

Toelichting
Eindje 6 te Lierop

Colofon

Rapport: Toelichting Eindje 6 te Lierop

Rapportnummer: 5876 BS02

Status: definitief

Datum: december 2023

Opdrachtnemer

Geling Advies

Postbus 12

5845 ZG Sint Anthonis

www.gelingadvies.nl

Contactpersoon

Geling Advies

Drs. S. de Crom

Adviseur ruimtelijke ontwikkeling

0493 – 597 500

sdecrom@gelingadvies.nl

© DECEMBER 2023 GELING ADVIES

ALLE RECHTEN VOORBEHOUDEN. NIETS UIT DEZE UITGAVE MAG WORDEN VERVEELVOUDIGD DOOR MIDDEL VAN DRUK, FOTOKOPIE, MICROFILM, GELUIDSBAND, ELEKTRONISCH OF OP WELKE ANDERE WIJZE DAN OOK, EN EVENMIN IN EEN GEAUTOMATISEERD GEGEVENSBESTAND WORDEN OPGESLAGEN, ZONDER VOORAFGAANDE SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING VAN GELING ADVIES.

AAN DE INHOUD VAN DIT RAPPORT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND. G&O CONSULT VERWERPT ELKE AANSPRAKELIJKHEID VOOR EEN ANDER GEBRUIK VAN DEZE TEKST DAN VOOR DE SITUATIE WAARVOOR DEZE WORDT UITGEBRACHT. DE INFORMATIE IN DEZE TEKST IS ONDER VOORBEHOUD EN KAN VERANDERD WORDEN ZONDER VOORAFGAANDE KENNISGEVING.

INHOUD

1 INLEIDING	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Vigerend Bestemmingplan plangebied	7
1.3 Leeswijzer	7
2 BESCHRIJVING BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	8
2.1 Huidige Situatie in projectgebied	8
2.2 Gewenste ontwikkeling	10
3 BELEIDSKADER	16
3.1 Rijksbeleid	16
3.1.1 <i>Nationale Omgevingsvisie (NOVI)</i>	16
3.1.2 <i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</i>	16
3.1.3 <i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	17
3.2 Provinciaal beleid	19
3.2.1 <i>Omgevingsvisie Noord-Brabant</i>	19
3.2.2 <i>Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant</i>	19
3.3 Regionaal beleid: Afsprakenkader arbeidsmigranten regio De Peel	21
3.4 Gemeentelijk beleid	22
3.4.1 <i>Structuurvisie Someren 2028</i>	22
3.4.2 <i>Woonvisie Someren 2030</i>	23
3.4.3 <i>Beleid huisvesting arbeidsmigranten 2020</i>	23
3.4.4 <i>Vigerend bestemmingsplan "Buitengebied Someren – Deelgebied 4"</i>	28
3.4.5 <i>Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 2022</i>	30
4 MILIEUHYGIËNISCHE & PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING	32
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	32
4.1.1 <i>Archeologie</i>	32
4.1.2 <i>Cultuurhistorie</i>	33
4.1.3 <i>Conclusie archeologie en cultuurhistorie</i>	33
4.2 Bodem	34
4.3 Geluid	35
4.4 Flora en fauna	38
4.5 Waterparagraaf	41
4.6 Bedrijven en milieuzonering	45
4.7 Geurhinder & luchtkwaliteit	46
4.7.1 <i>Geur</i>	46
4.7.2 <i>Luchtkwaliteit</i>	47
4.8 Externe veiligheid	49
4.9.1 <i>Risico normering</i>	49
4.9.2 <i>Overige wet- en regelgeving</i>	53
4.10 Kabels en leidingen	53
4.11 Parkeren	54
4.12 Verkeer	56
4.13 (Volks)Gezondheid	60
4.14 Ontwikkeling in het kader van m.e.r.	61

5 JURIDISCHE ASPECTEN	64
5.1 algemeen	64
5.2 TOELICHTING OP DE VERBEELDING	64
5.3 TOELICHTING OP DE planregels	64
6 PROCEDURE EN OVERLEG	66
6.1 inspraak en overleg	66
6.2 zienswijze	66
7 CONCLUSIE	67

BIJLAGEN:

- Bijlage 1 Principebesluit
- Bijlage 2 Globale opzet huisvesting
- Bijlage 3 AAB-advies
- Bijlage 4 Landschappelijke inpassing
- Bijlage 5 Archeologisch onderzoek
- Bijlage 6 Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 7 Onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 8 Quicksan flora en fauna
- Bijlage 9 Aeriusberekeningen
- Bijlage 10 Waterhuishoudkundigplan
- Bijlage 11 Rioleringsstelsel Eindje 6, Lierop
- Bijlage 12 Achtergrond geurbelasting
- Bijlage 13 Omgevingsdialoog

1

INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOEL

Initiatiefnemer gevestigd op de locatie Eindje 6 te Lierop, richt zich volledig op twee bedrijfsonderdelen, namelijk:

- ▶ de opkweek en vermeerdering van aardbeien-, frambozen-, bramen- en aspergeplanten voor nationale- en internationale telers en
- ▶ het vrijwel jaarrond produceren van aardbeien en in het seizoen frambozen en bramen.

Voor deze bedrijfsactiviteiten heeft de initiatiefnemer vijf bedrijfslocaties in vijf verschillende gemeenten in gebruik. Daarnaast heeft het bedrijf in totaal circa 290 hectare percelen in gebruik voor de opkweek van planten en de teelt van (zacht)fruit. De locatie aan Eindje 6 te Lierop is de hoofdlocatie van initiatiefnemer. en wordt gebruikt voor beide bedrijfsonderdelen; de opkweek van zachtfruitplanten en de productie van zachtfruit.

Het bedrijf is inmiddels uitgegroeid tot een toonaangevende leverancier in de sector en voorziet een groeiend aantal nationale en internationale klanten van producten. Initiatiefnemer opereert in een markt die vraaggestuurd is en een markt welke zich de afgelopen jaren sterk ontwikkeld heeft. Er heeft een groei in de markt plaatsgevonden als gevolg van een toenemende vraag naar met name zachtfruit. Als gevolg van deze groei hebben de klanten een professionaliseringsslag gemaakt en zijn zij door samenwerkingen of autonome groei in omvang toegenomen. Dit proces wordt mede gestuurd door de verkooporganisaties in de markt en de eisen welke zij stellen aan het product. De telers stellen op hun beurt weer hogere eisen aan de vermeerderders met name als het gaat om aantallen planten, leveringsbetrouwbaarheid en kwaliteit. Dit heeft tot gevolg gehad dat het bedrijf de laatste jaren een flinke groei heeft doorgemaakt om klanten te kunnen blijven voorzien van een goede en constante kwaliteit van planten en zachtfruit.

Gezien deze omstandigheden was het bedrijf genoodzaakt om op de locatie Eindje 6 in relatief zeer korte tijd aanpassingen te doen, waarbij vanuit bedrijfseconomisch belang niet altijd de benodigde toestemmingen konden worden afgewacht.

Op 27 januari 2022, aangevuld en gewijzigd op 17 februari 2023, is er een principeverzoek ingediend voor de locatie Eindje 6. Hierin werd medewerking gevraagd op de volgende punten:

- ▶ Het veranderen van de vorm van het bouwvlak en het bestemmingsvlak;
- ▶ Het uitbreiden van het kantoor;
- ▶ Het uitbreiden van de bestaande huisvesting van 200 arbeidsmigranten naar maximaal 350 arbeidsmigranten.

Op 20 april 2023 is in het principebesluit (zie bijlage 1) een standpunt ingenomen over bovenstaande punten. Alle drie de punten zijn voorstelbaar. Aan de hand van het principebesluit is deze herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

Figuur 1

Luchtfoto omgeving
projectgebied



De projectlocatie aan Eindje 6 te Lierop is gelegen in het buitengebied van de gemeente Someren, zie voorgaande figuur 1 en onderstaande figuur 2.

Figuur 2

Huidige situatie in het plangebied



1.2 VIGEREND BESTEMMINGPLAN PLANGEBIED

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan "Buitengebied Someren – Deelgebied 4" van de gemeente Someren geldend. Het bestemmingsplan is op 08 februari 2023 vastgesteld.

De locatie is gelegen binnen de enkelbestemming "Agrarisch – Agrarisch bedrijf", met een bouwvlak. Een deel van het plangebied heeft de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 4". Verder is de locatie gelegen binnen de functieaanduiding "Specifieke vorm van agrarisch – voorwaardelijke verplichting 400" en binnen de gebiedsaanduidingen "Overige zone – bebouwingsconcentratie", "Overige zone – stalderingsgebied", "Overige zone – voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing 402" en "Vrijwaringszone – invliegfunnel".

Voor het veranderen van de vorm van het bouwvlak en het bestemmingsvlak, het uitbreiden van het kantoor en het mogen huisvesten van maximaal 350 arbeidsmigranten dient een herziening van het bestemmingsplan doorgevoerd te worden.

1.3 LEESWIJZER

Hoofdstuk 2 gaat in op de beschrijving van de bestaande en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 worden de relevante beleidskaders beleid ten aanzien van huisvesting behandeld. In hoofdstuk 4 komen volgt de milieuhygiënische en planologische verantwoording. Hoofdstuk 5 gaat in op juridische aspecten van het plan. In hoofdstuk 6 komen de procedure en het overleg aan bod. Tot slot volgt in hoofdstuk 7 geeft een korte conclusie met betrekking tot de uitvoeringsmogelijkheden van het plan.

2

BESCHRIJVING BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 HUIDIGE SITUATIE IN PROJECTGEBIED

De vestiging aan het Eindje 6 in Lierop is de hoofdlocatie van het bedrijf van de initiatiefnemer. Op deze locatie worden planten opgekweekt en zachtfruit geproduceerd. Er zijn meerdere bedrijfshallen met koelcellen en een verpakkingsruimte. Ook is op de locatie de permante huisvesting van het (tijdelijke) personeel gerealiseerd en is er een bedrijfswoning aanwezig.

In de huidige situatie verblijft het tijdelijke personeel in een bestaand gebouw dat voldoet aan de normen van de Stichting Normering Flexwonen (SNF). In dit gebouw worden momenteel 200 personen gehuisvest. Deze verblijven met 2 of 3 personen op één kamer, al naar gelang de wensen van de personen zelf. De huidige huisvesting, vergund in 2019 (VROM/HZ_WABO-2019-0312), van initiatiefnemer betreft een vrij nieuw gebouw (bouwjaar 2020) met allerlei moderne voorzieningen. Deze huisvesting voldoet daarom ook meer dan aan de SNF-norm voor huisvesting van tijdelijk personeel en is opgenomen in het Register Normering Flexwonen. De arbeidsbehoefte van de initiatiefnemer is een afgeleide van de pieken in het leveren van aardbeien, frambozen en bramen. De teelt van aardbeien, frambozen en bramen alsmede de opkweek van de planten daarvoor, zijn arbeidsintensieve processen. Om te voorzien in deze arbeidsbehoefte zet de initiatiefnemer tijdelijke arbeidsmigranten in.

Naast het bestaande huisvestingsgebouw, is op 24 mei 2023 is er een tijdelijke vergunning voor 2 jaar afgegeven voor het plaatsen van 30 woonunits voor tijdelijke personeel. Dit omdat het bedrijf op dit moment ook al behoefte heeft aan extra personeel. In de piekperiode kunnen op deze manier 60 extra personen worden gehuisvest, totdat de uitbreiding van de bestaande huisvesting gerealiseerd is.

Vanuit de afnemers van het bedrijf (zowel van de planten als van het zachtfruit) worden steeds strengere eisen gesteld aan het geleverde product. Het gaat zo ver dat de klanten eisen stellen aan de werkwijze van het bedrijf (bijvoorbeeld een overdekte substraatruimte of een aparte sealruimte voor het verpakken van het fruit).

Het bedrijf moet dan snel mee in deze ontwikkeling, om te voorkomen dat de klant kiest voor een ander bedrijf. Dit zorgde ervoor dat er op zeer korte termijn twee loodslen verlengd moesten worden. Echter, deze konden niet anders dan deels buiten het vigerende bouwvlak worden gebouwd.

Daarnaast is aan de voorzijde van het recentelijk gerealiseerde gebouw voor koelcellen, opslagloods en een expeditieruimte vergund

(VROM/HZ_WABO-2020-0304), welke eveneens gedeeltelijk buiten het bouwvlak is komen te liggen. Ook het gebouw voor koelcellen zelf is iets afwijkend gerealiseerd, waardoor ook deze gedeeltelijk buiten het bouwvlak is komen te liggen. Het gebouw voor de koelcellen is wel als zodanig vergund, en is beter afgestemd op de standaardmaten van koelcellen in verhouding tot de verpakkingen. De expeditieruimte is gerealiseerd voor een efficiëntere afhandeling van de planten/het zachtfruit. In de navolgende figuren is de feitelijke situatie binnen het plangebied weergegeven, waarbij de feitelijke situatie is vergeleken met het vigerende bouwvlak op de locatie Eindje 6.

Figuur 3

Feitelijke situatie in projectgebied Eindje 6 (bron: atlasvandeleeftomgeving.nl)



Figuur 4

Feitelijke situatie t.o.v. het vigerende bouwvlak (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



2.2 GEWENSTE ONTWIKKELING

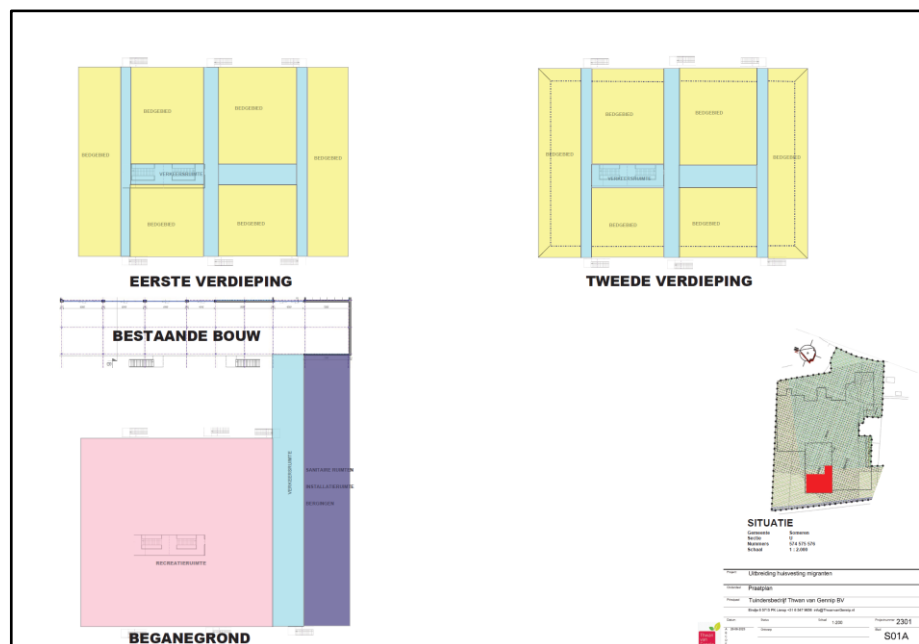
Het bedrijf wil zich uiteraard verder ontwikkelen om mee te kunnen blijven gaan in de markt. Op de locatie Eindje 6 is de grootste behoefte van het bedrijf de uitbreiding van de bestaande huisvesting van het tijdelijke personeel. Voor haar bedrijfsvoering is de onderneming namelijk sterk afhankelijk van voldoende en kwalitatief personeel.

