RAADSVOORSTEL

ZAAKNUMMER: 07432024183007

Onderwerp:	Bijlage(n):	Vergadering van:	p.h.:
Adviesrecht BOPA, het realiseren van arbeidsmigrantenhuisvesting op het perceel Buizerdweg 1a te Heusden.	-12-	3 november 2026	JB

de raad
van de gemeente
Asten

Samenvatting

Voor de locatie Buizerdweg 1a te Heusden is een aanvraag ingediend voor het realiseren van een huisvestingsvoorziening voor arbeidsmigranten. Het betreft een gemotiveerde aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa, zie bijlage 2 voor de motivering). In het kader van het geldende Adviesrecht gemeenteraad, verplichte participatie en delegatie onder de Omgevingswet 2025 heeft uw raad hierbij adviesrecht.

Beslispunten

De raad besluit:

1. Een positief advies te geven aan het college van burgemeester en wethouders op de aanvraag omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit, met kenmerk 07432024307222, voor het realiseren van huisvesting voor werknemers op het perceel Buizerdweg 1a te Heusden.

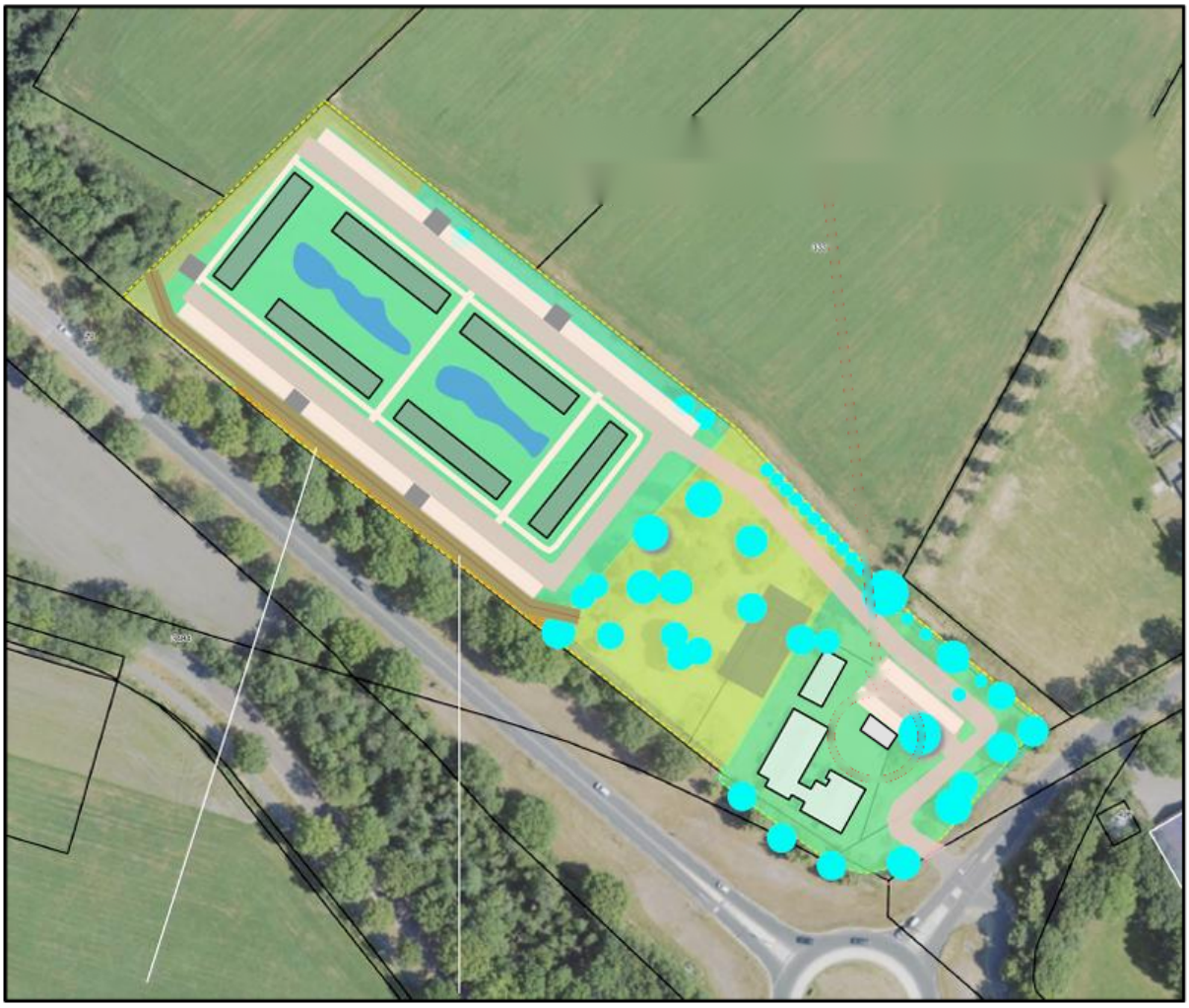
Aanleiding

Op 10 september 2026 is een aanvraag voor het realiseren van huisvesting voor werknemers en het renoveren van een horecapand op het perceel Buizerdweg 1a te Heusden ingediend. Het betreft hier een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA, zie bijlage 2 voor de motivering), met kenmerk 07432024307222.

