa 8,3 m +NAP. De GHG is ingeschat op 7,8 m +NAP. De ontwatering zal ten aanzien van de (bouw)peilen in de toekomstige situatie onvoldoende zijn. Hierdoor zal het plan deels opgehoogd moeten worden. Geadviseerd wordt om de toekomstige bouwpeilen circa 20 cm hoger aan te leggen dan het naastgelegen wegpeil. Op basis van

¹⁸ Econsultancy, *Rapportage watertoets Dorshout 37 te Veghel*, projectnr.: 16213.003, d.d. 2 december 2021.

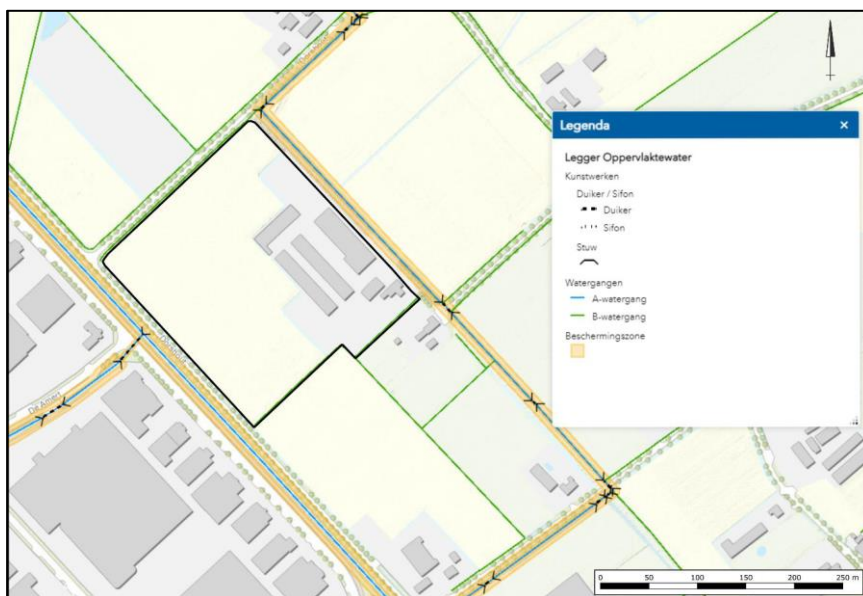
¹⁹ Econsultancy, *Rapportage verkennend bodem- en asbestonderzoek Dorshout 37 te Veghel*, projectnr.: 16213.002, d.d. 30 juni 2021

de grondwaterstanden en fluctuaties zullen inzake de ontwikkeling zowel voor, tijdens als wellicht na realisatie maatregelen genomen moeten worden.

Oppervlaktewater

Op de leggerkaart van waterschap Aa en Maas zijn de in de directe omgeving van de planlocatie gelegen oppervlaktewateren weergegeven. Direct ten noordoosten wordt de planlocatie begrensd door een A-watergang (code: 2250020). Aan de noordwest- (code 03078) en de zuidoostzijde (code: 03541 en 06121) zijn meerdere B-watergangen gelegen. Ten zuidwesten van de planlocatie aan de overzijde van de Pater van den Elsenlaan is eveneens een A-watergang gelegen (code: 2240040).

Buiten de legger watergangen zijn rondom het agrarisch bedrijfsp perceel aan de Dorshout 37 meerdere kavelsloten gelegen. In de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de leggerkaart weergegeven.



Figuur 4.5: Uitsnede legger oppervlaktewater Aa en Maas

Afvalwater

Aan de zijde van de Amert bevindt zich een gescheiden rioolstelsel. In de Dorshout is een drukriool gelegen. Vanwege de doelmatige werking van een druk riolering is het niet toegestaan om hemelwater hierop af te voeren.

Geohydrologisch veldonderzoek

De haalbaarheid van hemelwaterinfiltratie is onder andere afhankelijk van de doorlatendheid van de bodem, de aanwezigheid van stoorlagen (klei en leem). Om de lokale infiltratiemogelijkheden te onderzoeken heeft Econsultancy op locatie een doorlatendheidsonderzoek uitgevoerd. Econsultancy acht bodemlagen met een minimale doorlatendheid van 1,0 m/dag geschikt voor infiltratie van hemelwater.

De doorlatendheid is sterk afhankelijk van de bodemsamenstelling (aantal, grootte en vorm van de poriën en de onderlinge verbindingen tussen de poriën). Aangezien een bodem altijd een bepaalde mate van heterogeniteit vertoont en er slechts op enkele punten is gemeten, dienen de afgeleide k-waarden zoals bepaald op de locaties te worden beschouwd als een gemiddelde.

De doorlatendheid van de bodem wordt over het algemeen geclassificeerd als matig tot vrij goed doorlatend, waarbij k-waarden van 0,1 en 0,9 m/dag zijn aangetoond.

Vanwege de sterke heterogeniteit en overwegend matige doorlatendheid van de bodem zullen de infiltratiemogelijkheden beperkt zijn. Op basis van de resultaten uit het waterdoorlatendheidsonderzoek wordt de bodem binnen de planlocatie, mede op basis van de textuur, niet geschikt geacht voor de infiltratie van hemelwater.

Geadviseerd om voor het dimensioneren van de infiltratievoorzieningen een rekenwaarde te hanteren van maximaal 0,2 m/dag. Als rekenwaarde geldt het gemiddelde van alle metingen vermenigvuldigd met een veiligheidsfactor van 0,5.