Om voldoende terugkerend personeel te behouden, is het creëren van goede werk- en leefomstandigheden essentieel. De prioriteit van het bedrijf ligt op het verbeteren van werkomstandigheden door onder andere te investeren in teeltondersteunende voorzieningen. De verbeteringen wil zij ook doorvoeren in de huisvesting, welke momenteel ruimte biedt aan 200 personen.

In de toekomst is er een arbeidsbehoefte van 350 personen. Bij deze uitbreiding wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met de nieuwe normen voor huisvesting die nu in ontwikkeling zijn. Voor een globale opzet van de huisvesting zie navolgend figuur en de bijlage 2.

Figuur 5

Tekening beoogde uitbreiding



Kwaliteit huisvesting

De initiatiefnemer wil zelf investeren in kwalitatief goede huisvesting om daarmee de binding van het personeel en het bedrijf van initiatiefnemer te versterken. Het is wenselijk dat het personeel ieder jaar terugkeert. Er wordt gekozen om zoveel als mogelijk bij de aanbevelingen opgenomen in het document "Geen tweederangsburgers, aanbevelingen om misstanden bij arbeidsmigranten tegen te gaan", van het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten aan te sluiten. Het Aanjaagteam pleit voor een integratie van de bestaande keurmerken voor huisvesting van tijdelijk personeel (SNF en AKF) tot één keurmerk. Daarnaast krijgt iedere persoon een slaapkamer

van 5,5 m² en heeft de woonvoorziening minimaal 15 m² gebruiksoppervlakte per persoon (inclusief de genoemde 5,5 m²).

Er is gekozen om twee personen op een kamer te laten verblijven, omdat er veel gewerkt wordt met koppels, die zelf ook de wens hebben om op één kamer te verblijven. De gebruiksoppervlakte is geheel inpandig. De bedden zijn ten minste 200 bij 80 centimeter. Er is per persoon een kledingkast aanwezig met een inhoud van tenminste 0,36 m³. Deze staat in de slaapkamer. Er is in het gebouw verwarming aanwezig. Verder beschikt het bedrijf over verschillende certificaten die toezien op de kwaliteit van de bedrijfsvoering in zijn algemeenheid, omgang met personeel en kwaliteit van de huisvesting. Certificaten waarover het bedrijf beschikt zijn BRC Food Safety, Global G.A.P., Naktuinbouw, Select Plan, Sedex en SNF. Ook de afnemer van het zachtfruit, Albert Heijn, stelt eisen aan de kwaliteit van de bedrijfsvoering en de huisvesting door middel van het programma 'Beter voor Boer en Natuur'.

De uitbreiding van de huisvesting zal minimaal voldoen aan de op het moment van aanvragen geldende SNF-normen.

Samenstelling personeel

Het tijdelijke personeel dat bij initiatiefnemer werkt, is divers. Van het personeel is ongeveer de helft man en de helft vrouw. De mannen en de vrouwen verrichten in principe dezelfde werkzaamheden, waarbij de mannen wel eerder ingezet worden bij werkzaamheden waar meer kracht voor nodig is en vrouwen eerder de werkzaamheden met fijnere motoriek verrichten.

De leeftijden van het personeel lopen uiteen van 20 tot ouder dan 50 jaar. Een aanzienlijk deel van het personeel dat bij de initiatiefnemer werkt, komt jaarlijks terug om werkzaamheden te verrichten op het bedrijf van initiatiefnemer. Op dit moment komt tussen de 70 en 80% van het totale aantal het jaar daarop weer terug. Eén van de redenen hiervoor is dat het personeel meer dan tevreden is over de huisvesting en arbeidsomstandigheden zoals initiatiefnemer faciliteert. Initiatiefnemer heeft zelf ook belang bij terugkerend personeel. Zo weet zij onder andere wat voor type mensen zij in huis haalt en hoeft zij niet ieder jaar al het personeel in te werken, waardoor de werkzaamheden beter uitgevoerd worden.

Verblijfsduur personeel

Het tijdelijk personeel dat gebruik maakt van de huisvesting is personeel dat valt binnen de categorie 'short stay'. Een individueel persoon verblijft niet langer dan 4 maanden per jaar op het bedrijf van initiatiefnemer. Er wordt een nachtregister bijgehouden waaruit dit blijkt.

Beheer en toezicht

Met de uitbreiding van het aantal mensen dat op de locatie wordt gehuisvest, wordt het beheer en toezicht van de locatie nog belangrijker.

Initiatiefnemer is zelf woonachtig op de locatie en het kantoor is hier gevestigd, waardoor het beheer optimaal is. Dit zorgt ook voor een goed sociaal beheer, er is een centraal aanspreekpunt waar arbeidsmigranten terecht kunnen met vragen.

De werknemers die gaan verblijven op Eindje 6, arriveren bij aanvang van hun tijdelijk dienstverband allemaal in een relatief korte periode (in het weekend). Zodra de werkperiode om is, verlaten ze de locatie eveneens allemaal in een relatief korte periode (eveneens in het weekend). De meeste tijdelijke arbeidskrachten komen met gezamenlijk vervoer naar Eindje 6. Denk hierbij aan touringcars (30-50 personen), taxibusjes (8 personen) of met vier personen in een personenauto, danwel met taxivervoer vanaf vliegveld Eindhoven. Op deze manier wordt de overlast voor de omgeving tot een minimum beperkt.

Als de werknemers op de locatie gaan verblijven, moeten zij zich houden aan het huishoudelijk reglement van initiatiefnemer. Iedere werknemer krijgt dit document beschikbaar gesteld in de eigen taal. Er zijn passende maatregelen verbonden aan het overtreden van het huisreglement.

In het beheermaatregelendocument van de initiatiefnemer is vastgelegd hoe de locatie beheerd wordt. In dit document is vastgelegd hoe omgegaan wordt met drugsgebruik (niet toegestaan) en alcoholgebruik. Verder staat opgenomen hoe te handelen in geval van ziekte, o.a. wie daarvoor het aanspreekpunt is.

Ook staan er afspraken in over hoe om te gaan met afval (in de prullenbakken gooien en niet in de bermen) en dat de huisvesting en de omgeving schoon gehouden moet worden. Het personeel wordt erop gewezen dat ze zich aan de verkeersregels moeten houden, wat mede gecontroleerd wordt door de GPS-trackers die gemonteerd zijn in de vervoersmiddelen van het bedrijf.

Tot slot staan er afspraken in over het produceren van geluid. Aan het niet respecteren van deze afspraken zijn consequenties voor het personeel verbonden.

Het bedrijf heeft ook vastgelegd hoe het beheer is geregeld. Het beheer op de locatie is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer en de daarvoor opgeleide meertalige medewerkers. Zij zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het ontvangen van de bewoners, het welzijn van de bewoners en voor goede informatievoorziening. Dit gaat verder dan het werkgeverschap, de gebruikers worden ook ontzorgd op het gebied van bijvoorbeeld zorg. Afspraken worden, indien nodig, gemaakt en begeleiding van de medewerker naar de afspraak, maar ook bij de administratieve afhandeling. Daarnaast zorgen zij voor de communicatie naar de omwonenden en zijn het aanspreekpunt voor de bewoners, omwonenden en derden.

De controle op algemene gebreken is doorlopend. De brandmeldinstallatie wordt maandelijks gecontroleerd en elk kwartaal vindt er een uitgebreide

inspectie plaats van de verblijven en de omgeving. Het onderhoud van de huisvesting en de voorzieningen is geregeld in een onderhoudsschema.

Om te kunnen recreëren is er in de huidige locatie voorzien in een moderne fitnessruimte, een hoek met hangtafels, een pingpongtafel en een biljarttafel. Verder worden er regelmatig activiteiten georganiseerd, zoals het vieren van een jubileum of verjaardag. Ook heeft het personeel de mogelijkheid om gebruik te maken van de aanwezige barbeques.

Verder beschikt het bedrijf over twee vertrouwenspersonen. Deze zijn over het algemeen goed bereikbaar, maar desondanks is er wekelijks een inlooppreekuur.

De initiatiefnemer wil een goede relatie onderhouden met de omwonenden. Dit is niet alleen de wens van de initiatiefnemer zelf, maar ook een vereiste van de SNF-certificering. De SNF controleert ook of de omwonenden geïnformeerd zijn.

De contactgegevens zijn/worden beschikbaar gesteld aan omwonenden. Daarnaast zijn de contactgegevens vermeld op de website en is het mogelijk om via deze website klachten door te geven. Deze zijn persoonlijk overhandigd danwel in de brievenbus gedaan. Initiatiefnemer kan aangesproken worden als de omwonenden zich ergens zorgen over maken. Dit kan snel, omdat de initiatiefnemer op de locatie zelf woonachtig is.

Initiatiefnemer beschikt over een klachtenprotocol, waarin opgenomen is hoe er met klachten wordt omgegaan en hoe de opvolging op een klacht plaatsvindt. Dit klachtenprotocol is tevens onderdeel van de SNF-certificering.

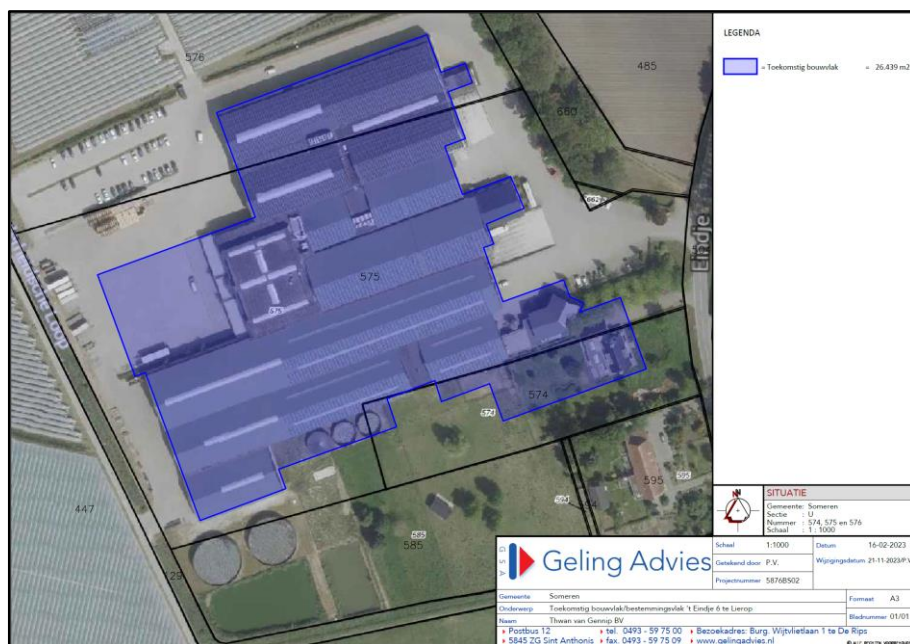
Vanuit de afnemers van het bedrijf (zowel van de planten als van het zachtfruit) worden steeds strengere eisen gesteld aan het geleverde materiaal. Het gaat zo ver dat de klanten eisen stellen aan de werkwijze van het bedrijf (bijvoorbeeld een overdekte substraatruimte of een aparte sealruimte voor het verpakken van het fruit).

De verlengde loodsen, de afwijkend gerealiseerde koelcellen en de expeditieruimte worden met de voorziene ontwikkeling binnen het bouwvlak gebracht. Daarnaast wordt er ruimte gecreëerd voor de uitbreiding van de huisvesting, zodat er in de toekomst maximaal 350 personen gehuisvest kunnen worden. Tot slot wordt het mogelijk om het kantoor uit te breiden.

Om alle voornoemde ontwikkelingen passend te maken binnen het bouwvlak is de wens om de vorm van het bouwvlak te veranderen, zie navolgende afbeelding voor de gewenste situatie.

Figuur 6

Gewenste vorm van het bouwvlak.



De vorm van het gewijzigde bouwvlak blijft dezelfde oppervlakte behouden (26.439 m²) als in de huidige situatie en wordt dus niet vergroot. Omdat het bouwvlak van vorm wordt veranderd, is het tevens noodzakelijk om bestemmingsvlak "Agrarisch – Agrarisch bedrijf" van vorm te veranderen. De oppervlakte van het bestemmingsvlak is en blijft 48.303 m² en wordt dus niet vergroot. Zie voor het huidige en toekomstige bestemmingsvlak de navolgende figuren.

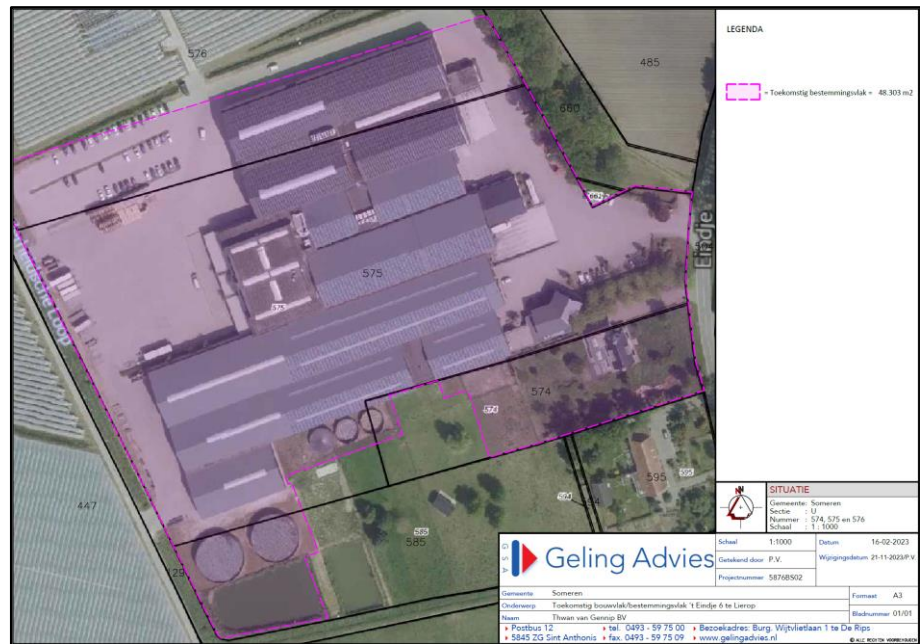
Figuur 7

Bestaand bestemmingsvlak



Figuur 8

Gewenst
bestemmingsvlak



3

BELEIDSKADER

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

In de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie aan voor de toekomstige ontwikkelingen van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat voor urgente maatschappelijke opgaven die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal gelden zoals klimaatverandering, de energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een perspectief om voort te bouwen op bestaande landschappen en historische steden. In de NOVI zijn vier prioriteiten opgesteld:

- ▶ ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- ▶ duurzaam economisch groeipotentieel;
- ▶ sterke en gezonde steden en regio's;
- ▶ toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Doorwerking

In deze ruimtelijke motivering zijn geen strijdigheden met de uitgangspunten uit de NOVI opgenomen. Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is sprake van een dermate relatief kleinschalige en lokale ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn.

