

# AFWEGINGSKADER PASSENDHEID OMGEVING VOOR HUISVESTING ARBEIDSMIGRANTEN

## SHORT STAY EN FLEXWONINGEN

### Inleiding

In de vastgestelde integrale aanpak arbeidsmigratie Moerdijk 2020<sup>1</sup> is geconcludeerd dat Moerdijk een flinke opgave heeft in de huisvesting van arbeidsmigranten. Arbeidsmigranten die langere tijd danwel permanent in onze gemeente blijven werken en wonen, hebben de grootste meerwaarde voor de bedrijven en de kernen. We willen een hoge kwaliteit huisvesting in Moerdijk realiseren vanwege ons uitgangspunt dat goede huisvesting goed personeel aantrekt. Hoe beter de kwaliteit, hoe sterker de lokale verbondenheid en continuïteit.

### Short- mid- en long stay

Arbeidsmigranten verblijven voor kortere of langere periode in Nederland. De personen die voor kortere tijd in Nederland verblijven, stellen geen hoge eisen aan de huisvesting en wenden zich niet tot de reguliere woningmarkt. Er zijn ook arbeidsmigranten die zich permanent vestigen in normale woningen en alle vormen hiertussen. Alle vormen arbeidsmigranten zijn aanwezig binnen elke gemeente. Er wordt een indeling gemaakt naar :

Short stay:	tijdelijk (tot 1 jaar)	logiesvorm; gedeelde voorzieningen	geen integratie
Mid stay:	1 – 3 jaar	tussenvormen zoals flexhuisvesting	
Long stay:	permanent (jaarrond)	normale woningen	wel integratie

We gaan inzetten op het realiseren van kwalitatieve huisvesting en willen zorgen voor een mogelijke doorstroming van de short stay huisvesting, via mid stay naar reguliere huisvesting in onze gemeente. De huisvesting in mid stay verband, de zogenaamde flexhuisvesting, is ook beschikbaar voor alle Moerdijkers,

### Vastgelegde keuzes huisvesting arbeidsmigranten in integrale aanpak:

In de integrale aanpak arbeidsmigratie is het uitgangspunt vastgesteld dat we in Moerdijk streven naar een breed spectrum aan soorten huisvesting verspreid over meerdere locaties, afgestemd op de behoeften van arbeidsmigranten. Vastgelegde keuzes in de integrale aanpak arbeidsmigratie Moerdijk 2020 zijn dat:

- Complexen tijdelijk zijn en voor 10-15 jaar worden gerealiseerd. Hiervoor worden voorwaarden voor realisatie, exploitatie en beheer opgesteld.
- De woningen, inclusief de mid stay, evenwichtig worden verdeeld over de gemeente
- Geen kamerverhuur in gewone woningen in de kernen en geen huisvesting van arbeidsmigranten op campings. (Bestaande situaties onder voorwaarden tijdelijk gedoogd.)
- Kleinschalige short-stay huisvesting onder voorwaarden mogelijk:
  - Bij transformatie van panden
  - Op vrijkomende bedrijfslocaties in de kernen
- Voor grootschalige short-stay en voor mid-stay huisvesting een inventarisatie komt van mogelijke locaties
- Een “afwegingskader passendheid omgeving” wordt opgesteld. Dit afwegingskader wordt hierbij uitgewerkt.
- Door de gemeente worden voorwaarden voor realisatie, exploitatie en beheer opgesteld. Deze worden op dit moment apart uitgewerkt.

---

<sup>1</sup> [Integrale aanpak arbeidsmigratie Moerdijk 2020](#)

## **Afwegingskader passendheid omgeving**

In de integrale aanpak arbeidsmigratie is gekozen om **geen maximaal aantal arbeidsmigranten per locatie** vast te stellen. De omvang van de locatie en het aantal huisvestingsplaatsen is maatwerk. Het aantal arbeidsmigranten op een specifieke locatie is afhankelijk van omgevingsfactoren zoals het huidige aantal inwoners in de kernen, de bereikbaarheid, de parkeernormen, het specifieke gebouw, een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, geen belemmeringen voor omliggende bedrijven en de draagkracht van het gebied in het kader van de sociale cohesie etc. We willen als gemeente hiervoor verantwoorde kaders vast stellen, waarbij maatwerk uitgangspunt is.