Onder de Omgevingswet is het college bevoegd om omgevingsvergunningen te verlenen voor activiteiten die passen binnen het omgevingsplan, maar ook voor gevallen die afwijken van het omgevingsplan, de zogenaamde buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna BOPA). Voor de BOPA kan uw raad gevallen aanwijzen waarover hij bindend advies geeft (artikel 16.15a, onder b Omgevingswet). In de door uw raad vastgestelde regeling ‘ Adviesrecht gemeenteraad, verplichte participatie en delegatie onder de Omgevingswet 2025’ heeft uw raad vastgelegd dat de realisatie van een huisvestingslocatie (geclusterde huisvesting) voor meer dan 50 arbeidsmigranten valt onder de gevallen waarvoor advies aan de raad moet worden gevraagd. Dit voorstel ligt nu aan u voor.

Initiatiefnemer heeft een glastuinbouwbedrijf dat zich richt op het telen en verpakken van snackkomkommers en telt 3 locaties, waarvan de hoofdlocatie is gelegen aan de Meerkoetweg 14 in Asten. Het bedrijf heeft 250 werknemers in dienst, waarvan een groot gedeelte van de werknemers afkomstig is uit het buitenland. Initiatiefnemer ziet het als zijn verantwoordelijkheid om naast goede werkomstandigheden ook te voorzien in goede huisvesting voor deze mensen. Om deze reden wenst hij op de locatie Buizerdweg 1a in Heusden een huisvestingsvoorziening te ontwikkelen. Deze locatie is ook dichtbij de hoofdlocatie gelegen.

Initiatiefnemer heeft het voornemen om op bovengenoemde locatie achter het bestaande horecapand 48 wooneenheden te ontwikkelen, bestemd voor de huisvesting van in totaal 192 arbeidsmigranten. De huisvesting wordt gerealiseerd voor maximaal 15 jaar.
De betreffende locatie voorziet in een horecafunctie, maar dit pand is al enige tijd aan het verloederen. De initiatiefnemer ziet dit als een kans om de horecagelegenheid op de locatie te renoveren en weer in gebruik te nemen als streekcafé. De openingstijden gaan mee met het daglicht, met een uiterlijke sluitingstijd van 22.00 uur. Dit past rechtstreeks in het omgevingsplan. Het gebruik van de locatie als discotheek wordt beëindigd. Daarnaast zullen de 15 kampeerplaatsen die nu in het omgevingsplan nog zijn toegestaan, niet meer in gebruik worden genomen. Tevens is initiatiefnemer voornemens een verkooppunt te realiseren voor de verkoop van streekproducten. Dit voorstel ziet enkel op het adviesrecht aan uw raad voor wat betreft de huisvestiging van 192 arbeidsmigranten. Navolgende figuur geeft een beeld van het beoogd bouwplan.



Doelstelling
Het afgeven van een bindend advies, waardoor verlening van de aangevraagde omgevingsvergunning voor afwijken van het omgevingsplan (BOPA) mogelijk wordt.

Argumenten
1.1Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) is aangetoond.
De initiatiefnemer heeft bij de aanvraag omgevingsvergunning een goede motivering van de effecten op de fysieke leefomgeving aangeleverd. Er is via milieu-planologisch haalbaarheidsonderzoek aangetoond dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarnaast is aangetoond dat bij het initiatief geen planologische of milieukundige belemmeringen ontstaan.

Het initiatief sluit aan bij de gemeentelijke Omgevingsvisie en de Toekomstagenda 2030. De huisvesting van werknemers nabij de glastuinbouwlocatie draagt bij aan een toekomstbestendige agrarische sector, biedt kwalitatief goede huisvesting voor arbeidsmigranten en vermindert de druk op de woningmarkt in de kernen. Daarnaast versterkt het streekcafé met streekproductenverkoop de recreatieve en maatschappelijke functie van het buitengebied en daarmee de leefbaarheid van de omgeving.
1.2De omgevingsdialoog is conform het beleidskader uitgevoerd.

Door initiatiefnemer is een omgevingsdialoog gevoerd met omwonenden van de besluitlocatie. De omwonenden zijn tijdens een informatiebijeenkomst geïnformeerd over het voornemen om op de locatie 192 eigen werknemers tijdelijk te huisvesten en de horecafunctie weer te herstellen. Er is geluisterd naar de opmerkingen vanuit de omgeving en er zijn vragen beantwoord. Het verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage bij deze ruimtelijke motivering gevoegd. De opmerkingen die zijn gemaakt gaan met name over het creëren van goede huisvesting en voldoende privacy voor zowel de gehuisveste werknemers als de omwonenden. Een enkeling vindt de huisvesting niet passend. De horecafunctie moet kleinschalig blijven en met afgebakende openingstijden, zodat er geen overlast ontstaat. Er is vanuit de omgeving dan ook geen groot bezwaar tegen de ontwikkeling, zeker niet als met de ontwikkeling ook de horecafunctie terugkomt.