De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaagen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Nationaal Natuurnetwerk, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Doorwerking

Het Barro heeft voor wat betreft de genoemde onderwerpen en gezien de aard en kleinschaligheid van het project, geen gevolgen voor de realisatie van het initiatief.

3.1.3 Ladder voor 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. Zie 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).

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).

Het doel van de Ladder is derhalve zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

Doorwerking

Om de ontwikkeling voor wat betreft de huisvesting formeel mogelijk te maken, moet het bestemmingsplan ter plaatse gewijzigd worden.

Het plan betreft een uitbreiding met de realisatie van huisvesting voor tijdelijk personeel ten behoeve van de eigen bedrijfsvoering, met daarbij een uitbreiding van kantoor ten behoeve van het agrarische bedrijf,

uitbreidingen van loodsen als dan niet met koelcellen. Deze zijn eveneens ten behoeve van het agrarisch bedrijf.

Aanvankelijk had initiatiefnemer het plan opgevat om op andere locaties in de gemeente Someren deze extra arbeidsbehoefte te huisvesten. Echter, onder meer vanuit efficiencyoverwegingen, alsmede vanuit logistiek oogpunt is het wenselijk om de huisvesting op Eindje 6 te concentreren. Daarbij heeft initiatiefnemer tevens overwogen dat het op andere locaties niet wenselijk is om de buurt te belasten.

Eindje 6 is ook vanuit de mogelijke impact op de omgeving de meest geschikte locatie: er is voldoende ruimte, de ontsluiting is optimaal (aan de achterzijde), het kantoor is hier gevestigd, er zijn hierdoor minder vervoersbewegingen en de benodigde voorzieningen zijn al (grotendeels) aanwezig.

Ten behoeve van de ontwikkeling is door de gemeente een advies gevraagd bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB). De AAB heeft geoordeeld dat de uitbreiding van het bedrijf noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering op de locatie Eindje 6 (zie bijlage 3). Nu duidelijk is dat de ontwikkelingen welke met dit plan zijn voorgestaan ten behoeve van de ontwikkeling agrarisch bedrijf zijn, is het verder doorlopen van de Ladder Duurzame verstedelijking niet noodzakelijk. De ontwikkeling van een agrarisch bedrijf is per definitie geen stedelijke ontwikkeling, daar een stedelijke ontwikkeling gedefinieerd is als: *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*. Een agrarisch bedrijf valt niet onder deze definitie.

Indien de realisatie van de huisvesting voor arbeidsmigranten wél zou gelden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling (hetgeen hier dus niet het geval is), zou een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6. Besluit ruimtelijke ordening) wettelijk verplicht zijn.

Immers, het tweede lid van art. 3.1.6. luidt als volgt: "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."

De motivering dat de behoefte van onderhavige ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, is gelegen in het feit dat een deel van het personeel in reguliere woningen zou moeten worden gehuisvest. Deze woningen zijn daardoor niet beschikbaar voor de reguliere woningmarkt. Het woningtekort in de gemeente, maar ook in de regio is groot. Met de realisatie van de onderhavige huisvesting op de locatie van initiatiefnemer wordt er geen extra beroep gedaan op de reguliere woningvoorraad.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Met deze omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor Brabant wil bereiken en biedt daarmee handvatten voor haar handelen in de praktijk. De omgevingsvisie bevat de ambities voor de Brabantse leefomgeving tot 2050. Daarnaast zijn mobiliserende tussendoelen opgesteld voor de periode tot 2030.

De basisopgave van de Omgevingsvisie is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Daarnaast zijn de volgende vier hoofdoelstellingen geformuleerd:

- ▶ Werken aan de Brabantse energietransitie;
- ▶ Werken aan een klimaatproof Brabant;
- ▶ Werken aan de slimme netwerkstad;
- ▶ Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De provincie blijft inzetten op duurzame verstedelijking door middel van herbestemming en transformatie in het bestaand bebouwd gebied. Hier liggen tevens kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en voor het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en woningbouw.

De komende 10 jaar ligt er een forse woningbouwopgave van circa 120.000 woningen, daarna loopt de woningbouwopgave in omvang terug. De provincie ziet deze opgave als kans om invulling te geven aan de energieopgave in het stedelijk gebied, het stedelijk gebied klimaatbestendig te maken en de kwaliteit van het stedelijk gebied op orde te brengen. Daarnaast zet de provincie in op een energieneutrale gebouwde omgeving in 2050. De provincie zet zich in voor de transitie van de woningvoorraad en andere gebouwen naar energie-neutraal, te beginnen met energiebesparing.

Doorwerking

Onderhavige ontwikkeling voorziet in een voorziening voor huisvesting van arbeidsmigranten. De Omgevingsvisie Noord-Brabant geeft hier geen concrete beleidslijnen voor. Gezien de grote behoefte aan huisvesting van arbeidsmigranten in de regio, wordt de ontwikkeling derhalve passend geacht binnen het generiek beleid van de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de 'Interim omgevingsverordening Noord-Brabant' vastgesteld (geconsolideerd op 21 maart 2023). In de Interim omgevingsverordening zijn de bestaande regels samengevoegd van de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat de huidige regels zijn gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau en dat er in beginsel geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd. De verordening bestaat uit tekst en kaartmateriaal. De tekst bevat regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het nemen van ruimtelijke besluiten. Aan de hand van de kaarten kan vastgesteld worden waar welke regels van toepassing zijn.

De locatie is gelegen binnen 'Gemengd landelijk gebied', en 'Stalderingsgebied'. De regels gekoppeld aan 'Stalderingsgebied' ziet toe op ontwikkeling van veehouderijen. Onder een veehouderij wordt volgens de begripsbepalingen van de Interim omgevingsverordening verstaan:

agrarisch bedrijf gericht op het fokken, mesten en houden van runderen, varkens, schapen, geiten, pluimvee, tamme konijnen en pelsdieren;

Voorliggend project, de bouw van huisvesting voor tijdelijk personeel, het wijzigen van het bouwvlak en de uitbreiding van het kantoor, ziet niet op een ontwikkeling van een veehouderij. Er worden op de locatie geen van de genoemde diersoorten gehouden.

De ontwikkeling van een grondgebonden agrarisch bedrijf zijn, buiten regels (artikel 3.6.2) voor teeltondersteunende kassen (tot maximaal 5.000 m²) en teeltondersteunende voorzieningen (tot een maximale omvang van 3 hectare binnen een bouwperceel) niet aan regels gebonden in de Interim omgevingsverordening. Voorliggende ontwikkelingen zijn met dit project niet aan de orde. Het project ziet toe op een uitbreiding van de huisvesting van het tijdelijke personeel, vormverandering van het bouwvlak en bestemmingsvlak. Omdat de oppervlakte van zowel het bouwvlak als het bestemmingsvlak niet toeneemt (er is sprake van vormverandering), is er geen sprake van vestiging of uitbreiding van een bouwperceel en is verdere toetsing niet noodzakelijk. Hierbij is beoordeeld of de watersilo's aan te merken zijn als teeltondersteunende voorzieningen. Volgens het bestemmingsplan dat ter plaatse vigeert, luidt de definitie van teeltondersteunende voorzieningen als volgt:

Ondersteunende voorzieningen, die onderdeel zijn van de totale agrarische bedrijfsvoering van een (grondgebonden) open- of vollegrondse tuinbouwbedrijf of -bedrijfstak, boom- of vaste plantenteeltbedrijf of -bedrijfstak en die gebruikt worden om de teeltomstandigheden c.q. bedrijfsvoering te optimaliseren.

De opslag van schoon gietwater is een essentieel onderdeel voor de onderhavige plantenteelt, want zonder voldoende gietwater kan de teelt eenvoudigweg niet plaatsvinden. De teelt van de vruchten (aardbeien en frambozen) vindt plaats onder kappen, waardoor er geen (vuil) hemelwater bij de planten terecht kan komen.

Planten hebben echter wel water nodig, want anders produceren de planten minder vruchten of vallen ze zelfs helemaal uit. Daarom worden de planten

middels druppelslangen voorzien van voldoende water. Op deze wijze kan naar behoefte water aan de planten worden gegeven.

Kortom, de watersilo's zijn essentieel voor de agrarische bedrijfsvoering (plantenteelt) ter plaatse. De watersilo's worden gebruikt om de teeltomstandigheden te optimaliseren en zijn daarmee volgens de definitiebepaling uit het bestemmingsplan aan te merken als teeltondersteunende voorzieningen. Daarnaast voldoen de watersilo's aan de bouwregels uit het bestemmingsplan. Hierbij hoeven deze voorzieningen niet binnen het bouwvlak gebracht te worden.

Voor de huisvesting van tijdelijk personeel zijn in de Omgevingsverordening geen regels opgenomen. In de toelichting op artikel 3.80 (Maatwerk voor collectieve woonvormen) wordt aangegeven dat de huisvesting van onder andere arbeidsmigranten van invloed is op de kwantitatieve vraag naar woningen. De vraag naar huisvestingmogelijkheden voor deze doelgroep is groot.

Tot slot gelden vanuit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant regels over kwaliteitsverbetering. Deze regels zijn vastgelegd in artikel 3.9 van deze Omgevingsverordening. Het principe voor kwaliteitsverbetering van het landschap is in principe van toepassing op alle ruimtelijke ontwikkelingen die plaatshebben buiten het bestaand stedelijk gebied, zoals begrensd in de Interim Omgevingsverordening. In het document "Landschapsinvesteringsregeling gemeente Someren 2020" wordt het tijdelijk huisvesten van seizoenarbeiders op (agrarische) bedrijven binnen het vigerend bouwvlak, in ofwel tijdelijke wooneenheden, stacaravans of woonunits, ofwel in binnen de vigerende bouwregeling bestaande en/of nieuw op te richten bedrijfsbebouwing, waarbij geen zelfstandige woonruimte(n) ontstaan aangemerkt als een categorie 2 ontwikkeling. Ook de vormverandering van een vigerend bestemmingsvlak/bouwvlak, zonder dat er sprake is van een afwijking van de vigerende bouwregels en zonder dat dit leidt tot een vergroting van het bestemmingsvlak/bouwvlak, valt in categorie 2. Categorie 2 ontwikkelingen zijn ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing. Extra investeringen in kwaliteitsverbetering zijn niet noodzakelijk. Ten behoeve van deze ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Zie hiervoor bijlage 4.

3.3 REGIONAAL BELEID: AFSPRAKENKADER ARBEIDSMIGRANTEN REGIO DE PEEL

Op 23 september 2021 heeft de Regiotafel Arbeidsmigranten van de provincie Noord-Brabant plaatsgevonden, waarin onder meer is afgesproken dat bestuurders, werkgevers en huisvesters actie gaan ondernemen om de leefomstandigheden van arbeidsmigranten in de regio De Peel verbeteren.

De gemeente Someren valt onder regio De Peel. Dit is een collegesamenwerking van de 5 gemeenten in regio De Peel met als doel om

randvoorwaarden te creëren voor goede en humane huisvesting, scholing, zelfbeschikking, gezondheid en integratie. Arbeidsmigranten houden de economie draaiend. Nu en in de toekomst heeft de provincie deze aanvullende arbeidskrachten hard nodig. Het is daarom van belang om de arbeidsmigranten en hun inzet en talenten te binden aan de regio.

De randvoorwaarden zijn noodzakelijk op de leefgebieden wonen, werken en welzijn, deze zijn namelijk nog niet allemaal goed ingevuld.

Als instrument om als overheden samen en met partners verbeteringen te realiseren kiest regio De Peel voor een regionaal afsprakenkader. Dit afsprakenkader kwam tot stand dankzij inbreng vanuit lokale, regionale en provinciale overheden. Het realiseren van goede omstandigheden voor arbeidsmigranten is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van overheid en partners waaronder uitzendbureaus, werkgevers, huisvesters, woningcorporaties, ontwikkelaars en maatschappelijke organisaties. Zij zijn onderling afhankelijk en complementair in hun rollen. Zo kunnen kwalitatief goede huisvesting en arbeidsomstandigheden voor positieve beeldvorming en vergroten van draagvlak zorgen en daarmee ondersteuning van de lokale en regionale economie.

Dit afsprakenkader vormt een stevige basis voor de afgestemde aanpak. De urgentie ligt bij het oplossen van de huisvestingsopgave. Arbeidsmigranten in de regio zijn in verschillende sectoren werkzaam. Dit kan per gemeente verschillen en dit vereist ook lokaal maatwerk. Het profiel van arbeidsmigranten verschilt per gemeente en ook de manier waarop arbeidsmigranten gehuisvest kunnen worden. Zo kan huisvesting van seizoensarbeiders vaak op het terrein van de betreffende agrariër plaatsvinden.

Gemeenten gebruiken dit afsprakenkader als aanvulling op en/of context voor lokaal beleid. Door het vaststellen van deze afspraken geeft de regio duidelijkheid aan de partners onder welke voorwaarden zij een bijdrage kunnen leveren aan de opgaven rond arbeidsmigranten. Het regionale afsprakenkader laat ruimte voor lokale keuzes en besluitvorming. Het laat ook ruimte voor verdergaande samenwerkingsafspraken op het niveau van de subregio's Wonen. Denk hierbij aan het elkaar helpen bij het realiseren van de huisvestingsopgave.

De onderhavige ontwikkeling past binnen dit afsprakenkader, omdat de huisvesting op het terrein de agrariër zelf plaatsvindt.

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

3.4.1 Structuurvisie Someren 2028

De gemeente Someren heeft op 24 april 2013 de Structuurvisie Someren 2028 vastgesteld. In dit document wordt een weloverwogen duidelijk ruimtelijk toekomstbeeld geschept van de gemeente Someren. Dit geeft in roerige tijden een bepaalde mate van zekerheid en houvast in de beslissingen en afwegingen van burgers, ondernemers en investeerders.

De gemeente staat open voor nieuwe initiatieven, mits deze passen binnen de ruimtelijke structuurvisie en binnen overig relevant beleid. Deze initiatieven zal de gemeente per geval beoordelen om te bezien of zij hieraan haar medewerking kan verlenen.

In de Structuurvisie wordt wat betreft het onderwerp wonen verwezen naar de Woonvisie die op 26 september 2012 is vastgelegd. In navolgende paragraaf wordt hier verder op ingegaan.

Het beleid gaat niet specifiek in op de ontwikkeling van agrarische bedrijven, buiten intensieve veehouderijen. De gemeente onderkent dat er de noodzaak is om bedrijven te vergroten om goed economisch te kunnen blijven functioneren.