Met voorliggend “**afwegingskader passendheid omgeving**” kunnen we verzoeken voor nieuwe huisvesting van arbeidsmigranten afstemmen op de locatie. Voor het opstellen van dit afwegingskader is oa. gebruik gemaakt van de vastgestelde integrale aanpak arbeidsmigratie Moerdijk 2020, de nota “Ruimte voor flexwoningen, naar een afwegingskader voor het plannen van locaties voor tijdelijke woonruimte” van het Planbureau voor de Leefomgeving uit 2020<sup>2</sup>, en het “concept afsprakenkader arbeidsmigranten regio West Brabant” van maart 2021. (zie bijlage)

## **Ruimtelijke voorwaarden afwegingskader:**

In ons afwegingskader stellen we op hoofdlijnen vier ruimtelijke voorwaarden aan locaties.

Uitgangspunt is dat de locaties:

1. Gelegen zijn binnen de vastgestelde zoekgebieden,
2. Beschikbaar zijn,
3. Geschikt zijn en
4. Gespreid over de gemeente zijn gesitueerd.

Deze ruimtelijke voorwaarden worden hieronder nader uitgewerkt. Maatwerk is essentieel.

### **1. Zoekgebieden nieuwe locaties:**

In het concept regionaal afsprakenkader arbeidsmigranten regio West (maart 2021) staan zoekgebieden aangegeven voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Binnen dit kader is lokaal maatwerk mogelijk. Zo wordt in onze gemeente bewoning in VAB's uitgesloten, conform bestemmingsplan buitengebied.

Zoekgebieden voor locaties van huisvesting van arbeidsmigranten zijn:

- a. In leegstaand of leegkomend vastgoed, zoals kantoren, hotels en maatschappelijk vastgoed.
- b. In gemengde (overgangs)zones, waar wonen niet de dominante functie is
- c. Op (randen van) bedrijventerreinen, gelegen nabij woonkernen
- d. In het buitengebied, waarbij de visie buitengebied het kader vormt.

### **2. Beschikbare locaties:**

Door het planbureau voor de leefomgeving wordt in de nota “ruimte voor flexwonen” aangegeven dat locaties beschikbaar zijn als ze voldoen aan drie voorwaarden:

#### **1. Het huidige gebruik van de plek is ‘extensief’;**

Terreinen worden extensief gebruikt, als ze onbebouwd zijn, braak liggen of in gebruik zijn voor extensieve landbouw<sup>3</sup>. Reeds bestaande gebouwen worden extensief gebruikt wanneer er sprake is van minimaal 50 procent leegstand met een duur van minimaal één jaar.

---

<sup>2</sup> [Ruimte voor flexwoningen \(pbl.nl\)](#)

<sup>3</sup> Planbureau van de leefomgeving: “Hiertoe rekenen we gebieden die in het bestand bodemgebruik 2015 (CBS, 2018) als ‘overig agrarisch’ worden gekwalificeerd. Deze klasse bestaat vooral uit akkerbouw en grondgebonden veeteelt. Glastuinbouw en intensieve veehouderij vallen hier niet onder.”

## 2. Er gelden op de locatie geen harde omgevingsrechtelijke beperkingen;

Harde omgevingsrechtelijke beperkingen die tot uitsluiting van woningbouw leiden zijn o.a. de Natura 2000-gebieden, gebieden die behoren tot het Natuurnetwerk Nederland, aardkundige monumenten, grote rivieren en (regionale) waterkeringen, militaire terreinen, infrastructuur zoals drukleidingen en voorkeurstracés buisleidingen, gevaar- geluid- of geuroverlast door omliggende bedrijven (risicokaart gevaarlijke stoffen).