Hemelwater

In de onderstaande afbeelding (figuur 4.6) zijn de oppervlakten van de huidige en toekomstige bebouwing(en) en verhardingen binnen het besluitgebied weergegeven.

Type verharding	Huidig (m ²)	Toekomstig (m ²)
Dakoppervlak	± 5.075	± 5.085
Erfverharding	± 8.745	± 2.500*
Infrastructuur	-	± 6.755
Parkeren	-	± 2.230
Totaal	± 13.820	± 16.570
* ca. 25 m ² per woning		

Figuur 4.6: Huidig en toekomstig verhard oppervlak

Ten opzichte van de huidige situatie zal ten aanzien van de ontwikkeling het verhard oppervlak toenemen met 2.750 m². Het verhard oppervlak in de toekomstige situatie bedraagt circa 16.570 m².

Hemelwater dat tot afstroming komt van de erfverhardingen kan binnen het plan vrij afstromen richting het omliggend groen.

Hierdoor is het afstromend verhard oppervlak 13.920 m² (16.750 m² – 2.500 m²). Hiermee is de waterbergingsopgave voor het plan in totaal circa 835 m³ (13.920 m² x 60 mm/1.000).

In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) niet op het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) worden aangesloten maar separaat binnen de planlocatie worden verwerkt.

Dit betekent dat bij de verdere planuitwerking water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing wordt genomen en dat hemelwater op een duurzame wijze wordt verwerkt. De ontwikkeling zal daarmee hydrologisch neutraal zijn.

De initiatiefnemer is voornemens om hemelwater van de parkeerplaats, infrastructuur en het nieuw te realiseren dakoppervlak van de woningen gescheiden in te zamelen en middels een hemelwaterriool verbuisd af te voeren naar enkele “groene” bovengrondse voorzieningen. Regenwater afkomstig van

de parkeerplaatsen wordt middels kolken ingezameld en afgevoerd naar een grindkoffer gelegen onder de parkeerplaatsen.

Grindkoffer

De initiatiefnemer is voornemens om het hemelwater afkomstig van het parkeerterrein op te vangen in een grindkoffer. Grind heeft een porositeit van gemiddeld 30%. Wanneer onder het parkeerterrein een grindkoffer wordt aangelegd met een dikte van 0,8 meter kan ca. 240 l/m² geborgen worden. Om in totaal 60 mm/m² water te kunnen bergen is voor het parkeerterrein (=2.230 m²) een grindkoffer benodigd met een oppervlak van 557 m².

Wadi's

Het hemelwater afkomstig van de infrastructuur en het nieuw te realiseren dakoppervlak van de huisvestingsvoorzieningen wordt gescheiden ingezameld en middels een hemelwaterriool verbuisd afgevoerd naar enkele "groene" bovengrondse voorzieningen, wadi's. Binnen het plan zijn 3 wadi's voorzien.

In totaal hebben de wadi's bij een talud van 1:3 een inhoud van 867 m³. In een dergelijke situatie zijn de wadi's tot aan maaiveld gevuld.

Uitgaande van een situatie waarbij de bergingsvoorziening een talud heeft van 1:1 en volledig is gevuld (867 m³), zal het circa 12 dagen duren voordat deze leeg is. Hierbij is de volgende berekening aangehouden:

- Infiltratie oppervlakte: 379 m² (wanden wadi's)
- Infiltratiecapaciteit: 379 m² x k-waarde van 0,2 m/dag = 75 m³/dag <=> 3,0 m³/uur
- Leegloop duur: 289 uur (867 m³ : 1,3 m³/uur).

Vanwege de slechte doorlatendheid en het infiltrerend oppervlakte is de leegloop duur erg hoog en zal er langdurig water blijven staan in de wadi's. Om dit te voorkomen kan een (combinatie) van de volgende oplossingen toegepast worden.

Allereerst is het een mogelijkheid om het infiltrerend oppervlak te verhogen. Dit kan door de wadi dieper aan te leggen waardoor er meer wandoppervlak beschikbaar is. Dit is, gezien de GHG wellicht niet haalbaar. Wanneer de wadi te diep wordt aangelegd zal met name in de wintermaanden wanneer de grondwaterstand het hoogst staat langdurig (grond)water in de wadi's (blijven) staan. Als gevolg hiervan zal bergingsverlies optreden.

Het infiltrerend oppervlak kan ook vergroot worden door de bodem hierin mee te nemen. Deze wordt doorgaans in berekeningen niet meegeteld omdat deze in de loop van de tijd dicht kan slibben. Om de bodem mee te kunnen rekenen bij het bepalen van de ledigingstijd van de voorziening is grondverbetering noodzakelijk. Indien de bodem van de voorzieningen bij de lediging van het systeem wordt meegeteld. Hierdoor zal de leegloop circa 59 uur zijn (ca. 2,5 dagen). Hierbij is de volgende berekening aangehouden:

- Infiltratie oppervlakte: 1.752 m²
 - Wanden wadi: ca. 379 m²
 - Bodem wadi: ca. 1.373 m²
- Infiltratiecapaciteit: 1.752 m² x k-waarde van 0,2 m/dag = 350 m³/dag <=> 14,6 m³/uur
- Leegloop duur: 59 uur (855 m³ : 14,6 m³/uur).