3.4.2 Woonvisie Someren 2030

Op 19 december 2019 heeft de gemeenteraad ingestemd met de woonvisie. Deze woonvisie stuurt op onderscheidende woonmilieus. De gemeente wil dit als volgt bereiken:

- Realisatie van woningbouwplannen die uitvoering-gereed zijn en deze optimaliseren volgens de principes van zelf-doen en circulariteit.
- Opwaardering van de bestaande voorraad uit oogpunt van een duurzaam en bereikbaar aanbod voor uiteenlopende doelgroepen.
- Nieuwe woningbouwplannen zelf actief ontwikkelen en faciliteren waarbij het meebewegen met de behoeften in de kernen het vertrekpunt is.

Via de woonvisie wordt uitwerking gegeven aan de woningbouwambitie en wordt invulling gegeven aan waar en welk type woningen moeten komen. Binnen de woonvisie worden in het kader van volkshuisvesting drie bijzondere doelgroepen genoemd, gebaseerd op het landelijke beleid. De eerste groep betreft woonwagenbewoners, de tweede groep bestaat uit een minimaal aantal personen / huishoudens, waarbij de vraag gesteld kan worden of het niet wederzijds beter is om deze personen in een specifieke woonvorm te laten wonen. Derde specifieke doelgroep is de doelgroep van de arbeidsmigranten, in het verlengde daarvan expats. De gemeente heeft in de woonvisie niet specifiek aandacht gegeven aan de doelgroep arbeidsmigranten. Er is door de gemeenteraad apart beleid vastgesteld voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

3.4.3 Beleid huisvesting arbeidsmigranten 2020

De gemeente Someren heeft beleid opgesteld voor het huisvesten van arbeidsmigranten. Het doel van dit beleid is het goed en veilig huisvesten van arbeidsmigranten. Initiatiefnemer is voor haar bedrijfsvoering afhankelijk van arbeidsmigranten. Daarom wenst initiatiefnemer gebruik te maken van de mogelijkheden die de gemeente biedt. Daarnaast wil ook initiatiefnemer een goede en veilige huisvesting van haar personeel, wat aansluit bij de doelen van de gemeente.

De behoefte aan inzet van extra arbeidskrachten is tegenwoordig voor zowel laaggekwalificeerd werk (onder andere land- en tuinbouw, vlees- en metaalindustrie) als hooggekwalificeerd werk. Het invullen van dit werkaanbod aan onze Nederlandse economie is onmisbaar, aangezien arbeidsmigranten bijdragen aan het oplossen van knelpunten op de arbeidsmarkt. De verwachting is dat het aantal arbeidsmigranten de komende jaren verder zal groeien.

Het eerste uitgangspunt in het buitengebied is dat er uitsluitend arbeidsmigranten gehuisvest worden die ter plaatse bij het agrarisch bedrijf werkzaam zijn, met standaard een maximum van 40 personen. Als een bedrijf meerdere locaties heeft, wordt dit gezien als ter plaatse werkzaam. Bij vollegrondstuinbouwbedrijven en glastuinbouwbedrijven kan er jaarlijks ontheffing verleend worden om in de piekmomenten, voor een periode van maximaal 6 maanden, meer arbeidsmigranten te huisvesten die ter plaatse werkzaam zijn. Bewoning kan zowel in woonunits als in vaste gebouwen, met dien verstande dat woonunits na afloop van de termijn verwijderd dienen te worden. De extra behoefte aan huisvesting in units moet jaarlijks door de aanvrager onderbouwd worden.

Verder spreekt de gemeente in haar beleid de voorkeur uit om grotere huisvestingslocaties in het buitengebied te verspreiden om een concentratie te voorkomen. Bij de beoordeling van de aanvragen kijkt het college van de gemeente Someren of er in de omgeving van de aanvraag geen sprake is van een concentratie aan panden voor de huisvesting van tijdelijke personeel. In de omgeving van het projectgebied is geen sprake van een dergelijke concentratie.

In haar principeakkoord voor dit plan heeft de gemeente een afweging gemaakt waarom het in dit geval mogelijk is om meer personen op de locatie te huisvesten. In de eerste plaats heeft de AAB geoordeeld dat de huisvesting van 350 personen afgestemd is op de omvang van de agrarische bedrijfsvoering. Het huisvesten van 350 personen heeft ook ruimtelijke voordelen. Het grootste deel van de arbeidsmigranten werkt op de locatie Eindje 6 of op de aangrenzende gronden. Om deze reden vermindert het huisvesten van arbeidsmigranten op Eindje 6 het aantal verkeersbewegingen. Daarnaast zijn de meeste voorzieningen al (grotendeels) aanwezig, omdat er nu al 200 arbeidsmigranten worden gehuisvest op de locatie en in de piek nog eens 60 extra in de tijdelijke units. Bijkomend voordeel is dat, door de mogelijkheden te bieden voor de huisvesting van arbeidsmigranten aan Eindje 6, wordt voorkomen dat er extra druk ontstaat op de reguliere woningvoorraad. Bovendien is er in de omgeving geen sprake van een concentratie van meerdere huisvestingslocaties.

Concluderend kan gesteld worden dat de ontwikkeling passend is op de locatie en in de omgeving.

Nachtregister

Op de locatie wordt een nachtregister bijgehouden. Tevens wordt er zorg voor gedragen dat arbeidsmigranten zich op een passende wijze inschrijven (in de BRP, voor het onderdeel Register niet-ingezetenen, bij een verblijf korter dan 4 maanden en in de Gemeentelijke basisregistratie persoonsgegevens bij een verblijf langer dan 4 maanden).

Verhouding tot omliggende functies

Ten aanzien van het beperken van de overlast worden er afspraken gemaakt met het personeel. Ook wordt er toezicht geregeld op het bedrijf. Verder zal het bedrijf goed bereikbaar zijn voor de omwonenden, door het beschikbaar stellen van telefoonnummers en contactgegevens. Deze zijn voor de huidige huisvesting reeds verstrekt en worden voor de nieuwe huisvesting opnieuw verstrekt.

Ten aanzien van de toets van een mogelijke belemmering voor omliggende bedrijven en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de omgeving wordt verwezen naar hoofdstuk 4. Daar wordt op alle relevante aspecten ingegaan. Hieruit komt naar voren dat er geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling van de nieuwe loods met deels huisvesting.

Voorwaarden en parkeergelegenheid

Ten aanzien van parkeren geldt dat de gemeente Someren een parkeernorm hanteert van 0,7 parkeerplaats per persoon c.q. verblijfplaats. In de toekomstige situatie is het de wens om de huidige huisvesting aan de Eindje 6 te Lierop uit te breiden van de huidige vergunde 200 naar 350 tijdelijke arbeidskrachten. Op het terrein zijn, voor de huidige huisvesting van 200 tijdelijke arbeidskrachten en conform de parkeernorm van de gemeente Someren, reeds 140 parkeerplaatsen gerealiseerd. Voor de extra 150 tijdelijke arbeidskrachten moeten er, wederom volgens de parkeernorm van de gemeente Someren, nog 105 parkeerplaatsen extra worden gerealiseerd (0,7x150).

Het totaal aantal parkeerplaatsen dat aanwezig moet zijn volgens de parkeernorm van de gemeente Someren bedraagt daarmee voor de gehele huisvesting van 350 tijdelijke arbeidskrachten: 245 parkeerplaatsen.

In de praktijk is gebleken dat niet alle tijdelijke arbeidskrachten met eigen vervoer naar de locatie komen. De ervaring is dat de meeste tijdelijke arbeidskrachten met gezamenlijk vervoer vanuit Polen naar Eindje 6 te Lierop komen. Denk hierbij aan touringcars (30-50 personen), taxibusjes (8 personen) of met meerdere personen in een personenauto, dan wel met taxivervoer vanaf vliegveld Eindhoven. In de praktijk is de daadwerkelijke parkeerbehoefte voor de huisvesting bij het bedrijf van initiatiefnemer daardoor aanzienlijk minder dan de voorgeschreven parkeernorm van de gemeente Someren.

Voorgesteld wordt om aan te sluiten bij de parkeernorm voor huisvesting van tijdelijke personeel die veel andere gemeentes (onder andere Meierijstad, Land van Cuijk en Peel en Maas) hanteren. Deze norm voor

parkeren is gebaseerd op de CROW-norm voor parkeren bij pensions. Deze parkeernorm bedraagt 0,7 parkeerplaats per kamer, waarbij er twee personen per kamer verblijven. Dit in de plaats van 0,7 parkeerplaats per persoon zoals gehanteerd door de gemeente Someren.

Als uitgegaan wordt van deze norm komt daaruit het volgende aantal benodigde parkeerplaatsen naar voren:

In de toekomstige situatie is sprake van 175 kamers (2 personen per kamer). Bij een parkeernorm van 0,7 parkeerplaats per kamer, zullen er daarmee afgerond 123 parkeerplaatsen nodig zijn.

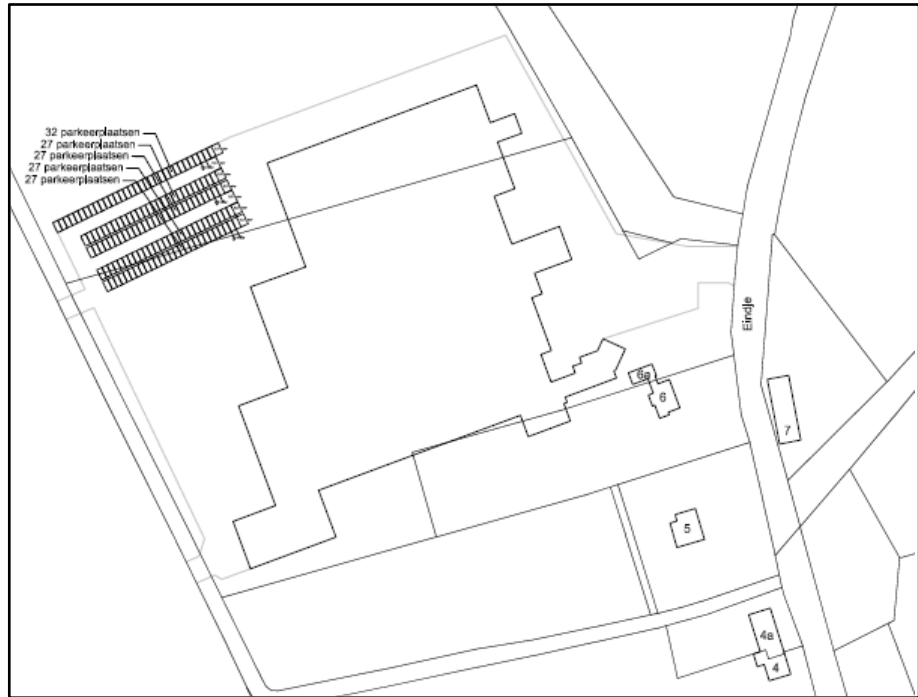
Dit aantal, van 123 parkeerplaatsen, sluit aan bij de ervaringen dat de initiatiefnemer nu heeft bij de huisvesting van 200 personen. In de pieken zijn rond de 60 tot 70 parkeerplaatsen bezet. Dit komt neer op een parkeerbehoefte van 0,6 tot 0,7 parkeerplaats per kamer, vrijwel gelijk aan de CROW-norm van 0,7 parkeerplaats.

Als uitgegaan kan worden van de voorgestelde norm van 0,7 parkeerplaatsen per kamer (conform de CROW, andere gemeentes en de jarenlange ervaring van de initiatiefnemer zelf) heeft de reeds aanwezige parkeerplaats met 140 parkeerplaatsen al meer dan voldoende capaciteit voor de huisvesting van de 350 tijdelijke arbeidskrachten. Uit de CROW blijkt immers een parkeernorm van 123 plaatsen voor 175 kamers voor totaal 350 tijdelijke arbeidskrachten. Uitbreiding van de aanwezige parkeerplaatsen is daarmee niet noodzakelijk.

Op het terrein van het bedrijf bij Eindje 6 te Lierop is er daarnaast voldoende ruimte om in geval van uitzonderlijke situaties tijdelijk extra parkeerplaatsen te realiseren. Hier is voldoende verharding aanwezig die dan tijdelijk hiervoor ingezet kan worden.

Figuur 9

Gewenste
parkeerplaatsen
Eindje 6



SNF-Norm

Het pand wordt gerealiseerd volgens de normen van Stichting Normering Flexwonen (SNF). SNF beheert de registers van ondernemingen die aan de norm voor huisvesting van arbeidsmigranten voldoen en onderhoudt deze normen. Organisaties zoals die van initiatiefnemer die huisvesting voor arbeidsmigranten aanbieden, kunnen een certificaat van de Stichting Normering Flexwonen behalen. Hiervoor dienen zij te voldoen aan de norm voor huisvesting van arbeidsmigranten.

Huisvestingslocaties van de organisaties die zich aanmelden bij de Stichting Normering Flexwonen worden jaarlijks gecontroleerd. Voldoet de huisvesting niet, en worden zaken niet snel hersteld, dan wordt de aanbieder van huisvesting uit het register van de Stichting Normering Flexwonen geschreven.

Het gebouw wordt gerealiseerd volgens de eisen zoals gesteld in het Bouwbesluit en voldoet aan de eisen die gesteld worden aan de brandveiligheid. Tevens zal het gebouw voldoen aan de eisen van de SNF-normering zoals deze geldt op het moment van aanvragen de vergunning voor de huisvesting.

De initiatiefnemer is zelf woonachtig op de locatie en treedt op als beheerder. Er is een informatiekaart aanwezig met daarop de door de SNF gevraagde informatie.

Het nieuwe gebouw voldoet aan de eisen zoals gesteld door SNF en het pand wordt na realisatie regelmatig gecontroleerd door een onafhankelijke instantie. Hiermee wordt zeker gesteld dat het pand blijft voldoen.

Conclusie

De huisvesting wordt gerealiseerd op een wijze die passend is in het beleid.

Verder neemt het bedrijf maatregelen en zijn er afspraken met het personeel zodat er geen overlast ontstaat. Dit blijkt verder ook uit de toetsing in hoofdstuk 4.

Tot slot voldoet de huisvesting meer dan aan de SNF en is er meer dan voldoende parkeergelegenheid.

3.4.4 Vigerend bestemmingsplan "Buitengebied Someren – Deelgebied 4"

Op het perceel rust, op grond van het bestemmingsplan "Buitengebied Someren – Deelgebied 4", de enkelbestemming "Agrarisch – Agrarisch bedrijf" met een bouwvlak met functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch – voorwaardelijke verplichting 400". Verder is er sprake van de gebiedsaanduidingen "Overige zone - bebouwingsconcentratie", "Overige zone - stalderingsgebied", "Overige zone – voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing 402" en "Vrijwaringszone – invliegfunnel". Zie onderstaande figuur. Daarnaast kent een deel van het plangebied de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 4".