## 3. Er zijn geen plannen voor woning- of utiliteitsbouw binnen 10 jaar.

Flexwoningbouw moet niet concurreren met plannen voor de uitbreiding van de reguliere gebouwenvoorraad.

### 3. Geschikte locaties:

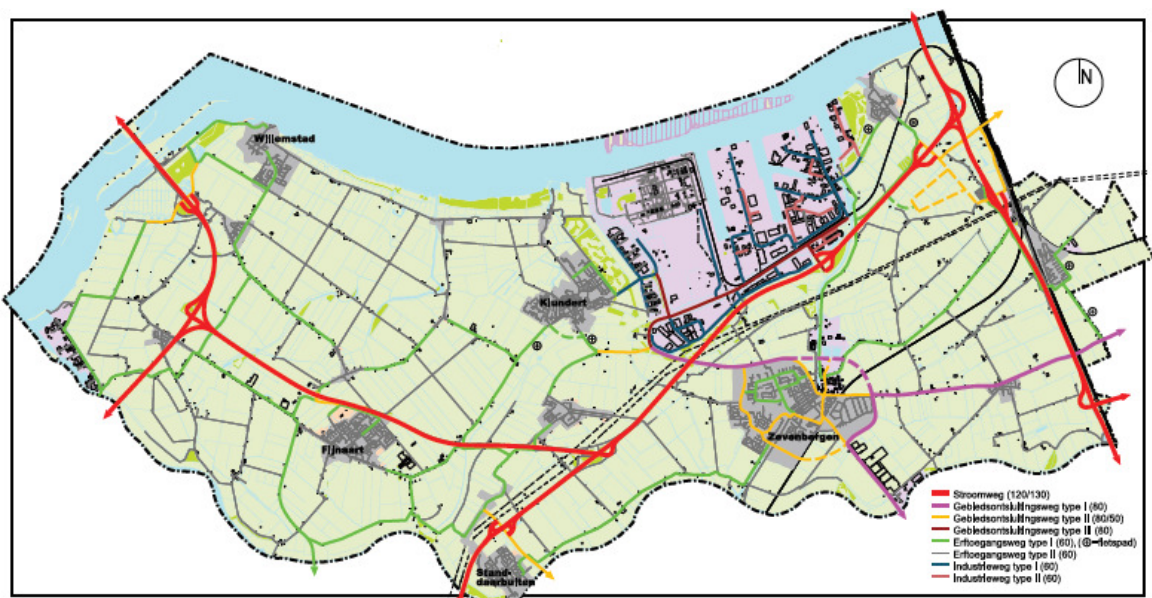
Locaties zijn geschikt als ze voldoen aan de voorwaarden voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in harde objectieve eisen, kwalitatieve eisen en kwalitatieve wensen aan de huisvestingslocaties.

#### Harde objectieve eisen:

1. Ontwikkelingen mogen de prioritaire functie van een gebied niet belemmeren en mogen de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen niet beperken.
2. Veiligheid en een gezond leefklimaat gegarandeerd
3. Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein conform gemeentelijk parkeerbeleid

#### Kwalitatieve eisen:

1. Goede ontsluiting naar werk, snelweg en voorzieningen. (Aanvaardbare toename verkeersdruk) Uitgangspunt hierbij is de categoriseringskaart van wegen, waarbij aan de erfontsluitingswegen I (de groene wegen) grotere ontwikkelingen mogelijk zijn. Aan de erfontsluitingswegen II (de grijze wegen) zijn kleinere ontwikkelingen mogelijk.



2. Geen onevenredige aantasting of belemmering van de kwaliteit van het landschap;
3. Geen onevenredige aantasting of belemmering van de kwaliteit van woonomgevingen;

### Kwalitatieve wensen:

4. Max. 2 km van een bestaande supermarkt  
Veel arbeidsmigranten hebben geen beschikking over eigen vervoer, zodat een loopafstand van 2 km tot een supermarkt gewenst wordt.
5. Max. 10 minuten loopafstand van een OV halte  
Arbeidsmigranten maken minder gebruik van openbaar vervoer. Vanwege de koppeling van flexwoningen met spoedzoekers kan dit criterium voor de flexwoningen wel relevant zijn. Spoedzoekers maken wel regelmatig gebruik van het openbaar vervoer.