Een derde mogelijkheid zou zijn om verbinding te maken met dieper gelegen grovere zandlagen. Dit kan door de in de bodem van de wadi's meerdere verticale infiltratieunits aan te brengen. De grovere diepere zandlagen hebben een hogere infiltratiecapaciteit en zouden zodoende kunnen fungeren als omgekeerde slokop. Of en op welke diepte de grove zand of grind basis is gelegen is niet bekend en zal derhalve nader onderzocht moeten worden.

Voor de nieuwe duiker over de A-watergang is een vergunning nodig, deze is reeds aangevraagd en verleend.

Het beschreven systeem is dusdanig robuust dat een situatie waarbij in een korte tijd 60 mm neerslag valt geborgen kan worden. In een situatie waarbij in een korte tijd meer regen valt dan 60 mm kan de wadi overstorten op de nabijgelegen watergangen. Hiervoor is reeds een vergunning verleend bij het waterschap. Afstroming van hemelwater richting gebouwen en/of aangrenzende percelen dient te worden voorkomen.

4.10.3 Conclusie

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd water-neutraal uit te voeren.

Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan.

4.11 Archeologie

4.11.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

4.11.2 Onderzoek

In het kader van onderhavig plan heeft Econsultancy ter plaatse van het besluitgebied een archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd²⁰. Hieronder worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Bureauonderzoek

Doel van het bureauonderzoek is een antwoord te vinden op de vraag wat de gespecificeerde archeologische verwachting voor het besluitgebied is. Gezien de in het bureauonderzoek opgestelde archeologische verwachting (zie paragraaf 2.8 van de onderzoeksrapportage) is binnen het besluitgebied vervolgonderzoek noodzakelijk om deze te toetsen. Gezien de omvang van het besluitgebied is in dit stadium de meest geschikte onderzoeksmethode een verkennend booronderzoek dat zich toespitst op de exacte ligging van de dekzandrug in het noorden en de dekzandvlakte in de rest van het besluitgebied.

Verspreid in het besluitgebied dienen boringen te worden gezet met als doel om inzicht te krijgen in de toestand van het bodemprofiel. Tevens dient gekeken te worden naar de aanwezigheid van mogelijke vegetatie- en/of cultuurlagen, die zichtbaar zijn als bodemverkleuringen. Door middel van het verkennend booronderzoek dient te worden vastgesteld of er binnen het besluitgebied archeologische resten in situ te verwachten zijn.

Inventariserend veldonderzoek

Geologie en bodem

De resultaten van de boringen zijn opgenomen in de vorm van boorprofielen en worden in bijlage 7 van de onderzoeksrapportage weergegeven. Op basis van deze boorprofielen kunnen de hoofdlijnen van de opbouw van de bodemde bodemopbouw als volgt worden weergegeven. Bij het verkennend booronderzoek zijn matig fijne, zwak tot uiterst siltige zandafzettingen en plaatselijk sterk zandige leemafzettingen aangetroffen. Het grondwaterniveau bevindt zich in grote delen van het besluitgebied op circa 1 meter -mv. Het besluitgebied is grotendeels in drie delen onder te verdelen.

Relatief natte zone

De boringen 1-4, 7, 8, 12, 15, 19, 20, 24 en 25 kenmerken zich door een relatief natte bodemopbouw, overwegend bestaande uit siltige dekzandafzettingen en/of zandige leemafzettingen. Vaak zijn de afzettingen in ieder geval gedeeltelijk matig tot sterk gleyhoudend of juist geheel gereduceerd. De dekzandafzettingen zijn afgedekt door een zwak humeuze bouwvoor en een verploegde/vergraven toplaag met een dikte van in totaal 60-80 cm. In boring 19 zijn resten van een voormalig podzolprofiel aangetroffen, bestaande uit een verstoorde B-horizont met daaronder in de top van de onverstoorde (relatief natte) dekzandafzettingen de onderste intacte 15 cm van een BC-horizont. De relatief natte zone betreft de zuidwestelijke helft van het besluitgebied en de losse boringen 19, 20, 24 en 25 in het noordwesten en oosten van het besluitgebied.

Relatief droge zone

De boringen 5, 6, 10, 13, 20, 21 en 23 kenmerken zich door een relatief droge bodemopbouw, overwegend bestaande uit zwak siltige dekzandafzettingen. Plaatselijk zijn deze afzettingen zwak tot matig gleyhoudend en verder zijn de zanden relatief geel van kleur. De dekzandafzettingen zijn afgedekt door een zwak humeuze bouwvoor en een verploegde/vergraven toplaag met een dikte van in totaal

²⁰ Econsultancy, *Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Dorshout (ong.) te Veghel*, projectnr.: 16213.001, 26 augustus 2021

60-75 cm. In boring 13 zijn resten van een voormalig podzolprofiel aangetroffen, bestaande uit een verstoorde B-horizont met daaronder in de top van de onverstoorde dekzandafzettingen de onderste intacte 20 cm van een BC-horizont. De relatief droge zone betreffen vijf losliggende 'eilanden' in het noorden, midden en zuiden van het besluitgebied.