Figuur 10

Uitsnede
Ruimtelijkeplannen.nl



Op grond van artikel 4.1. van de planregels zijn de voor "Agrarisch – Agrarisch bedrijf" gronden bestemd voor (voor zover relevant):

- De uitoefening van een agrarisch bedrijf met de bijbehorende bedrijfsbebouwing, niet zijnde een veehouderij, een glastuinbedrijf;
- Eén bedrijfswoning per bestemmingsvlak, tenzij anders aangeduid;
- Bij het agrarisch bedrijf behorende gebouwen, bouwwerken, installaties en voorzieningen op bedrijfsniveau, hieronder in ieder geval begrepen bedrijfsgebouwen (anders dan kassen), verwerkingsruimten, sleufsilo's voerplaten, (vaste) mestplaten, waterbassins van folie, alsmede permanente en tijdelijk teeltondersteunende voorzieningen;
- Mestopslagsilo's en mestbassins van folie ten behoeve van een op dezelfde locatie gevestigde veehouderij, paardenhouderij of grondgebonden teeltbedrijf;
- [...];
- [...];
- [...];
- [...];
- [...];

- j. [...];
- k. [...];
- l. Productiegebonden detailhandel (verkoop van eigen producten), uitsluitend als ondergeschikte functie tot een maximum van 50 m² bruto vloeroppervlakte;
- m. Aan huis verbonden beroepen conform de bepalingen in artikel 4.4.2.;
- n. Water en waterhuishoudkundige voorzieningen ten behoeve van water, waterberging en infiltratie;
- o. Landschapselementen, groenvoorzieningen, erfbeplanting en landschappelijke inpassing, hieronder tevens begrepen tuinen en erven;
- p. Verhardingen, (onverharde) paden, parkeerplaatsen en parkeervoorzieningen;
- q. Extensief recreatief medegebruik.

De planregels bepalen dat ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' een grondgebonden agrarisch bedrijf mag worden uitgeoefend. Een agrarisch bedrijf is hierbij gedefinieerd in artikel 1.10:

Artikel 1.82 bepaalt dat onder een grondgebonden teeltbedrijf het volgende moet worden verstaan: agrarisch bedrijf in de land- en tuinbouwsector dat zich richt op het telen van gewassen met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt. Het bedrijf van initiatiefnemer richt zich op de teelt van aardbeien-, frambozen-, bramen- en aspergeplanten in de buiten lucht. Verder richt het bedrijf zich ook op de productieteelt van aardbeien en frambozen. Het bedrijf heeft circa 290 ha grond in gebruik voor de teelt. Aldus is er sprake van een grondgebonden agrarisch bedrijf.

Op grond van artikel 4.2. van de planregels mag binnen het bouwvlak het volgende worden opgericht:

- a. Bedrijfsgebouwen, hiervoor gelden de volgende bepalingen (in hoever van toepassing):
 - de maximale toegestane goothoogte is 4,50 m;
 - de maximale toegestane bouwhoogte is 10 m;
 - de dakhelling dient tussen den 20 graden en de 60 graden te zijn;
 - de afstand tot de bestemmingsgrens is ten minste 5,00 m;
 - de afstand tot de as van de weg is ten minste 20 m
 - indien op het perceel een bouwvlak aanwezig is, dient de bedrijfsbebouwing binnen het bouwvlak gebouwd te worden.
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor agrarische doeleinden.
- c. bedrijfswoningen/plattelandswoningen
- d. bijgebouwen behorende bij de bedrijfswoning of plattelandswoning
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, behorende bij de bedrijfswoning of plattelandswoning.

Verder biedt het bestemmingsplan de mogelijkheden om, via een afwijking, maximaal 40 personen te huisvesten op een bedrijfslocatie, met daarbij de mogelijkheid om voor een periode van 6 maanden per jaar units bij te plaatsen. In 2019 is er een omgevingsvergunning, zowel bouwen handelen

in strijd met de regels ruimtelijke ordening afgegeven voor de huisvesting van 200 arbeidsmigranten op de locatie Eindje 6. Daarnaast is er een tijdelijke vergunning verleend voor 2 jaar voor het huisvesten van 60 personen in tijdelijke units.

Doorwerking

Het beoogde planvoornemen voorziet in de uitbreiding van de bestaande huisvesting van arbeidsmigranten. De realisatie van de huisvesting is op grond van het bestemmingsplan niet toegestaan en past ook niet binnen de afwijkingsbevoegdheid zoals opgenomen in het plan. De huisvestingbehoefte van het bedrijf is groter dan de 40 personen, waarbij het bedrijf meer dan 6 maanden per jaar meer dan 40 personen aan het werk heeft. Ook de eerder verleende vergunning voor het huisvesting van 200 personen voorziet niet in de nu gewenste verder ontwikkeling van deze huisvesting.

Daarbij is de uitbreiding van de beoogde huisvesting buiten het bouwvlak. Ook een gedeelte van de uitbreiding van de loodsen, het kantoor en de expeditieruimte zijn gelegen buiten het bouwvlak.

Om deze reden wordt een wijziging van de vorm van het bouwvlak meegenomen in de bestemmingsplanwijziging. Daarnaast wordt de huisvesting van 350 arbeidsmigranten, een uitbreiding van de eerder verleende 200 arbeidsmigranten, mogelijk gemaakt.

3.4.5

Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 2022

Het beeldkwaliteitsplan Buitengebied 2022 is door de gemeente Someren opgesteld om het aantrekkelijke landschap in de gemeente te beschermen. Het beeldkwaliteitsplan biedt hiervoor een houvast. Houvast in het vastleggen van de kernkwaliteiten en handvatten om hier toekomstgericht mee om te gaan. Met als einddoel: dat Someren een landschap heeft en houdt om trots op te zijn.

De locatie is gelegen in het kampenlandschap. Dit oude agrarische landschap wordt gekenmerkt door een onregelmatige structuur. De verkaveling is kleinschalig en op sommige plekken grillig van vorm. In de loop der tijd heeft het landschap een relatief meer open karakter gekregen. Van oorsprong komen hier veel meer landschapselementen voor zoals houtsingels en bosjes. Het gebied kent een grote afwisseling van groen en bebouwing. De boerderijen die van oudsher vrijliggend of in kleine clusters gebouwd zijn, liggen inmiddels in relatief dichte linten, knopen en clusters. De bolle akkers en steilranden, die door jarenlang landbouwkundig gebruik zijn ontstaan, kenmerken het gebied en onderscheiden het van de andere landschapstypen in Someren. Dit leidt tot de volgende bouwstenen die toegepast kunnen worden bij het uitwerken van een inpassingsplan:

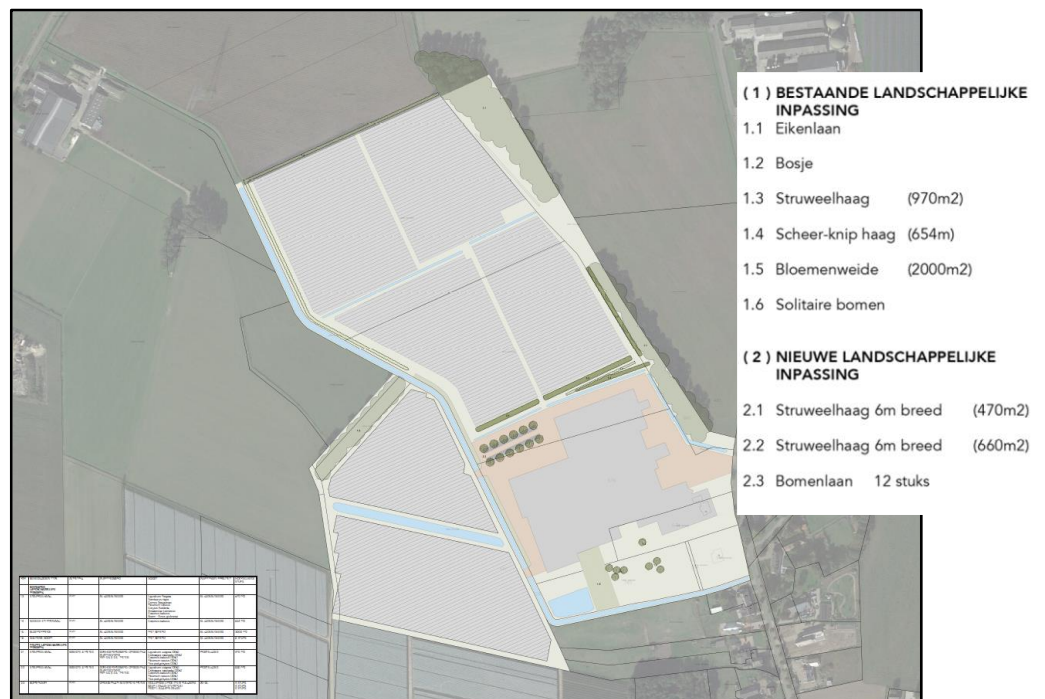
- Architectuur;
- Bomenlanen;
- Bomenrijen;
- Boomgaard;

- Bosjes;
- Ecologische verbindingszone;
- Groen voorerf (voortuin met landelijk karakter).
- Hagen;
- Hekwerken;
- Houtsingels;
- Kruidenrijke akker- en weideranden;
- Kruidenrijke vegetatie;
- Linten & clusters;
- Natuurvriendelijke oevers;
- Open ruimtes - maat M;
- Overige bebouwing of overige bouwwerken;
- Poelen;
- Recreatieve paden;
- Solitaire bomen en boomgroepen;
- Struweelhagen;
- Zichtlijnen - Maat M.

Door Studio REDD is op basis van deze bouwstenen een inpassingsplan opgesteld. Zie navolgende figuur en het complete inpassingsplan in de bijlage 4. Met dit inpassingsplan is voldaan aan de voorwaarde van een goede landschappelijke inpassing van het plangebied.

Figuur 11

Landschappelijke inpassing.



4

MILIEUHYGIËNISCHE & PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING

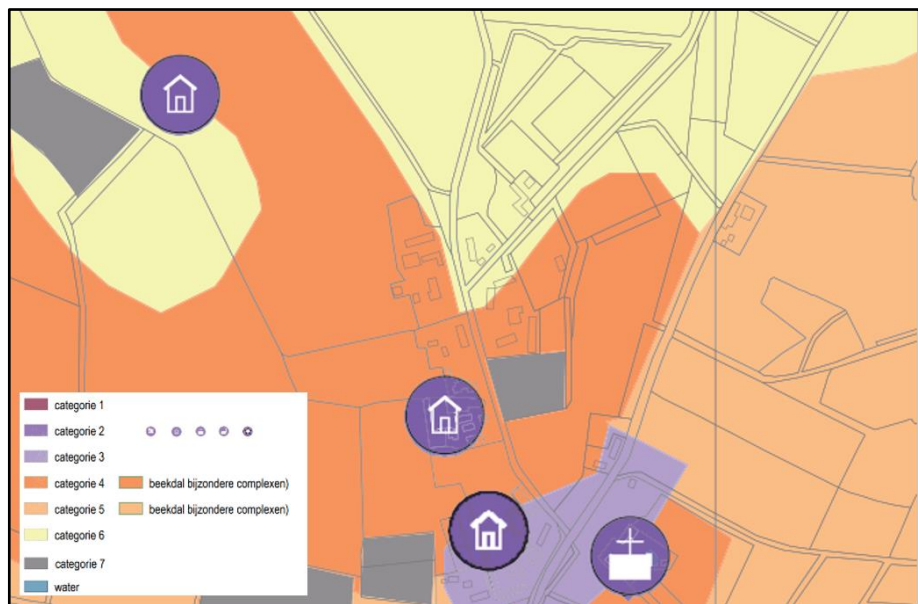
4.1 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

4.1.1 *Archeologie*

De gemeente Someren heeft een archeologische beleidskaart opgesteld voor de gemeente. Uit deze kaart blijkt de locatie te liggen binnen een zone met categorie 4. Dit zijn gebieden met hoge archeologische verwachtingen. Onderzoeksplicht geldt bij een verstoringdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van 250 m². Voor de uitbreiding van de huisvesting en de uitbreiding van het kantoor is nader onderzoek noodzakelijk.

Figuur 12

Uitsnede
archeologische
beleidskaart



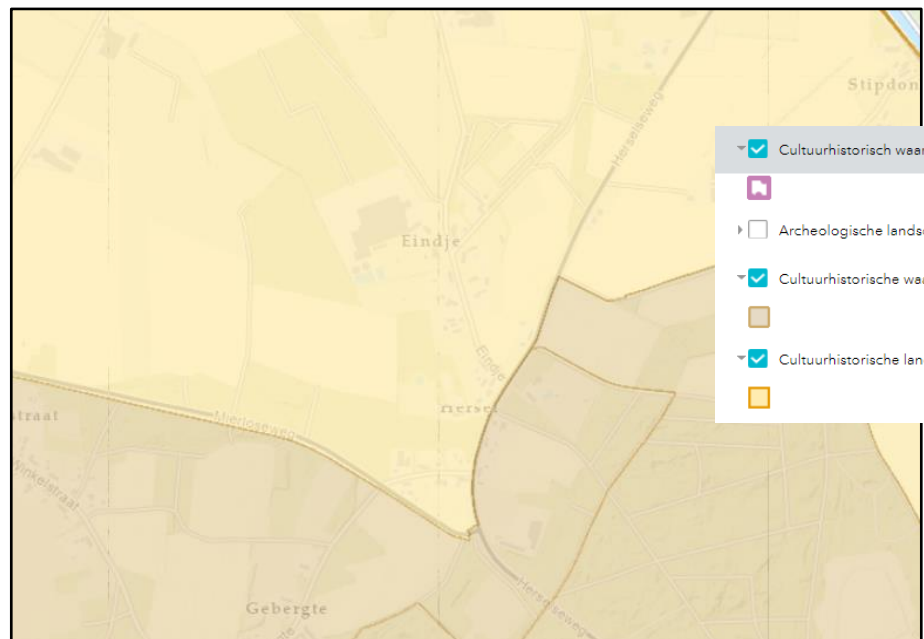
Er is door ADC ArcheoProjecten in mei 2023 een bureauonderzoek uitgevoerd naar de kans op aanwezigheid van archeologische waarden op de locatie Eindje 6 te Lierop. De exacte verstoringdieptes van de nieuwbouw zijn nog niet bekend. Ter plaatse van de westelijke uitbreiding kan uitgegaan worden van een lichte ondiepe fundering die mogelijk op de bestaande puinlaag zal worden aangebracht. Ter plaatse van de zuidelijke uitbreiding zullen poeren tot ca. 45 cm -mv worden geplaatst. Gezien de beperkte omvang van deze verstoringen wordt aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht. ADC ArcheoProjecten adviseert daarom om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is altijd mogelijk dat tijdens grondwerkzaamheden onverwacht archeologische vondsten aan het licht komen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van de grondwerkzaamheden te wijzen op de plicht deze

Het archeologisch onderzoek is toegevoegd in als bijlage 5.

4.1.2

Cultuurhistorie

Uitsnede
Cultuurhistorische
Waardenkaart



De locatie is wel gelegen binnen het cultuurhistorisch landschap "Dommeldal". Het dommeldal is een samenhangend en relatief gaaf oud zandlandschap met beekdalen, akkercomplexen, landgoederen, woeste gronden en jonge ontginningen. Bijzonder voor dit gebied zijn de vloeiveides en viskwekerijen langs de Tongelreep en de Beekloop. Verder zijn er watermolens en plaatsen van oude watermolens. Daarnaast liggen er voordes waar landwegen de beken passeerden.