Dit zijn kwalitatieve wensen. Indien een locatie hier niet aan kan voldoen, moet worden onderbouwd hoe het vervoer naar werk en supermarkt georganiseerd wordt.

### 4. Spreiding:

Uitgangspunt is het spreiden van locaties over de gemeente. We willen de short- en mid stay huisvesting evenwichtig verdelen over de verschillende kernen, zodanig dat er sprake is van balans tussen het aantal nieuwkomers en het huidige aantal inwoners van de kernen.

Voor de doorstroming van de short stay naar mid-stay is het streven om ca. 20% van de short stay capaciteit als mid stay in de nabijheid te realiseren.

Wijken en buurten	Aantal inwoners
Wijk 00 Zevenbergen	14360
Wijk 01 Zevenbergschen Hoek	1635
Wijk 02 Langeweg	865
Wijk 03 Klundert	5865
Wijk 04 Moerdijk	1195
Wijk 05 Noordhoek	1095
Wijk 06 Standdaarbuiten	2240
Wijk 07 Fijnaart	5640
Wijk 08 Heijningen	855
Wijk 09 Willemstad	2510
Wijk 10 Helwijk	880

Bron: CBS Kerncijfers wijken en buurten 2020

### Positieve gevolgen

Gemiddeld blijft ca. 10% van de arbeidsmigranten die naar ons land komen permanent in ons land wonen. In Moerdijk willen we streven dat extra arbeidsmigranten zich in onze gemeente vestigen door een hoge kwaliteit te bieden aan huisvesting met doorstroommogelijkheden naar een permanente woning en een goede integratie. Hierbij is de aanname dat 20% van de arbeidsmigranten die in onze gemeente komt wonen, zich hier zal gaan vestigen. Dit zullen de nieuwe inwoners van onze gemeente worden die de kansen voor de instandhouding van het voorzieningenniveau in de kleine kernen zullen verhogen. Daarnaast zal de realisatie van mid stay huisvesting extra huisvestingsmogelijkheden geven voor de spoedzoekers.

## **Kansen instandhouding voorzieningenniveau kleine kernen**

In de gemeente Moerdijk zijn een aantal kleine kernen waar het voorzieningenniveau onder druk staat. De komst van arbeidsmigranten als nieuwe inwoners van een kern verhoogt de kans om het voorzieningenniveau in de kernen op peil te houden en kan daardoor zorgen voor een betere leefbaarheid van de kernen. De realisatie van short stay huisvesting kan positief zijn voor bijvoorbeeld de levensvatbaarheid van een buurtsupermarkt en bekeken kan worden of er bijvoorbeeld combinaties zijn te maken met sportvoorzieningen in de kernen.

De realisatie van mid stay huisvesting zorgt voor tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten die langere tijd dan wel permanent in de gemeente willen blijven wonen. Deze arbeidsmigranten zullen de kansen verhogen op instandhouding van bijvoorbeeld een basisschool in de kern, maar ook voor de buurtsuper, voetbalclubs etc.

## **Flexhuisvesting ook beschikbaar voor Moerdijkers**

Uitgangspunt is om voor de mid stay specifieke flexhuisvesting te gaan realiseren zodat de arbeidsmigranten vanuit de short stay hierheen kunnen doorstromen en hier tijdelijk verblijven totdat zij een reguliere koop- of huurwoning kunnen bewonen. Hierbij zal deze flexhuisvesting ook voor een deel toegankelijk zijn voor spoedzoekers uit de gemeente die vanwege bijvoorbeeld een echtscheiding een woonruimte nodig hebben.

## **5. Kaart huisvestingslocaties arbeidsmigranten**

Er is een kaart gemaakt waarop staat aangegeven waar de huidige huisvesting van arbeidsmigranten over de gemeente is gesitueerd, waar huisvestingsinitiatieven bekend zijn, aan welke wegen ontwikkelingen mogelijk zijn en waar de supermarktcirkels zijn gelegen. Zie bijlage 1.