Sterk verstoorde zone

De boringen 9, 11, 13, 14, 16-18, 22 en 23 kenmerken zich door een bodemopbouw met in de ondergrond zowel relatief 'natte' lemige afzettingen als relatief 'droge' zwak siltige zandafzettingen. Al deze boringen kenmerken zich echter door de aanwezigheid van een 65-150 cm dik verstoord pakket aan het maaiveld. In geen van deze boringen zijn resten van een voormalig podzolprofiel aangetroffen. De sterk verstoorde zone betreft een groot deel van de oostelijke en noordelijke helft van het besluitgebied en valt ruwweg samen met het agrarisch bedrijf in het oosten van het besluitgebied en de zone ten noordwesten hiervan.

Archeologische indicatoren

In geen van de boringen zijn archeologische indicatoren waargenomen. Het gaat hier echter om een verkennend bodemonderzoek, dat zich richt op de bodemopbouw en mogelijke bodemverstoringen die de archeologische trefkans kunnen beïnvloeden en niet zo zeer op het onderzoeken op de aanwezigheid van archeologische vondsten en/of sporen.

Conclusie veldonderzoek

Het veldonderzoek heeft tot doel antwoorden te vinden op wat de bodemopbouw is binnen het besluitgebied en wat de gevolgen zijn van het in het besluitgebied aangetroffen bodemprofiel voor de gespecificeerde archeologische verwachting. Uit het verkennend booronderzoek komt een beeld naar voren dat sterk overeen komt met de verwachting uit het bureauonderzoek. De zuidwestelijke helft van het besluitgebied kenmerkt zich door een bodemopbouw die samenhangt met een relatief nat landschap. De noordoostelijke helft van het besluitgebied is grotendeels diep verstoord door met name het daar aanwezige agrarische bedrijf. Hier tussenin is bij zes (sterk verspreide) boringen een licht tot matig verstoord profiel aangetroffen met daaronder een bodemopbouw die samenhangt met een relatief droog landschap. De zes boringen zijn echter sterk verspreid, zodat er geen grote aaneengesloten hoge dekzandrug te herkennen is.

4.11.3 Conclusie

Op basis van de waargenomen grootschalige bodemverstoringen, de aanwezigheid van diep onderkelderde bebouwing op een deel van het besluitgebied en de grootschalig aangetroffen bodemprofielen die samenhangen met een relatief nat dekzandgebied, kan worden geconcludeerd dat archeologische waarden niet of nauwelijks meer in situ worden verwacht. Enkele verspreid gelegen delen van het besluitgebied liggen in een droger dekzandgebied. Deze zijn echter sterk verspreid over het besluitgebied aanwezig en bovendien ook licht tot matig verstoord.

Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek adviseert Econsultancy om het gehele besluitgebied vrij te geven. Bovenstaand advies is van Econsultancy. De resultaten van onderhavig onderzoek dienen te worden beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente Meierijstad). De bevoegde overheid neemt vervolgens een besluit. Mochten tijdens de graafwerkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan dient hiervan melding te worden gemaakt conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit juli 2016 bij het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed).

De gemeente heeft het rapport van Econsultancy beoordeeld. Op grond van het voorgaande kan de gemeente geheel instemmen met de inhoud en strekking van het rapport van Econsultancy. Nader archeologisch onderzoek binnen de AMZ-cyclus wordt daarom niet noodzakelijk geacht en het plangebied kan worden vrijgegeven voor ontwikkeling.

De gemeente neemt verder ook het advies van Econsultancy over aangaande het mogelijk alsnog - en te allen tijde - kunnen voorkomen van zogenaamde 'toevalsvondsten' en de wettelijk gezien juiste wijze van omgang daarmee:

Mochten tijdens graafwerkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan dient hiervan melding te worden gemaakt conform art. 5.10 van de Erfgoedwet bij het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed). In de praktijk kan melding het beste direct plaatsvinden bij de gemeente Meierijstad als bevoegde overheid.

Het rapport is goedgekeurd en zal als zodanig (*procedureel*) worden vastgesteld en toegevoegd als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing.

Op basis van het bovenstaande bestaan er vanuit het aspect 'archeologie' geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van het besluitgebied.