De ontwikkeling vindt plaats binnen dezelfde oppervlakte aan bouwvlak en bestemmingsvlak, er vindt, zeker met betrekking tot het bestemmingsvlak aan zeer beperkte vormverandering plaats. Met de herbegrenzing wordt er geen van de genoemde elementen aangetast, zoals watermolens of vloeiveides aangetast. Cultuurhistorie is geen belemmering voor de voortgang van het plan.

4.1.3

Conclusie archeologie en cultuurhistorie

komen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van de grondwerkzaamheden te wijzen op de plicht deze zogenoemde toevalsvondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet. De melding dient behalve bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) tevens plaats te vinden bij de gemeente Someren.

Concluderend kan gesteld worden dat voorliggende ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor de archeologische waarden.

Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant blijkt dat de locatie niet is gelegen binnen een cultuurhistorisch waardevol gebied. De locatie is wel gelegen binnen een cultuurhistorisch landschap, maar dit landschap wordt niet aangetast door de ontwikkeling. Concluderend kan gesteld worden dat door voorliggende ontwikkeling geen cultuurhistorische waarden worden aangetast.

4.2 BODEM

Bij functiewijzigingen is het in een planologische procedure van belang dat bekeken wordt of de milieuhygiënische bodemgesteldheid ter plaatse de functie toestaat. Een verblijfsfunctie mag niet gebouwd worden op verontreinigde grond. Door het bedrijf Bodeminzicht is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek is als volgt:

Afbakening onderzoekslocatie: Uit het verrichte vooronderzoek wordt de afbakening van de onderzoekslocatie als voldoende beschouwd.

Potentiële verontreinigingsbronnen terreindeel A:

Uit het verrichte vooronderzoek zijn ter plaatse van onderzoekslocatie A geen (voormalige) potentiële bronnen vastgesteld die bodemverontreiniging tot gevolg kunnen hebben. Terreindeel A wordt met het oog op het voormalig gebruik als landbouwgrond, als onverdacht beschouwd.

Potentiële verontreinigingsbronnen terreindeel B:

Uit het verrichte vooronderzoek is ter plaatse van onderzoekslocatie B een potentiële bron vastgesteld die bodemverontreiniging tot gevolg kan hebben. Het betreft een OBAS ter plaatse van de oosthoek van terreindeel B.

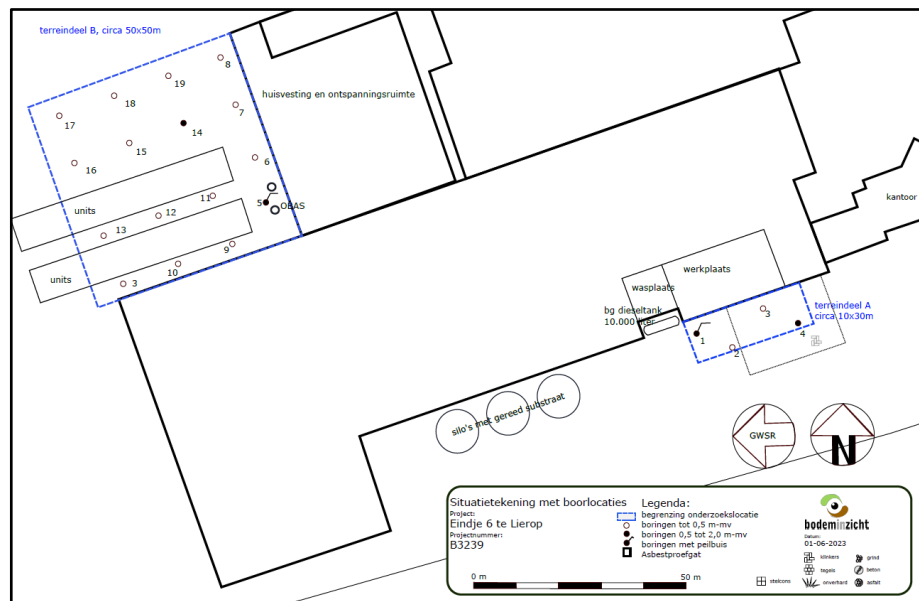
Terreindeel B wordt met het oog op het bedrijfsmatig gebruik, als heterogeen verdacht beschouwd. Grondwateronderzoek van de OBAS en terreindeel B wordt gecombineerd.

Asbestverdenking:

De bodem binnen de onderzoekslocaties A en B wordt op basis van het vooronderzoek en de terreinverkenning op voorhand niet als asbestverdacht beschouwd. Wanneer tijdens het veldwerk asbestverdachte bijmenging wordt aangetroffen wordt de strategie bijgesteld.

Figuur 14

Uitsnede
onderzoekslocaties



Conclusie:

Ter plaatse van de onderzoekslocaties zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De resultaten van het onderzoek stemmen niet overeen met de gestelde hypothesen. De resultaten vormen echter geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde bouw van een kantoor en huisvesting van arbeidsmigranten.

De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.

Dit onderzoek is als bijlage 6 toegevoegd bij deze toelichting.

4.3

GELUID

Richtafstanden brochure Bedrijven en milieuzonering

De uitbreiding van de kantoorruimte wordt gerealiseerd binnen het bestaande bouwvlak. De uitbreiding van de huisvesting is niet gelegen binnen het huidige bouwvlak, met de wijziging van het bouwvlak komt de uitbreiding wel in het bouwvlak te liggen. De afstand van de huisvesting ten opzichte van woningen van derden bedraagt 120 meter. Een dergelijke afstand is voldoende om overlast bij deze woningen te voorkomen. Bovendien zijn er meerdere loodsen is gelegen tussen de huisvesting en de omliggende woningen, waardoor geluid gedempt wordt. Ter vergelijking, de richtafstand van een dergelijke functie, zijnde een logiesfunctie, is 10 meter, deze richtafstand is afkomstig uit de brochure bedrijven en milieuzonering van Vereniging Nederlandse Gemeente (zie ook paragraaf 4.6). Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan. Verder komt het bedrijf met de

vormverandering van het bouwvlak en het bestemmingsvlak niet dichterbij de omliggende woning te liggen dan in de huidige situatie. De kleinste afstand blijft gelijk aan de huidige situatie,

Ten aanzien van de concrete ontwikkeling geldt dat de uitbreiding van het kantoor op een afstand van meer dan 40 meter van de woning te liggen. De toegang van het kantoor blijft op dezelfde locatie als deze nu gelegen is, op 60 meter van de woning. De uitbreiding van de loodsen gelegen op een afstand van respectievelijk 150 meter. De afstand tot de uitbreiding van de huisvesting bedraagt 160 meter. Voor deze ontwikkelingen is de woning Eindje 5 de dichtstbijzijnde woning.

Voor de expeditieruimte is de woning Eindje 7 de meest maatgevende woning. Deze is gelegen op een afstand van 115 meter tot de expeditieruimte. Deze afstanden zijn dusdanig dat de ontwikkeling geen verslechtering van het woon- en leefklimaat veroorzaakt in de omgeving van het plangebied.

De uitbreiding van de huisvesting wordt op een afstand van tenminste 490 meter van het dichtstbijzijnde bedrijf aan Lungendonk 14 gerealiseerd. Hiermee zal er ter plaatse van de huisvesting sprake zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Verkeerslawaaï

Op 2 februari 2021 is door het college van burgemeester en wethouders van Someren vergunning verleend voor het uitbreiden van drie loodsen. Echter, er is toen circa 1.000 m² aan extra oppervlakte aan de achterzijde van deze loodsen bijgebouwd. Het principeverzoek ziet dan ook (onder meer) op legalisatie van deze oppervlakte.

Deze oppervlakte bestaat deels uit een verlenging van een loods en deels uit een overkapping, welke wordt benut voor (fust)opslag en machineberging. Dit vond voorheen al reeds buiten op het terrein plaats. Om aan de steeds strengere eisen m.b.t. bescherming van het milieu en voedselveiligheid te kunnen blijven voldoen, is dit in pandig gebracht.

De verkeersbewegingen als gevolg van deze (te veel) gerealiseerde uitbreiding van bedrijfsgebouwen veranderen dan ook niet, aangezien deze activiteiten voorheen al op het buitenterrein plaatsvonden.

Voor wat betreft de uitbreiding van de huisvesting van personeel veranderen de verkeersbewegingen wel enigszins. De hieraan gerelateerde verkeersbewegingen kunnen worden verdeeld in drie categorieën: aankomst en vertrek, tijdens de werkzaamheden en vrije tijd.

Aankomst en vertrek

De werknemers die bij initiatiefnemer komen te werken en op Eindje 6 gaan verblijven, arriveren bij aanvang van hun tijdelijk dienstverband allemaal in een relatief korte periode (in het weekend). Zodra de werkperiode om is,

verlaten ze de locatie eveneens allemaal in een relatief korte periode (eveneens in het weekend).

Zoals hierboven reeds aangegeven, komen de meeste tijdelijke arbeidskrachten met gezamenlijk vervoer naar Eindje 6. Denk hierbij aan touringcars (30-50 personen), taxibusjes (8 personen) of met vier personen in een personenauto), dan wel met taxivervoer vanaf vliegveld Eindhoven.

Gebaseerd op de ervaringen van initiatiefnemer is het gemiddeld aantal personen 4 per vervoersmiddel. Uitgaande van dit getal zal er in de piekperiode sprake zijn van maximaal 90 vervoersmiddelen bij 350 gehuisveste personen. Dit is een toename van 38 vervoersmiddelen ten opzichte van de huidige situatie.

De huisvesting geeft hiermee, op het moment dat de werknemers aankomen, een toename van 19 verkeersbewegingen met lichte voertuigen die de locatie bezoeken als gevolg van de uitbreiding van de huisvesting, tot een totaal van 45 verkeersbewegingen per dag voor de gewenste 350 personeelsleden. Deze verkeersbewegingen komen ongeveer 4 keer per jaar voor, namelijk voor de start en aan het einde van de zomerpiek (start is half juni en het einde is half augustus) en voor de start en aan het einde van de najaars-/winterpiek (start is begin november en het einde is rond 20 december). Gedurende de rest van het jaar gaat het om maximaal 5 verkeersbewegingen per dag voor de komst en vertrek van het personeel.

Werkzaamheden

Het personeel dat op Eindje 6 arriveert bij aanvang van het tijdelijk dienstverband, voert niet meteen dezelfde dag werkzaamheden uit. Ze starten meestal 1 à 2 dagen na aankomst.

Ongeveer een derde van het aantal werknemers dat op Eindje 6 zal worden gehuisvest, zal hier op locatie blijven om werkzaamheden te verrichten. De overige werknemers, circa 235 personen, gaan gezamenlijk vanaf Eindje 6 naar velden in de omgeving. Zij gaan niet met eigen vervoer, maar worden met personenbussen of in sommige gevallen met een touringcar naar de velden gebracht. Zij blijven dan de gehele dag op het veld en komen pas aan het einde van werkdag terug naar Eindje 6.

Worst-case scenario geeft dit voor de gehele huisvesting 60 vervoersbewegingen per dag van en naar de locatie. De uitbreiding van de huisvesting van 200 naar 350 personen zorgt voor een toename van 25 verkeersbewegingen per dag. Door de spreiding over de twee inritten, een aan de voorzijde en een op de Mierloseweg, waarbij de inrit aan het Eindje ze min mogelijk gebruikt wordt, geeft deze beperkte toename geen overlast in de omgeving.

Verkeersbewegingen vrije tijd

Initiatiefnemer heeft geregeld dat de tijdelijke werknemers een keer per week met een touringcar boodschappen kunnen gaan doen bij een supermarkt in de buurt. Hiermee wordt niet alleen voorkomen dat mensen

te voet gaan (verkeersveiligheid), maar wordt bovenal het aantal verkeersbewegingen teruggebracht.

Uiteraard staat het de werknemers vrij om na werktijd met de auto ergens naar toe te gaan. Uit de praktijk blijkt echter dat dit zelden gebeurt. Gebaseerd op de ervaringen van initiatiefnemer kan worden geconcludeerd dat dit in de toekomstige (eind)situatie zal gaan om maximaal 20 verkeersbewegingen per dag, waarvan er 9 het gevolg zullen zijn van de gevraagde uitbreiding.

Er kan worden geconcludeerd dat de uitbreiding van de huisvesting zorgt voor een toename van 34 verkeersbewegingen per dag met voornamelijk lichte voertuigen, tot een totaal aantal van 85 verkeersbewegingen per dag in de gewenste eindsituatie.

Vier keer per jaar is er een piek, omdat het benodigde personeel voor de piekperiode (najaar/winter & zomer) in de bedrijfsvoering dan arriveert of vertrekt. Op deze vier dagen zijn er 45 extra verkeersbewegingen per dag, waarvan 19 verkeersbewegingen het gevolg zijn van de uitbreiding van de huisvesting. Al deze verkeersbewegingen zijn met licht verkeer.

Deze geringe toename van het aantal verkeersbewegingen geeft geen belemmering voor het woon- en leefklimaat rondom het plangebied, temeer omdat deze bewegingen verspreid plaatsvinden over de twee inritten (een aan de voorzijde en een op de Mierloseweg) van het bedrijf, waarbij het gehucht Eindje zoveel als mogelijk ontzien wordt.

Wegverkeerslawaaï

Er is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd voor de realisatie van de huisvesting voor arbeidsmigranten. De conclusie uit dit onderzoek is dat er ter hoogte van de arbeidsmigrantenhuisvesting een goede milieukwaliteit heerst. Derhalve kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Hierdoor kan worden verondersteld dat het aspect geluid een goede ruimtelijke ordening niet in de weg staat. Het akoestisch onderzoek als bijlage 7 toegevoegd bij deze toelichting.

4.4 FLORA EN FAUNA

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. In Brabant is dit verbreed met Brabantse natuurgebieden. Gecombineerd zijn deze gebieden bestemd tot Natuurnetwerk Brabant.

De afstand van de nieuwe huisvesting het NNB bedraagt circa 120 meter. Dit gebied is ten noordoosten van het projectgebied gelegen. De ontwikkeling doorkruist het NNB niet en tast het ook niet op andere wijze aan.

Figuur 15

Ligging t.o.v. tot NNB



Wet natuurbescherming soorten

Achter de Wet natuurbescherming staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende dieren en planten (zowel beschermde als onbeschermde) en hun leefomgeving. Die zorgplicht houdt in ieder geval in dat iedereen die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen nadelige gevolgen heeft voor flora of fauna, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten.