## **6. Afwegingskader passendheid omgeving huisvestingslocaties arbeidsmigranten**

Het afwegingskader passendheid omgeving huisvestingslocaties arbeidsmigranten op basis van de aangegeven criteria is in een tabel gezet. Zie bijlage 2. Met behulp van deze tabel kunnen initiatieven worden beoordeeld op passendheid in de omgeving. Hierbij blijft maatwerk essentieel.

## **7. Gevolgde stappen**

Het concept-afwegingskader is voorgelegd aan de klankbordgroep van de raad en alle betrokken partijen voor inspraak. De gevolgde stappen zijn:

- 11-2 Klankbordgroep vanuit de raad
  - 04-3 Informatiebijeenkomst huisvesters, arbeidsmigranten, uitzendbureaus, bedrijven, inwoners, zto etc.
  - 24-3 Discussiebijeenkomst huisvesters, arbeidsmigranten, uitzendbureaus, bedrijven, inwoners, zto etc.
  - 14-4 Informatieavond arbeidsmigranten
  - 25-5 College
  - 15-7 Raad
-







# TOELICHTING “AFWEGINGSKADER PASSENDHEID OMGEVING VOOR DE HUISVESTING VAN ARBEIDSMIGRANTEN”

In de integrale aanpak arbeidsmigratie is het uitgangspunt vastgesteld dat we in Moerdijk streven naar een breed spectrum aan soorten huisvesting verspreid over meerdere locaties en van meerdere huisvesters, afgestemd op de behoeften van arbeidsmigranten.

Een initiatief moet passen binnen het “afwegingskader passendheid omgeving voor huisvesting arbeidsmigranten” zoals vastgesteld door de raad op 15 juli 2021. Met dit “afwegingskader passendheid omgeving” kunnen we afwegen of een locatie passend is voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Maatwerk is hierbij essentieel.

Deze ruimtelijke afweging moet plaatsvinden voordat het plan kan worden beoordeeld op de overige aspecten.

De ruimtelijke voorwaarden zijn:

1. Ligt de locatie binnen een zoekgebied,
2. Is de locatie beschikbaar,
3. Is de locatie geschikt en
4. Past de locatie bij de kern.

## 1. locatie zoekgebieden

Zoekgebieden voor locaties van huisvesting van arbeidsmigranten zijn:

- a. In leegstaand of leegkomend vastgoed, zoals kantoren, hotels en maatschappelijk vastgoed.
- b. In gemengde (overgangs)zones, waar wonen niet de dominante functie is
- c. Op (randen van) bedrijventerreinen, gelegen nabij woonkernen
- d. In het buitengebied, waarbij de visie buitengebied het kader vormt.

Indien de locatie niet binnen een zoekgebied is gelegen, is realisatie niet mogelijk.

## 2. beschikbaar

### *a. extensief gebruik*

Terreinen worden extensief gebruikt, als ze onbebouwd zijn, braak liggen of in gebruik zijn voor extensieve landbouw<sup>4</sup>. Reeds bestaande gebouwen worden extensief gebruikt wanneer er sprake is van minimaal 50 procent leegstand met een duur van minimaal één jaar. Indien een locatie hier niet aan voldoet, zal per situatie beoordeeld worden of de locatie alsnog mogelijk is en hoe deze gewaardeerd wordt.

### *b. geen harde omgevingsbeperkingen*

Harde omgevingsrechtelijke beperkingen die tot uitsluiting van woningbouw leiden zijn o.a. de Natura 2000, Natuurnetwerk Nederland, aardkundige monumenten, grote rivieren en (regionale)

---

<sup>4</sup> Planbureau van de leefomgeving: “Hiertoe rekenen we gebieden die in het bestand bodemgebruik 2015 (CBS, 2018) als ‘overig agrarisch’ worden gekwalificeerd. Deze klasse bestaat vooral uit akkerbouw en grondgebonden veeteelt. Glastuinbouw en intensieve veehouderij vallen hier niet onder.”



waterkeringen, militaire terreinen, infrastructuur zoals drukleidingen en voorkeurstracés buisleidingen, gevaar- geluid- of geuroverlast door omliggende bedrijven (risicokaart gevaarlijke stoffen).