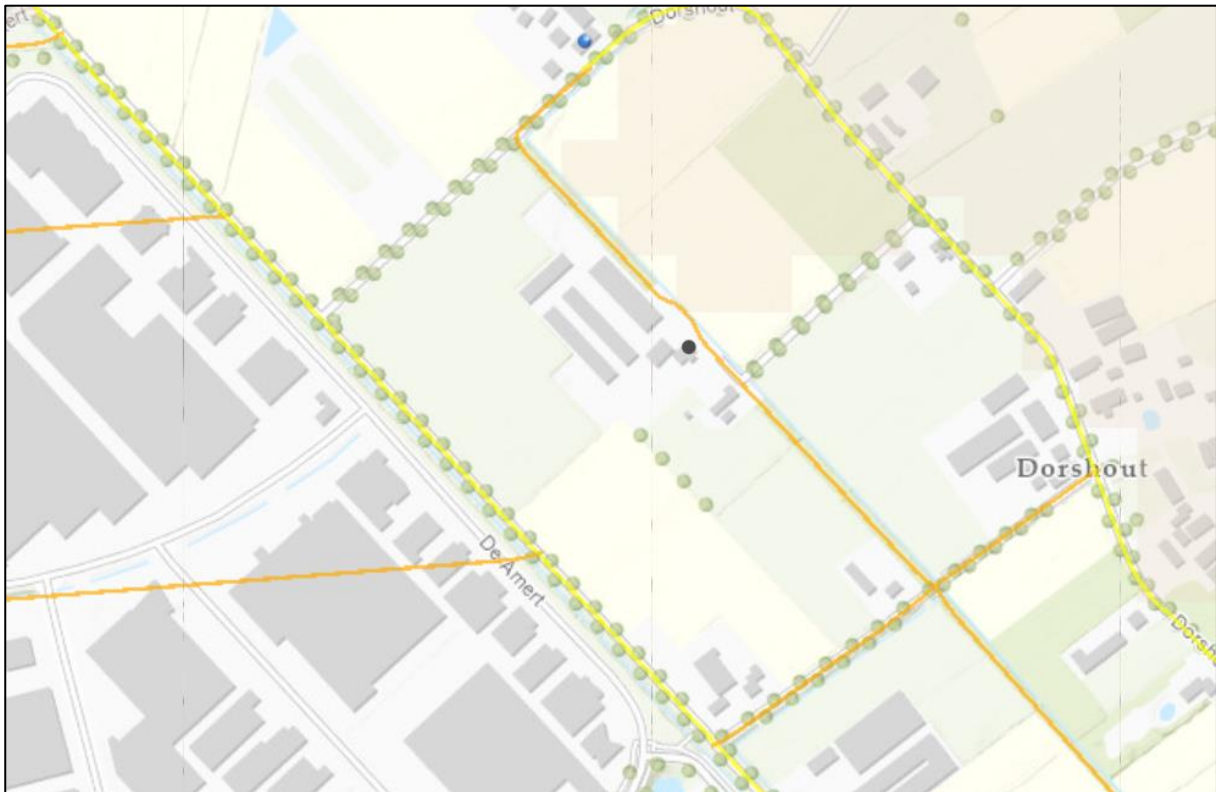
4.12 Cultuurhistorie

4.12.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.



Figuur 4.5: CHW-kaart (cultuurhistorische waardenkaart) Noord-Brabant

4.12.2 Onderzoek

In de CHW-kaart van de provincie Noord-Brabant heeft de provincie het 'provinciaal belang' aangeduid. Dit belang bestaat uit 21 cultuurhistorische en 16 archeologische landschappen. In de 21 cultuurhistorische landschappen heeft de provincie verschillende cultuurhistorische vlakken gedefinieerd. Van al deze landschappen en vlakken zijn beknopte beschrijvingen gemaakt. De 16 archeologische landschappen hebben tot doel om het bodemarchief in de bewuste gebieden duurzaam en in samenhang te behouden. Het besluitgebied ligt niet in een cultuurhistorisch en/of archeologisch landschap. In bovenstaande afbeelding is een uitsnede van deze kaart weergegeven.

In de nabijheid van het besluitgebied lopen wel verschillende historische lijnelementen. Onderhavig plan doet hier echter geen afbreuk aan. Er zijn daarnaast geen monumentale gebouwen, bouwwerken of bomen aanwezig. Het besluitgebied ligt niet in een Belvédère-gebied of binnen een molenbiotop.

Het besluitgebied ligt in regio 'De Meijerij'. De Meijerij bestaat uit verschillende dekzandruggen, beekdalen en dekzandvlaktes. Over grote oppervlakten ligt Brabants leem in de ondergrond. Het water van de beken (Essche Stroom, Beerze, Dommel en Aa) stroomt in de richting van 's-Hertogenbosch, waar een doorgang in de dekzandrug aanwezig is. In het verleden leidde deze situatie hier en daar tot problemen met de waterafvoer, waardoor natte broekgebieden, vennen en kleine veengebieden ontstonden. De Meijerij wordt gekenmerkt door een kleinschalig mozaïek van oude en jonge ontginningslandschappen en woeste gronden. De Meijerij wordt gekarakteriseerd door veel kleine dorpen, met ieder hun eigen karakter en relatie met het landschap. Ook zijn een aantal plattelandsdorpen uitgegroeid tot middelgrote steden of industriekernen. Gezien de aard en omvang van het plan is niet te verwachten dat negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden van de Meijerij ontstaan.

In de 'Structuurvisie Veghel 2030' – 'Menu voor de toekomst' 'Versterken van groene ruggengraat' dat is vastgesteld in 2013 staat het besluitgebied en omgeving aangeduid als 'doorontwikkelen samenhangend groengebied Veghel-Noord'. De insteek is om het open landschap te behouden.

De beoogde huisvesting is een tijdelijke ontwikkeling en het besluitgebied zal na deze periode weer in de huidige hoedanigheid worden gebracht. Momenteel is de behoefte en urgentie aan nieuwe huisvestingsvoorzieningen erg hoog in de gemeente Meierijstad en de omliggende regio. Derhalve weegt het belang van spoedig extra huisvesting te creëren op tegenover de beleidsvisie waarin het open landschap behouden moet blijven. Bovendien is er in de huidige situatie in het besluitgebied evenmin sprake van een open landschap. Het besluitgebied wordt namelijk ten behoeve van agrarische doeleinden in gebruik genomen met de daarbij behorende opstallen. De bestemming van het besluitgebied zal niet wijzigen en na verloop van de tijdelijke omgevingsvergunning van kracht blijven.