Om te bepalen of zich binnen het plangebied beschermde soorten bevinden, is door Exlan een Quickscan Soortenbescherming uitgevoerd (rapportnummer EP.23.1040, zie bijlage 8). De conclusie van dit rapport is als volgt:

Voor de bepaling van de effecten en voor de beantwoording van de vraag of men in strijd komt met de Wet natuurbescherming, wordt de relatie gelegd tussen het initiatief met deze wet door waar mogelijk antwoord te geven op de volgende vragen:

1. *Welke wettelijk beschermde soorten komen in het plangebied voor? Welke status hebben deze soorten?*
2. *Welke invloed heeft de geplande ingreep in het betreffende gebied op de beschermde soorten en de staat van instandhouding?*
3. *Hoe dient omgegaan te worden met eventuele negatieve effecten van het plan op wettelijk beschermde planten- en diersoorten en welke vervolgstappen zijn nodig?*

Het voornemen zoals opgenomen in de inleiding en de daarbij behorende werkzaamheden, zal naar verwachting geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het plangebied zijn geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed.

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dier- en/of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop. De plannen dienen bij voorkeur uitgevoerd te worden buiten het broedseizoen.

Voor aanvang van de werkzaamheden dient derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden. Een ontheffing met betrekking tot aantasting van beschermde soorten is niet nodig. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algehele vrijstelling op basis van de Verordening natuurbescherming voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht blijft onverminderd van toepassing.

Concluderend kan gesteld worden dat soortenbescherming geen belemmering is. Er bevinden zich in het projectgebied geen beschermde dier- en plantensoorten. De algehele vrijstelling is opgenomen in artikel 2.52 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

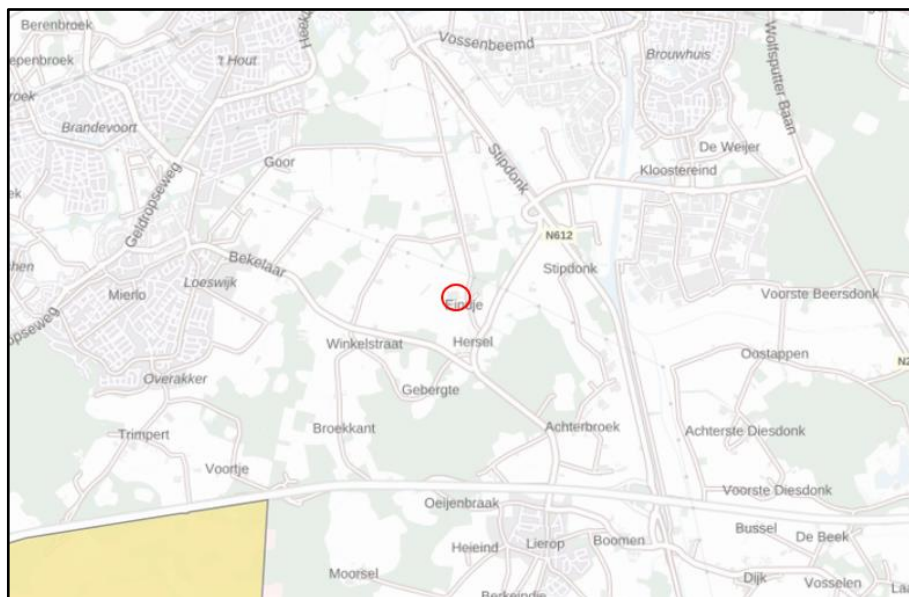
De algemene zorgplicht, zoals opgenomen in Artikel 1.11, lid 1 van de Wet natuurbescherming, houdt in dat eenieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Een bepaalde handeling (in dit geval bouw) kan gevolgen hebben voor natuurwaarden in de omgeving. Een initiatiefnemer stelt zich voorafgaand van de werkzaamheden op hoogte van de aanwezige natuurwaarden, de kwetsbaarheid ervan en de mogelijke gevolgen daarvoor het handelen (bouwen). Met de QuickScan is grotendeels gehoor gegeven aan de algemene zorgplicht. Tijdens de realisatie en het gebruik van het gebouw blijft het de verplichting oog te hebben voor de in het gebied aanwezige dieren en planten, ook al zijn deze niet specifiek niet beschermd om negatieve gevolgen voor deze dieren en planten te beperken.

Wet natuurbescherming gebieden

Ten opzichte van de planlocatie is het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied de "Strabrechtse Heide & Beuven". Gezien de afstand van 2,9 kilometer is niet te verwachten dat het beoogde initiatief leidt tot stikstofdepositie. Zekerheidshalve is een stikstofberekening middels AERIUS uitgevoerd, deze is bijgevoegd als bijlage 9. Uit de berekening en bijbehorende toelichting blijkt dat er inderdaad geen sprake is van een toename van stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden. Dit voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase. Hiermee zijn significant negatieve effecten op voorhand uitgesloten.

Figuur 16

Ligging t.o.v. tot
Natura 2000-gebieden



4.5 WATERPARAGRAAF

Toetsingskader

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met een ruimtelijke ontwikkeling die door middel van een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

Huidige situatie

Projectgebied

Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Aa en Maas.

Waterkwantiteit

Ten zuiden en westen van het plangebied is een A-watergang aanwezig, zie ook navolgende afbeelding;

Figuur 17

Uitsnede uit leggerkaart van waterschap Aa en Maas.



In deze watergang vinden geen werkzaamheden plaats. Verder wordt er rekening gehouden met de 5 meter zone van de A-watergangen, zoals deze is vastgelegd in de Keur van het waterschap. In deze 5 meter zone vinden geen werkzaamheden plaats en deze zones worden vrijgehouden.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Binnen het projectgebied liggen geen waterlichamen die zijn aangewezen als ecologische verbingszone en als KRW-waterlichaam.

Toekomstige situatie

Algemeen

De beoogde ontwikkeling bestaat uit het uitbreiden van de huisvesting voor arbeidsmigranten en uitbreiding van de kantoorruimte. Een groot gedeelte van het terrein waarop de uitbreidingen plaats vinden, is op dit moment reeds verhard. Het terrein voor de uitbreiding van de kantoorruimte is in gebruik als grasland. Hiermee is sprake van een zeer beperkte toename van het verhard oppervlak met 230 m².

Afwaterketen en riolering

Het huishoudelijk afvalwater afkomstig van de huisvesting en het kantoor worden opgevangen in een buffertank. Vanuit deze buffertank gaat het water naar de verzamelput. Vanuit hier wordt het water vertraagd afgevoerd op het vuilwaterriool.

Het hemelwater afkomstig van de nieuwe bebouwing wordt opgevangen en gebruikt in de bedrijfsvoering of vertraagd afgevoerd.

Door het afstromende regenwater vindt dan ook geen verontreiniging van bodem en water plaats.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame, niet uitlogbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase. Deze materialen worden in het plan toegepast.

Veiligheid en waterkeringen

De ontwikkeling heeft geen invloed op de waterveiligheid in de omgeving. Hemelwater wordt geïnfiltreerd en er wordt niet op of in de nabijheid van dijken gebouwd.

Waterbeheer

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het waterschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de "Keur". Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het waterschap gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de "Keur". Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd. Vooralsnog is dit voor het plan niet nodig.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Someren heeft op 9 november 2020 het Gemeentelijk Rioleringsplan 2021 – 2025 vastgesteld. Een Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) beschrijft, als verplichte planvorm, op hoofdlijnen hoe de gemeente invulling geeft aan de rioleringszorg. Het betreft een visie en strategie voor de lange termijn. Hiermee waarborgt de gemeente de continuïteit van de rioleringszorg. Het GRP geeft invulling aan de gemeentelijke zorgtaken ten aanzien van afvalwater, hemelwater en grondwater. Daarnaast is invulling gegeven aan de doelen ten aanzien van de klimaatopgave, bescherming van de volksgezondheid en de waterkwaliteit.

Voor dit plan zijn de aspecten hemelwater en afvalwater van belang. Voor hemelwater geldt dat er bij een bui van 80 mm in 1 uur sprake van zijn van een toename van de overlast. De ontwikkeling vindt plaats op een terrein dat reeds geheel verhard is. Doordat er geen sprake is van een toename aan verharding, is er geen sprake van een toename van overlast buiten de ontwikkeling.

Binnen het plangebied wordt gewerkt met een combinatie van infiltratie en berging van het hemelwater. In de bergingsvoorziening is het mogelijk om 30 mm per m² te laten infiltreren. Dit blijkt ook uit het bij dit plan gevoegde

waterhuishoudkundige plan (bijlage, wat tevens is procedure is voor het verkrijgen van een watervergunning.

Riolering

De riolering op de locatie Eindje 6 is in 2019 vergund en aangelegd (werking riolsysteem Eindje 6, Lierop bijlage 21 van de vergunning van 12 november 2019). De huisvering welke vergund is zag toe op de huisvesting voor 200 personen. Uitgaande van 120 liter afvalwater per persoon per dag geeft dit een totale hoeveelheid afvalwater van 24 m³. Destijds is bewust al een grotere capaciteit gerealiseerd ten opzichte van het vergunde aantal personen. In het huidige systeem kan meer dan 4 dagen afvalwater gebufferd worden. Een normale buffer kan over het algemeen 1 tot maximaal 2 dagen bufferen. De bijgevoegde situatietekening (riolsysteem Eindje 6, Lierop bijlage 11) laat zien hoe dit systeem werkt.

Nu wordt er toestemming gevraagd voor de huisvesting van 350 personen. Wederom uitgaande van 120 liter afvalwater per persoon per dag betekent dat in de toekomstige situatie 42 m³ afvalwater per dag ontstaat. Er kan dan nog steeds meer dan 2 dagen afvalwater op het eigen terrein gebufferd worden.

Een nuancering hierbij is dat er in de afgelopen twee jaar al meer mensen op de locatie hebben verbleven dan de 200 waarvan uitgegaan is. Door de gemeente is een tijdelijke vergunning verleend voor 60 personen extra, dus 260 personen in totaal. Deze extra 60 personen hebben gebruik gemaakt van de bestaande (sanitaire) voorzieningen van de huisvesting, wat gezien de overcapaciteit mogelijk is. Deze personen hebben er verbleven in de periode van juni tot en met augustus. Tijdens deze periode hebben zich geen problemen voorgedaan met de drukriolering van de gemeente.

Ten opzichte van 260 personen komt er nu een uitbreiding met 90 personen extra. Er wordt onderzocht of er binnen de huidige capaciteit van de riolering nog ruimte is om het extra aanbod van afvalwater te verwerken. Afhankelijk van de uitkomst van dit onderzoek zijn er drie opties. Deze drie opties zijn:

1. Er is ruimte in het bestaande gemeentelijke drukrioolstelsel om (eventueel gedoseerd) te lozen waarmee het huidige systeem niet aangepast hoeft te worden.
2. Er wordt een maximale afvoer vastgelegd waardoor de initiatiefnemer tijdens de pieken het afvalwater op een alternatieve wijze moet verwerken (bijvoorbeeld door afvoer een erkend verwerker). Op deze wijze hoeft het huidige systeem niet aangepast te worden.
3. Het gemeentelijke drukrioolstelsel wordt aangepast zodat er ruimte ontstaat om het extra aanbod van afvalwater te verwerken.

Door uit voering te geven aan 1 van deze drie opties zijn er geen belemmeringen op het gebied van de riolering.

4.6 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

Bij ontwikkelingen als onderhavige moet rekening gehouden worden met bepaalde milieuhygiënische aspecten die ruimtelijk relevant zijn. Voor het in beeld brengen van de ruimtelijke milieuzonering van bedrijven is gebruik gemaakt van de systematiek zoals aangegeven in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

Relevantie voor het plangebied

De uitbreiding van de huisvesting is vergelijkbaar met een pension. Pensions vallen in milieucategorie 1, waarbij de volgende richtafstanden in acht genomen moeten worden.

- ▶ geur 10 meter;
- ▶ fijn stof 0 meter;
- ▶ geluid 10 meter;
- ▶ gevaar: 10 meter.

Binnen een straal van 10 meter van de locatie waar de huisvesting gerealiseerd wordt, liggen geen woningen, waardoor wordt voldaan de eisen uit de VNG-brochure.

Daarnaast worden er wijzigingen voor de landbouwloodsen en de expeditieruimte ten behoeve van het agrarische bedrijf doorgevoerd. Voor een tuinbouwbedrijf zijn de richtafstanden als volgt:

- ▶ geur 10 meter;
- ▶ fijn stof 10 meter;
- ▶ geluid 30 meter;
- ▶ gevaar: 10 meter.

De afstand tot de dichtstbijzijnde woning is minder dan 30 meter. Echter, met de vormverandering treden er geen wijzigingen op in deze afstanden, het bouwvlak wordt op de dichtstbijzijnde punten niet gewijzigd. De ontwikkelingen vinden plaats op grotere afstand van de woningen. Zie voor een nadere toelichting hiervan tevens paragraaf 4.3 Geluid.

De omliggende bedrijven zijn gelegen op een flinke afstand van de planlocatie. Het dichtstbijzijnde bedrijf is een bedrijf gericht op het houden van vleesvarkens (Lungendonk 14). Dit bedrijf ligt op circa 490 meter van de locatie waar de huisvesting gerealiseerd wordt. De afstand is gemeten van de rand van het bouwvlak van de varkenshouderij tot de locatie waar de huisvesting met deze vergunning aangevraagd is.

Voor een varkenshouderij geldt de volgende richtafstanden:

- ▶ Geur: 200 meter
- ▶ Geluid: 50 meter
- ▶ Stof: 30 meter
- ▶ Gevaar: 0 meter

De varkenshouderij op de locatie gelegen aan de Lungendonk 14 ligt op circa 490 meter van de locatie waar de huisvesting gerealiseerd wordt. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstanden. Er is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. Nadere onderzoeken zijn niet nodig.

4.7 GEURHINDER & LUCHTKWALITEIT

4.7.1 Geur

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een verslechtering van de geursituatie en de luchtkwaliteit. Er vinden immers geen nieuwe activiteiten plaats waarbij geuremissies vrijkomen. De ontwikkeling ziet hoofdzakelijk toe op de realisatie van een uitbreiding van de huisvesting voor arbeidsmigranten en een uitbreiding van het kantoor.

Zoals uit de voorgaande paragraaf is gebleken, wordt voor het aspect geur niet voldaan aan de richtafstanden zoals opgenomen in de Brochure bedrijven en milieuzonering van de VNG. Vandaar dat verder getoetst is aan de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen veehouderijen gelegen in een niet-concentratiegebied en gelegen in een concentratiegebied. In een concentratiegebied gelden andere normen dan in een niet-concentratiegebied. De gemeente Someren is gelegen in een concentratiegebied. Voor het nadere onderzoek is uitgegaan van de normen die gelden in een concentratiegebied.

Verder wordt er in de Wgv een onderscheid gemaakt in veehouderijen waar dieren worden gehouden met een vastgestelde geuremissiefactor (artikel 3), veehouderijen waar dieren gehouden worden zonder geuremissiefactor (artikel 4) en tussen veehouderijen onderling (artikel 5).

In dit geval worden op de projectlocatie (Eindje 6) geen dieren gehouden.

Verder geldt volgens artikel 5 van de Wgv dat tussen een gevel van een dierverblijf en een geurgevoelig object niet minder dan 25 meter mag zitten en dient het emissiepunt (daar waar de geur uit het gebouw komt) op tenminste 50 meter te liggen.