Per situatie zal beoordeeld worden of de locatie mogelijk is en hoe deze gewaardeerd wordt.

### *c. geen bouwplannen binnen 10 jaar*

Flexwoningbouw moet niet concurreren met plannen voor de (uitbreiding van de) reguliere gebouwenvoorraad. Indien er helemaal geen bouwplannen zijn, wordt de maximale score behaald.

## **3. geschikt**

Locaties zijn geschikt als ze voldoen aan de voorwaarden voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in harde objectieve eisen, kwalitatieve eisen en kwalitatieve wensen aan de huisvestingslocaties.

### *a. harde eisen*

1. geen belemmering voor de prioritaire functie van het gebied
2. geen belemmeringen van/voor de planologische gebruiksmogelijkheden van omliggende bedrijven en andere functies
3. goede (externe) veiligheid en een gezond leefklimaat
  - a. Geluid
  - b. Bedrijven en milieuzonering
  - c. Flora en fauna en gebiedsbescherming
  - d. Stikstof
  - e. Geur
  - f. Externe veiligheid
  - g. Bodemkwaliteit
  - h. Luchtkwaliteit
  - i. Lichthinder
  - j. Gezondheid (o.a. zoonosen, endotoxinen)

Per situatie zal beoordeeld worden of de locatie mogelijk is en hoe deze gewaardeerd wordt.

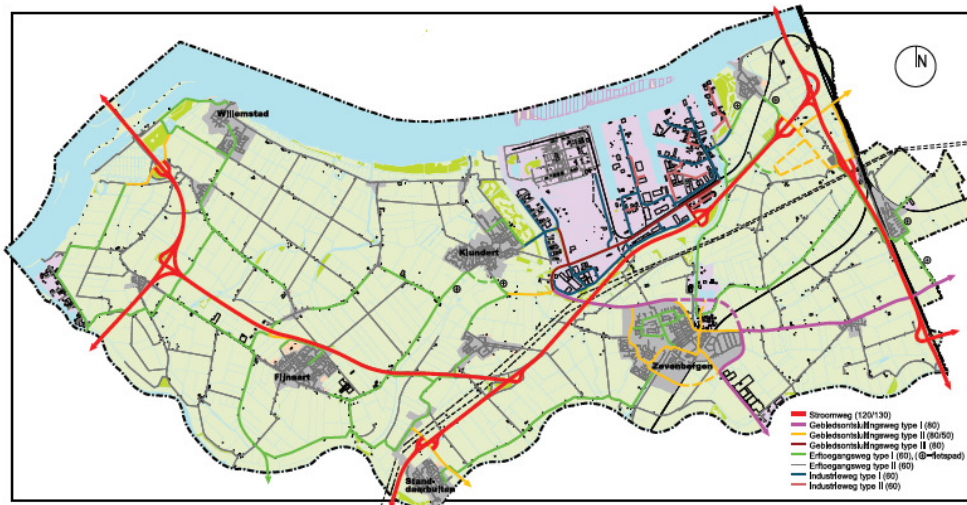
4. Voldoende parkeergelegenheid conform gemeentelijke norm

Als gemeentelijke norm wordt 0,7 parkeerplaats per arbeidsmigrant aangehouden. De parkeerplaatsen dienen op eigen terrein gerealiseerd te worden. Indien een hoger aantal parkeerplaatsen gerealiseerd wordt, kan dit een hogere score betekenen.