4.12.3 Conclusie

Het aspect 'cultuurhistorie' zorgt niet voor belemmeringen.

4.13 Spuitzones gewasbescherming

Bij een ruimtelijk plan dient te worden beoordeeld of sprake is van een goede ruimtelijk ordening. Eén van de aspecten waar rekening mee gehouden moet worden is de spuitzone ten behoeve van het gebruik van bestrijdingsmiddelen. Dit in verband met de risico's voor de volksgezondheid vanwege eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via drift. Met de term drift wordt de hoeveelheid gewasbeschermingsmiddel bedoeld, dat bij het spuiten buiten het agrarisch perceel op de grond terecht kan komen en/of op hoogte door de lucht passeert.

Er gelden in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen in de open lucht worden geteeld en nabij gelegen, voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige objecten, zoals woningen met tuinen. Op basis van jurisprudentie wordt in de praktijk een spuitzone voor bebouwing aangehouden van 50 meter, gemeten vanaf de bestemmingsgrens. Deze 50 meter is in diverse uitspraken van de Raad van State (bijvoorbeeld de uitspraak van 23 september 2009 in zaak nr. 200900570/1/R2) als "in het algemeen niet onredelijk" bevonden en geldt als een vaste richtafstand waar gemotiveerd van kan worden afgeweken. Een kleinere afstand is mogelijk, mits dat goed onderbouwd wordt. De vaste richtafstand van 50 meter is in de open teelt met name van belang voor boomkwekerijen en boomgaarden, omdat gewasbeschermingsmiddelen daarbij niet alleen neerwaarts worden gespoten (onkruidbestrijding), maar ook zij- en opwaarts (voorkomen en bestrijden schimmels en plaagdieren). Vooral het opwaarts spuiten veroorzaakt de meeste drift en is om die reden maatgevend voor gezondheidsrisico's.

Bij de afstand van 50 meter wordt ervan uitgegaan dat enerzijds de bedrijfsvoering van de agrariër niet wordt belemmerd en anderzijds dat er geen nadelige effecten optreden voor de gezondheid van de bewoners van de woning. De 50 meter afstand is echter een indicatieve afstand. Voor het betrokken bestuursorgaan bestaat zowel bij toepassing als afwijking van deze afstand een onderzoeksplicht. Een kortere afstand is mogelijk, mits voorzien van een deugdelijke motivering.

Op basis van de inrichtingstekening van het besluitgebied (zie paragraaf 2.2) wordt een onderzoek in het kader van omliggende mogelijke spuitzones niet noodzakelijk geacht. Ten noorden, oosten en westen van het besluitgebied zijn agrarische gronden gelegen. Gezien de feitelijke beoogde situatie ter plaatse van het besluitgebied geldt dat het besluitgebied voor een groot gedeelte (noord-, oost- en westzijde) omzoomd wordt door een houtwal met een hoogte van circa 2 meter, hetgeen een afscheidende werking heeft ten opzichte van de omliggende agrarische gronden. Daarnaast wordt aan de oostzijde een relatief brede wadi voorzien. Aanvullend en aangrenzend aan de oostzijde is al een bestaande houtwal gesitueerd met een beek. Deze houtwal en beek hebben gezamenlijk een breedte van circa 15 meter. Aan de noordzijde is de weg 'Dorshout' gelegen direct grenzend aan het besluitgebied deze weg heeft ook een afschermende werking ten opzichte van de omliggende agrarische gronden. Tot slot dient vermeld te worden dat de gehele locatie omzoomd zal worden door een robuuste groenstructuur.

4.14 Hoogspanningslijnen

In het besluitgebied of in de nabije omgeving van het besluitgebied zijn geen hoogspanningslijnen gelegen waar rekening mee dient te worden gehouden in het kader van onderhavige ontwikkeling. Derhalve zijn er geen belemmeringen te verwachten voor wat betreft het aspect 'Hoogspanningslijnen'.

4.15 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen

Handreiking veehouderij en volksgezondheid

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De stappen kunnen stuk voor stuk worden doorlopen om na te gaan of er knelpunten worden gevonden. Toetsing aan het stappenplan moet plaatsvinden, zodat kan worden bepaald of een advies van de GGD nodig is voor de toevoeging van de nieuwe woningen. De uiteindelijke keuze is een afweging welke wordt gemaakt door de gemeente.

Dit stappenplan is volledig doorlopen. Er is geen sprake van vestiging van een varkenshouderij of pluimveehouderij (de ter plaatse aanwezige veehouderij wordt geamoveerd). Uit toetsing op afstanden door de ODBN blijkt dat wordt voldaan aan de endotoxine richtafstanden voor varkens- en/of pluimveehouderijen (stap 1).

De ontwikkeling leidt daarnaast niet tot een toename van emissies voor geur, fijnstof of ammoniak (stap 2). De berekende achtergrondbelasting blijkt ten hoogste $6,2 \text{ ouE/m}^3$ te bedragen ter plaatse van de zuidoostzijde van de beoogde migrantenhuisvesting. De berekende voorgrondbelasting van ten hoogste $2,4 \text{ ouE/m}^3$ voldoet aan de normstelling van 14 ouE/m^3 volgens de Wet geurhinder en veehouderij. In de HWgv wordt onderscheid gemaakt tussen de voor- en achtergrondbelasting. De voorgrondbelasting bedraagt minder dan 50% van de achtergrondbelasting, daarmee is de achtergrondbelasting bepalend voor de hinder. Volgens de handreiking komt een achtergrondbelasting van $6,2 \text{ ouE/m}^3$ voor een concentratiegebied overeen met een geurhinderpercentage van 9% en milieukwaliteit "goed" (stap 3). Stap 4 is niet aan de orde. Geitenhouderijen liggen buiten 2 kilometer afstand. Pluimveehouderijen liggen buiten 1 kilometer afstand. Overige veehouderijen liggen wel binnen 250 meter afstand (stap 5).