Risico's
Niet van toepassing.

Alternatieven
Niet van toepassing.

Planning en uitvoering
Na het advies van de raad wordt aan uw college een voorstel voorgelegd over de aangevraagde omgevingsvergunning. Het bindende advies van de raad zal worden betrokken in dit voorstel.

Toekomstagenda Asten 2030 / Vitale democratie
De Toekomstagenda 2030 onderstreept om in het buitengebied te streven naar een maatschappelijk geaccepteerde en gewaardeerde agrofoodsector met toekomstperspectief binnen de kaders van duurzaamheid, gezondheid en welzijn van mens en dier in een mooi en beleefbaar buitengebied. Goede kwalitatieve huisvesting voor werknemers binnen de glastuinbouw in samenhang met het vernieuwde streekcafé met streekproducten verkoop, binnen een groene omgeving draagt bij uitstek bij aan deze streefwaarden.

Juridische context
Deze aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt aan de raad voorgelegd ter advisering, omdat de raad een categorie heeft aangewezen, namelijk de realisatie van een huisvestingslocatie (geclusterde huisvesting) voor meer dan 50 arbeidsmigranten. Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten.

Financiële toelichting
Het kostenverhaal verloopt via het sluiten van een anterieure overeenkomst. Met de initiatiefnemer worden in een anterieure overeenkomst eveneens afspraken gemaakt over nadeelcompensatie en bijzondere voorwaarden. Eventuele nadeelcompensatie wordt afgewenteld op de initiatiefnemer. Hierdoor heeft het initiatief geen financiële gevolgen voor de gemeente en loopt de gemeente dus ook geen financiële risico's. Op het moment van schrijven is de overeenkomst nog niet getekend, het is de verwachting dat de overeenkomst zonder noemenswaardige aanpassingen wordt getekend voorafgaand aan de commissie- en raadsvergadering.

Tevens heeft initiatiefnemer aan ons verzocht of wij een aanvraag voor subsidie willen indienen in het kader van de meerjarige regeling specifieke aandachtsgroepen (RHA 2025). De Meerjarige

regeling specifieke uitkeringen voor huisvesting aandachtsgroepen (RHA 2025) heeft tot doel gemeenten financieel te ondersteunen bij het realiseren van betaalbare woonruimte voor aandachtsgroepen die moeilijk toegang hebben tot de woningmarkt. Voor de categorie overige aandachtsgroepen waar het hier om gaat, betreft dit onder meer arbeidsmigranten, statushouders, dak- en thuislozen, uitstromers uit instellingen en woonwagenbewoners. De regeling stimuleert de toevoeging van woonruimten aan de woningvoorraad die gedurende ten minste tien jaar beschikbaar blijven voor deze doelgroepen. De regeling is feitelijk bedoeld voor gemeenten die woonruimte willen realiseren voor deze aandachtsgroep. Aanvragen moeten door de gemeente worden ingediend. De gemeente mag ook als doorgeefluik fungeren. Eind vorig jaar hebben we de beschikking ontvangen, waarin is beslist dat een specifieke uitkering van € 1.512.000,- is verleend en ook is ontvangen. Dit bedrag zullen we in delen en onder bepaalde voorwaarden uitkeren aan de initiatiefnemer.

Communicatie
Zodra het besluit op de aanvraag is genomen, moet het binnen 2 weken worden gepubliceerd op officiële bekendmakingen.

Bijlage(n)/ter inzage

	Naam	**Documentnummer**
1.	Raadsbesluit	2024304722
2.	Motivering BOPA Buizerdweg 1a Heusden, ontwikkeling ‘Willemsveen’	2024307228
3.	Situatietekening	2024307224
4.	Berekening AERIUS aanleg- en gebruiksfase	2024307230
5.	Toelichting AERIUS	2024307226
6.	Quickscan soortenbescherming	2024307235
7.	Rapport BeSi	2024307229
8.	Geuronderzoek	2024307234
9.	Verkennend bodemonderzoek	2024307232
10.	Archeologisch onderzoek	2024307225
11.	Landschappelijke inpassing	2024307233
12.	Omgevingsdialoog	2024308753

RAADSBESLUIT

Onderwerp:	Dagtekening:
Adviesrecht BOPA, het realiseren van arbeidsmigrantenhuisvesting op het perceel Buizerdweg 1a te Heusden.	3 november 2026

De raad van de gemeente Asten;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 15 september 2026.

gehoord het advies van de commissie Ruimte van 13 oktober 2026;

besluit:

1. Een positief advies te geven aan het college van burgemeester en wethouders op de aanvraag omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit, met kenmerk 07432024307222, voor het realiseren van huisvesting voor werknemers op het perceel Buizerdweg 1a te Heusden.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Asten van 3 november 2026.

De raad voornoemd,

griffier, voorzitter,

mr. M.B.W. van Erp-Sonnemans A.A.H.C.M. van Extel-van Katwijk