### *b. kwalitatieve eisen*

1. goede ontsluiting
  - a. De categoriseringskaart van wegen Moerdijk is de basis. Aan de erfontsluitingswegen I (de groene wegen) zijn grotere ontwikkelingen mogelijk. Aan de erfontsluitingswegen II (de grijze wegen) zijn kleinere ontwikkelingen mogelijk. Indien passend binnen de categoriseringskaart wordt de maximale score gegeven. Indien het initiatief niet passend is, zal afhankelijk van de

specifieke situatie beoordeeld worden of realisatie alsnog mogelijk kan zijn met maatwerk. Per situatie zal beoordeeld worden of de locatie mogelijk is en hoe deze gewaardeerd wordt.



b. ontsluiting plan geen overlast in kern

Door de ontsluiting van het initiatief mag geen onaanvaardbare overlast ontstaan in de kernen. Indien geen overlast wordt verwacht, wordt de maximale score verkregen.

2. geen onevenredige aantasting of belemmering van de kwaliteit van het landschap;

Per situatie zal beoordeeld worden of de locatie mogelijk is en hoe deze gewaardeerd wordt.

3. geen onevenredige aantasting of belemmering van de kwaliteit van woonomgevingen

Per situatie zal beoordeeld worden of de locatie mogelijk is en hoe deze gewaardeerd wordt.

#### c. wensen

1. Max. 2 km van een bestaande supermarkt

2. Max. 10 minuten loopafstand van een OV halte

Veel arbeidsmigranten hebben geen beschikking over eigen vervoer, zodat een loopafstand van 2 km tot een supermarkt danwel een OV halte binnen 10 minuten loopafstand gewenst wordt.

Indien een locatie hier niet aan kan voldoen, moet worden onderbouwd hoe het vervoer naar werk en supermarkt georganiseerd wordt.

#### 4. spreiding – passend bij kern

Uitgangspunt is het spreiden van locaties over de gemeente. We willen de huisvesting evenwichtig verdelen over de verschillende kernen, waarbij er per kern sprake moet zijn van balans tussen het aantal nieuwkomers en het huidige aantal inwoners van de kern.

##### a. kwantitatief passend bij kern

Indien het initiatief op korte afstand is gelegen van een kern, zal getoetst worden of het initiatief kwantitatief passend is bij deze kern door:

- o het aantal inwoners van de kern af te zetten tegen het aantal personen die gehuisvest worden in het plan in niet-huishoudelijk verband. Hierbij zal worden meegenomen de bestaande vergunde huisvesting van personen in niet-huishoudelijk verband in de

kern en de mogelijke nog te realiseren huisvesting van personen in niet-huishoudelijk verband van initiatieven waarvoor de vergunning kan worden verleend.

De maximale score wordt toegekend indien niet op korte afstand van een kern danwel een laag percentage nieuwkomers in verhouding tot de kern.

Indien het initiatief op korte afstand is gepland van een kern en er geen sprake is van balans tussen het aantal nieuwkomers en het huidige aantal inwoners, zal het initiatief geweigerd worden.

*b. kwalitatief passend bij kern*

Naast balans in de aantallen dient het initiatief ook kwalitatief te passen bij een kern. Dit is maatwerk. Hierbij wordt bijvoorbeeld gedacht aan:

- de afstand van het plan ten opzichte van de kern
- de afstand tot andere huisvestingslocaties
- de afstand tot werkgelegenheid
- de ontsluiting van het plan ten opzichte van de kern
- bijzonderheden in de leefbaarheid en sociale samenhang in de kern
- hoeveel druk de omgeving al bloot staat.
- of het karakter van de omgeving zal veranderen door de komst van een nieuwe voorziening.
- eventuele meerwaarde van het plan

De maximale score wordt toegekend indien het initiatief kwalitatief passend is. Indien het initiatief niet passend is, zal het geweigerd worden.

In te dienen documenten

Een ontwikkelplan waarin minimaal het gevraagde wordt beschreven en waarin aangetoond wordt dat het plan voldoet aan de eisen en wensen van de gemeente. Aan de in te dienen documenten worden geen aanvullende (vorm- en hoeveelheids)eisen gesteld.

Beoordeling

Beoordeeld wordt in hoeverre het plan passend is voor van de omgeving.

De maximaal te behalen punten voor de locatie zijn hieronder opgenomen in tabel 1.