Er is geen sprake van een mestbe- of verwerkingsbedrijf (al dan niet als nevenactiviteit) (stap 6). Vanuit omgevingsdialoog is niet naar voren gekomen dat er sprake is van ongerustheid over de volksgezondheid (stap 7). Het stappenplan is hiermee volledig doorlopen. Een advisering van de GGD is nodig voor het planvoornemen.

Conclusie

Uit stap 5 blijkt dat een veehouderij binnen de afstand van 250 meter van het besluitgebied is gelegen. Deze stap maakt een GGD-advies wenselijk. Dit om te kunnen komen tot een zorgvuldige afweging met betrekking tot volksgezondheidsrisico's. Het advies vanuit de GGD met betrekking tot onderhavige ontwikkeling is opgevraagd.²¹

De eindconclusie uit dit advies is het volgende:

"Op basis van bovenstaande milieuaspecten voldoet het plangebied niet aan alle gezondheidkundige advieswaarden zoals die door de GGD gehanteerd worden voor woningen in het buitengebied. Wanneer de huisvesting toch op deze locatie gerealiseerd zal worden, dienen (toekomstige) bewoners in elk geval op de verhoogde kans op mogelijke gezondheidseffecten inclusief hinder gewezen te worden".

De toekomstige bewoners zullen op de mogelijke gezondheidseffecten inclusief hinder worden gewezen door initiatiefnemer.

4.16 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.16.1 Toetsingskader

Bij besluit van 21 februari 2011 zijn het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het meer in lijn brengen van het besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Dit houdt in dat onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter heeft gekregen. Met dit wijzigingsbesluit is bepaald dat voor activiteiten, die op de bij het besluit behorende C- en D-lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Dit strekt tot het bepalen of een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op de D-lijst volgt dan wel een m.e.r.(beoordeling). Hierbij is (onder meer) de bij de activiteit behorende drempelwaarde van belang.

Op 16 mei 2017 is een herziening van de m.e.r.- wetgeving in werking getreden. Als een project (activiteit die voorkomt in Bijlage D van het Besluit m.e.r.) nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben moet een initiatiefnemer dit melden bij het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag moet dan binnen 6 weken beslissen of een m.e.r.-plicht geldt.

4.16.2 Aanmeldingsnotitie m.e.r.

Voor de beoogde ontwikkeling is een aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling²² opgesteld. Het bevoegd gezag beslist of er een m.e.r.-plicht geldt.

²¹ GGD, 'GGD advies verzoek oprichten arbeidsmigrantenwoningen Amertkwartier Veghel', kenmerk: WBG MV-573577165-10601, d.d. 4 maart 2022.

²² BRO, 'Aanmeldnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling, Ruimtelijke onderbouwing Het Amert Kwartier te Veghel', projectnr.: P01237, d.d. 5 oktober 2022.

De conclusie van de m.e.r.-beoordeling is dat het initiatief geen belangrijke negatieve gevolgen zal hebben voor de kenmerken van het gebied en voor het woon- en leefmilieu in de omgeving. Er worden geen negatieve effecten verwacht vanwege de ligging van het besluitgebied ten opzichte van gevoelige gebieden. Geconcludeerd wordt dat geen belangrijke nadelige milieugevolgen worden verwacht en dat het opstellen van een MER niet noodzakelijk wordt geacht.

In de notitie wordt het bevoegd gezag geadviseerd te besluiten dat er geen MER hoeft te worden vastgesteld.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitatiewet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, dan kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar het kostenverhaal minimaal is, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2, lid 1 Bro).

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten voor een periode van maximaal 15 jaar. Om de exploitatie rendabel te maken dient er sprake te zijn van een periode van 15 jaar. Ook vanuit het ministerie wordt gestuurd op een termijn van 15 jaar voor flexwoningen (ook voor andere doelgroepen). Aangezien ook landelijk is onderschreven dat een exploitatie van minstens 15 jaar noodzakelijk is voor een rendabele ontwikkeling en hierop is ook het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet aangepast²³.

Het kostenverhaal zal middels een anterieure overeenkomst worden geregeld tussen gemeente en initiatiefnemer. Eveneens zal er een planschadeovereenkomst worden afgesloten met initiatiefnemer.

²³ Zie Kamerbrief van 29 mei 2019 kenmerk 2019-0000258867 en kamerbrief d.d. 2 mei 2023 met kenmerk 2023-0000225039, voor projecten voor de duur van meer dan 10 jaar kan nu met de reguliere procedure vergunning verleend worden, artikel 6 Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

Voor onderhavige ontwikkeling zijn ten tijde van het indienen van de aanvraag voor de voormalige locatie reeds drie klankbordgroepbijeenkomsten gehouden. Na de verplaatsing van het projectgebied zijn deze klankbordbijeenkomsten met de belanghebbenden voortgezet. Voor deze klankbordbijeenkomsten zijn alle omwonenden en belanghebbende uitgenodigd. Een uitgebreid verslag van alle informatiebijeenkomsten en klankbordbijeenkomsten is opgenomen als separate bijlage bij onderhavige onderbouwing.