Tabel 1

	<b>LOCATIE</b>	<b>maximaal aantal punten</b>
1	Zoekgebieden locatie	0
2	Beschikbaar	35
3	Geschikt	205
4	Spreiding	60
	Totaal	300

Deze criteria voor de locatie zijn opgebouwd uit beoordelingscriteria. De te behalen punten per beoordelingscriterium voor de omgevingsdialog zijn hieronder opgenomen in tabel 2.

Tabel 2

<b>1</b>	<b>ZOEKGBIEDEN LOCATIE</b>	<b>maximaal aantal punten</b>
	<p>Locatie dient gelegen te zijn binnen zoekgebied. Anders wordt initiatief geweigerd.</p> <p>Zoekgebieden zijn in leegstaand of leegkomend vastgoed, in gemengde (overgangs)zones, op (randen) van bedrijventerreinen of in het buitengebied.</p>	0

<b>2</b>	<b>BESCHIKBAAR</b>	<b>maximaal aantal punten</b>
a	<p>Extensief gebruik</p> <p>Onbebouwd, braakliggend, extensieve landbouw of leegstand</p>	5
b	<p>Geen harde omgevingsbeperkingen</p> <p>Natura 2000, waterkeringen, infrastructuur als drukleidingen etc</p>	20
c	Geen bouwplannen binnen 10 jaar	10

<b>3</b>	<b>GESCHIKT</b>	<b>maximaal aantal punten</b>
<b>a</b>	<b>Harde eisen</b>	
1	Geen belemmering prioritaire functie van het gebied	25
2	Geen belemmeringen van/voor de planologische gebruiksmogelijkheden van omliggende bedrijven of andere functies	25
3	Goede externe veiligheid en een gezond leefklimaat: Geluid – bedrijven en milieuzonering – flora en fauna en gebiedsbescherming – stikstof – geur – externe veiligheid – bodemkwaliteit – luchtkwaliteit – lichthinder – gezondheid zoals zoonosen en endotoxinen	25
4	Voldoende parkeergelegenheid conform gemeentelijke norm 0,7 parkeerplaats per arbeidsmigrant op eigen terrein	10
<b>b</b>	<b>Kwalitatieve eisen</b>	
1a	Goede ontsluiting conform categoriseringskaart	30
1b	Ontsluiting geen overlast in de kern	40
2	Geen onevenredige aantasting of belemmering van de kwaliteit van het landschap	20
3	Geen onevenredige aantasting of belemmering van de kwaliteit van woonomgevingen	20
<b>c</b>	<b>Wensen</b>	
1	Max. 2 km van een bestaande supermarkt	5
2	Max. 10 minuten loopafstand van een OV halte	5

4	<p><b>SPREIDING – PASSEND BIJ KERN</b></p> <p>Uitgangspunt is de huisvesting evenwichtig te verdelen over de verschillende kernen, waarbij er per kern sprake moet zijn van balans tussen het aantal nieuwkomers en het huidige aantal inwoners van de kern.</p>	<p>maximaal aantal punten</p>
a	<p><b>Kwantitatief passend bij kern</b></p> <p>Indien een initiatief op korte afstand van de kern dan kwantitatief beoordelen:</p> <p>Het aantal inwoners van de kern, afgezet tegen het aantal personen in het plan. Meenemen de bestaande vergunde – en mogelijk nog te realiseren – huisvesting van personen in niet-huishoudelijk verband in de kern.</p>	30
b	<p><b>Kwalitatief passend bij kern</b></p> <p>Dit is maatwerk. Te denken is aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de afstand van het plan ten opzichte van de kern</li> <li>• afstand tot andere huisvestingslocaties</li> <li>• afstand tot werkgelegenheid</li> <li>• de ontsluiting van het plan ten opzichte van de kern</li> <li>• bijzonderheden in de leefbaarheid en sociale samenhang in de kern</li> <li>• aan hoeveel druk de omgeving al bloot staat.</li> <li>• of het karakter van de omgeving zal veranderen door de komst van een nieuwe voorziening.</li> <li>• eventuele meerwaarde van het plan</li> </ul>	30