De initiatiefnemer zorgt ervoor dat de omwonenden en direct belanghebbende tijdig geïnformeerd worden over de planvorming en stand van zaken ervan. De verzoeken van de aanwezige partijen tijdens de klankbordgroepen zijn grotendeels geïmplementeerd in de situatietekeningen t.a.v. de inrichting van de buitenruimte, de landschappelijke inpassing en het beheerplan. De klankbordgroep zal blijven bestaan ook na de vergunningverlening zodat er adequaat overleg kan worden gevoerd met de belanghebbende en eventuele problemen tijdens de huisvesting tijdig worden gesignaleerd en opgelost.

Draagkracht omgeving huisvestingslocatie

Voor tijdelijke huisvesting van internationale medewerkers moet onder omstandigheden worden gewogen of belangen van derden niet onevenredig worden geschaad. Daarbij kan bijvoorbeeld ook worden gekeken naar de verhouding tussen het aantal inwoners in de omgeving en de te huisvesten personen. De draagkracht van de locatie voor deze ontwikkeling is met onderhavige ruimtelijke onderbouwing gemotiveerd. De verhouding tot het aantal in de omgeving reeds wonende personen geeft geen aanleiding om hier nadere eisen aan te stellen. Uit de onderzoeken die zijn uitgevoerd voor alle ruimtelijke aspecten blijkt dat deze aspecten geen belemmeringen vormen voor de huisvesting. In paragraaf 4.4 is daarnaast onderbouwd dat de huisvesting eveneens geen belemmering vormt voor de mogelijkheden omgeving. Door een onderzoek naar de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte en de noodzakelijke voorschriften om het gebruik passend te laten plaatsvinden, onderbouwen dat de ontwikkeling op deze locatie passend is. Daarmee is de draagkracht van de locatie onderbouwd. Zoals reeds bovenstaand aangegeven kan de ontwikkeling leiden tot impact voor de omgeving. Dat is ook het geval indien er reguliere woningen worden gerealiseerd. Er worden echter veel extra stappen gezet om dit zo veel mogelijk te beperken. Zo zal er op locatie continu een beheerder aanwezig zijn, hangen in alle Tiny Houses en gezamenlijke ruimtes de huisregels in meerdere talen en wordt er gehandhaafd indien er sprake is van een incident. Door middel van het bijhouden van een logboek bij de ingang van het terrein wordt de aanwezigheid geregistreerd. Inmiddels is er ruime ervaring opgedaan door de ontwikkelaar met onderhavige huisvestingsconcepten en wordt impact op de omgeving tot een minimum beperkt. Doordat er intensieve begeleiding, monitoring en handhaving is op locatie. Daarnaast vindt de ontsluiting niet plaats op de Dorshout maar op de Amert en is er voldoende parkeergelegenheid binnen het terrein zodat er geen sprake zal zijn van parkeeroverlast in de omgeving. De landschappelijke inpassingsmaatregelen zorgen voor een groene uitstraling in de omgeving en de houtwal beperkt het zich vanuit de directe omgeving op de huisvestingslocatie.

6. PROCEDURE, VOOROVERLEG EN PLANSTUKKEN

6.1 Procedure

De verlening van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan volgt de uitgebreide procedure. Deze is beschreven in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Hiertoe is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. De Wabo geeft hierop enkele aanvullingen. Dit zijn onder andere:

- Aanvraag, ontwerpbesluit en/ of het definitieve besluit moeten op grond van zowel de Wabo als het Besluit omgevingsrecht (Bor) in bepaalde specifieke gevallen aan specifieke personen of instanties worden toegestuurd.
- Iedereen kan zienswijzen op het ontwerpbesluit indienen (art. 3.12 lid 5 Wabo).
- De beslistermijn van zes maanden begint te lopen op de dag ná de dag van ontvangst van een -ontvankelijke- aanvraag (art. 3.12 lid 7 Wabo).
- De beslistermijn van zes maanden mag éénmaal verlengd worden, met ten hoogste zes weken (art. 3.12 lid 8 Wabo).
- Bij een geval als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3°, van de Wabo wordt de kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit in het gemeenteblad geplaatst. De mededeling van het definitieve besluit wordt tevens langs elektronische weg gedaan en beschikbaar gesteld (art. 6.14 Bor).

6.2 Vooroverleg

In artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing verklaard. Voor onderhavige procedure dient dan ook in principe vooroverleg te worden gevoerd met diensten van het Rijk, provincie en het waterschap. Deze instanties kunnen aangeven dat in bepaalde gevallen vooroverleg niet noodzakelijk is. Bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan moeten burgemeester en wethouders, indien niet is aangegeven dat van vooroverleg kan worden afgezien, daarom overleg plegen met het Waterschap, met andere gemeenten wiens belangen bij het plan betrokken zijn en met de betrokken rijks- en provinciale diensten.

Het initiatief is in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan de Provincie Brabant en Waterschap AA en Maas.

6.3 Planstukken

Deze ruimtelijke onderbouwing hoort bij de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan.