Aan deze afstand wordt voldaan. De dichtstbijzijnde muur van een stal van het bedrijf Lungendonk 14 is gelegen op circa 370 meter, gemeten vanaf de rand van het bouwvlak tot de rand van het bouwvlak. Het emissiepunt van het bedrijf Lungendonk 14 ligt op circa 400 meter. De veehouderij kan zich verder ontwikkelen binnen haar bouwvlak, waarbij rekening gehouden moet worden met de reeds bestaande huisvesting en de bedrijfswoning. De veehouderijen in de omgeving liggen op een dusdanige afstand dat deze niet belemmerd worden door de ontwikkeling van de huisvesting en het kantoor.

Naast voorgrondgeurbelasting moet, om te bepalen of er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat, gekeken worden naar de achtergrondgeurbelasting. In de achtergrondgeurbelasting wordt gekeken naar de cumulatieve geurbelasting van alle veehouderijen met dieren die een geuremissiefactor hebben. Om de achtergrondbelasting te beoordelen

is bijlage 7 van de Handreiking Wet geurhinder en veehouderij als leidraad gebruikt en meer specifiek bijlagen 6 en 7. De Raad van State heeft het gebruik van de handreiking geaccepteerd bij onderzoeken naar de achtergrondgeurbelasting (zie uitspraak ECLI:NL:RVS:2013:BZ7606). In bijlage 7 van de Handreiking is de navolgende tabel opgenomen waarin de kans op geurhinder is vertaald naar het woon- en leefklimaat.

Voor de achtergrondbelasting geldt dat wettelijke waarden voor geurhinderpercentages in bijlage 7 van de Handreiking Wet geurhinder en veehouderij zijn vastgelegd.

Door G&O Consult is een berekening gemaakt naar de achtergrondgeurbelasting op de locatie (zie ook bijlage 10). Op basis van de berekende achtergrondbelasting vanuit 14 veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer (met een geurbelasting van maximaal $8,4 \text{ ou}_E/\text{m}^3$) op de toetspunten van de beoogde woongelegenheden aan het Eindje 6 te Lierop wordt ruimschoots aan de toetswaarde van $20,0 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ uit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant voldaan. Tevens kan een 'acceptabel' woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Daarnaast is er voor de dichtstbijzijnde veehouderij gekeken naar de voorgrondbelasting op de locatie. Hieruit volgt dat de voorgrondbelasting op de uitbreiding van de huisvesting maximaal $5,9 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ bedraagt. Dit is ruim onder de norm van $14,0 \text{ ou}_E/\text{m}^3$.

Geur is geen belemmering voor de realisatie van de huisvesting in de loods en de omliggende veehouderijen worden niet belemmerd.

4.7.2 Luchtkwaliteit

Voor het aspect fijnstof is gekeken naar de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten van Nederland, zoals opgesteld door het RIVM. Op deze kaart is voor de locatie van de huisvesting een achtergrondconcentratie van $15,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$ fijn stof opgenomen. Dit is ver onder de norm van $40,0 \mu\text{g}/\text{m}^3$ uit de Wet Milieubeheer. Concluderend kan gesteld worden dat er ter plaatse sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Niet in betekende mate

Met de ontwikkeling zal er sprake zijn van een beperkte toename van verkeersbewegingen. Er zijn worst-case 85 verkeersbewegingen voor licht verkeer van de gehele huisvesting van 350 personen. Zie voor de onderbouwing paragraaf 4.11. Aannemelijk is dat het aantal verkeersbewegingen aan te merken is als Niet in Betekende Mate (NIBM). Om te bepalen of dit aantal verkeersbewegingen daadwerkelijk aan te merken is als NIBM, is de NIBM-tool van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum Infomil gehanteerd. Met de NIBM-tool is sprake van een worst-case berekening. Voor dit plan is de versie van 23 april 2022 gebruikt, met als rekenjaar 2023. De resultaten zijn weergegeven in navolgende afbeelding.

Figuur 18

Berekening
Luchtkwaliteit

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022		
Jaar van planrealisatie		2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		85
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,05
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Zoals blijkt uit de NIBM-tool is het project aan te merken als Niet in Betekenende Mate. Een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

RIVM

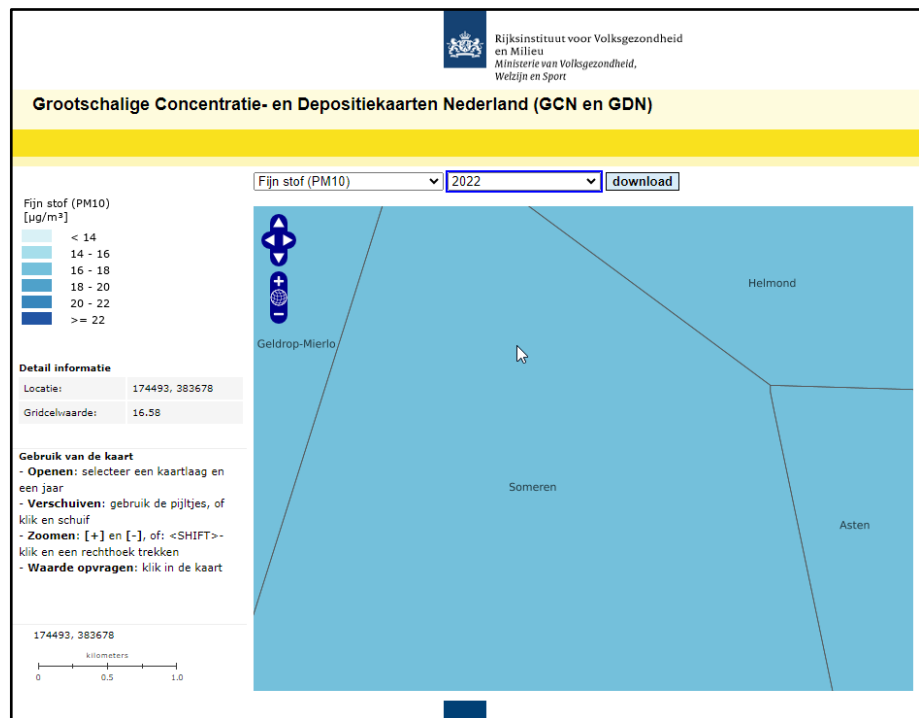
Het RIVM maakt jaarlijks kaarten met grootschalige concentraties (in vaktermen GCN) en deposities (GDN) in Nederland in het kader van natuur- en milieubeleid. De kaarten zijn gebaseerd op een combinatie van modelberekeningen en metingen en zijn bedoeld voor het geven van een grootschalig beeld van de luchtkwaliteit en depositie in Nederland zowel voor jaren in het verleden als in de toekomst. Deze kaart is geraadpleegd om de achtergrondconcentraties te bepalen.

Ter hoogte van het plangebied gelden voor het jaar 2022 (de meest recente jaar waarvan de gegevens beschikbaar zijn) de volgende waarden:

- Fijn stof (PM₁₀) 16,58 µg/m³ (grenswaarde 40 µg/m³ jaargemiddelde)
- Fijn stof (PM_{2,5}) 9,23 µg/m³ (grenswaarde 20 µg/m³ jaargemiddelde)
- Stikstof 11,97 µg/m³ (grenswaarde 40 µg/m³ jaargemiddelde)

Figuur 19

Uitsnede kaart RIVM
fijn stof (PM₁₀)



Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor een acceptabel woon- en leefklimaat.

4.8 EXTERNE VEILIGHEID

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste zijn:

- ▶ Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- ▶ Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- ▶ Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- ▶ het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- ▶ het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- ▶ het gebruik van luchthavens.

4.9.1 *Risico normering*

Het externe veiligheidsbeleid van de rijksoverheid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door activiteiten. Hiertoe zijn risico's

gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen, zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Een plaatsgebonden risico van 10^{-6} betekent dat omwonenden van bijvoorbeeld een lpg-tankstation op die plaats een kans van één op een miljoen hebben om als gevolg van een ramp te overlijden.

Het Groepsrisico (GR) is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Groepsrisico wordt niet uitgedrukt in een risicocontour maar in een FN-curve, waarbij het aantal slachtoffers wordt afgezet tegen de cumulatieve kans die ze als groep hebben om te overlijden. Het groepsrisico moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting.

Risicobronnen kunnen worden opgesplitst in:

- ▶ inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden;
- ▶ transportroutes van gevaarlijke stoffen;
- ▶ buisleidingen;
- ▶ luchthavens.

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en kent geen vaste norm, maar een oriëntatiewaarde (= '1'). Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het projectgebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes.

Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico opgesteld door de rijksoverheid zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht. In onderstaande tabel is het weergegeven wanneer een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is.

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,7 keer de oriëntatiewaarde, af 2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of 3) personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.
Weg, spoorweg of binnenwater (Bevt)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,7 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of 3) personen zich buiten de 200 meter-zone bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

Verantwoording plaatsgebonden risico *Risicovolle inrichtingen*

Om te bepalen of er voor de ontwikkeling beperkingen voorkomen kijkend naar het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gekeken op de risicokaart. Uit de risicokaart blijkt dat er in de omgeving geen risicovolle inrichtingen gelegen zijn. Hierdoor zijn er voor onderhavig plan geen belemmeringen. Zie hiervoor ook navolgende figuur.

Buisleidingen

Op een afstand van 1,25 km van het projectgebied komen buisleidingen voor welke op de risicokaart zijn opgenomen. De locatie is niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour van deze buisleiding. Zie hiervoor ook navolgende figuur.

Transporten van gevaarlijke stoffen

Ten aanzien van dit aspect, wordt opgemerkt dat hier sprake is van een toevoeging van een (beperkt)kwetsbaar object, zijnde de huisvesting. Dit geeft geen belemmeringen. De locatie ligt circa 1,93 km van de dichtstbijzijnde route van gevaarlijke stoffen (A67). Om deze reden is een advies van de Veiligheidsregio opgevraagd.

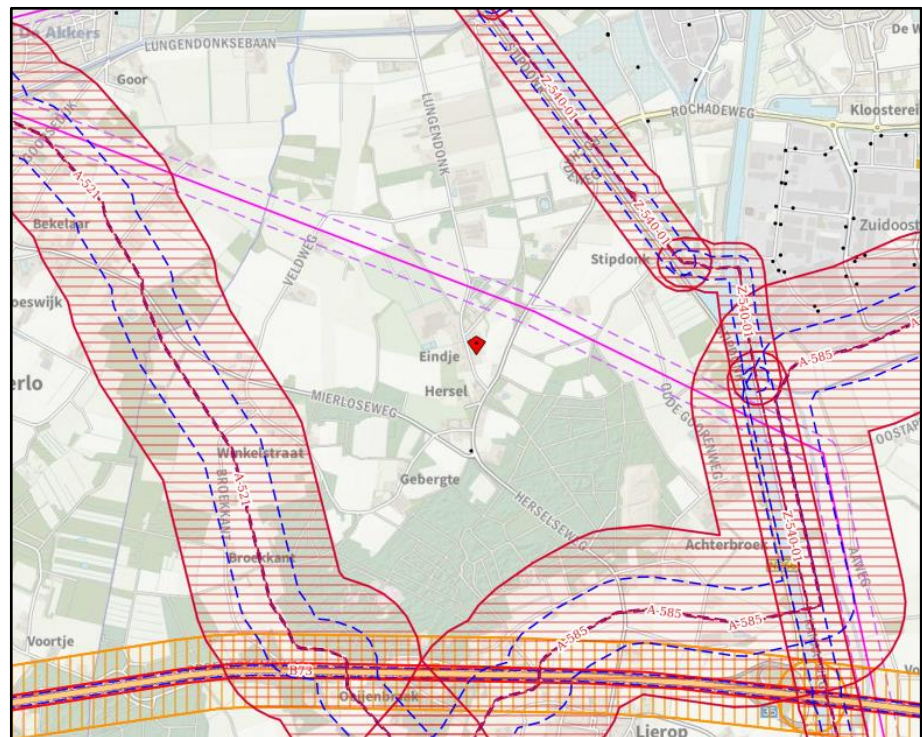
Luchthavens

In de omgeving van het projectgebied zijn geen luchthavens gelegen.

Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat de benodigde veiligheid verhogende maatregelen genomen zijn.

Figuur 20

Uitsnede risicokaart



Voor de ontwikkeling geldt standaardadvies van de veiligheidsregio. Dit advies luidt, samengevat, als volgt:

- Breng afsluitbare mechanische ventilatie aan in de bedrijfswoning. Dit is conform artikel 3.31 van het Bouwbesluit 2012 al reeds verplicht bij nieuwe woningen. Dit hoeft dus niet als voorwaarde bij het bestemmingsplan te worden opgenomen;

- Pas de beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening toe. Het is een bestaand perceel waarvan enkel de functie wijzigt. Bluswatervoorzieningen en de bereikbaarheid is daarmee op orde.
- Pas risicocommunicatie toe. De Gemeente Someren sluit aan bij de voorzieningen landelijke risicocommunicatie zoals NL-alert.

Vanuit externe veiligheid is er geen belemmering voor het verlenen van planologische toestemming voor de beoogde bestemmingsplanwijziging.

4.9.2 Overige wet- en regelgeving

In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wet ruimtelijke ordening) is getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit, Barro, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations' en andere inrichtingen met een mogelijke effectafstand.

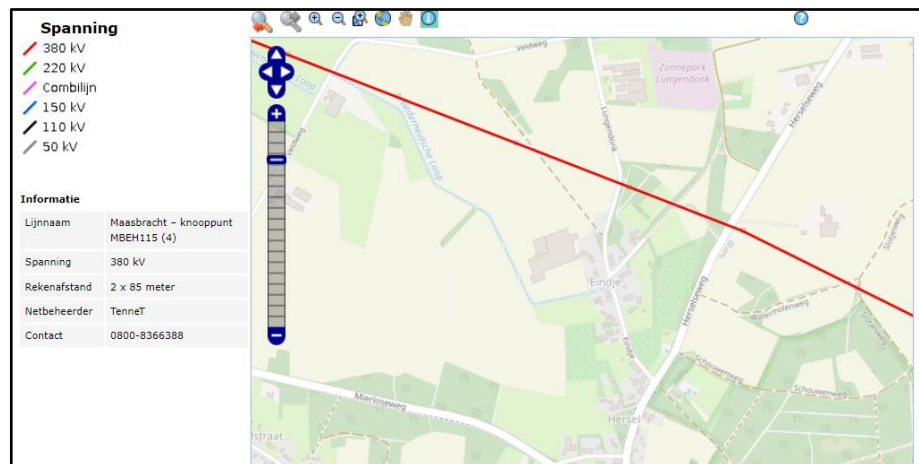
De externe veiligheidsrisico's voor het projectgebied zijn met behulp van de Signaleringskaart EV in kaart gebracht. Hieruit komen geen belemmering naar voren.

4.10 KABELS EN LEIDINGEN

Op een afstand van 100 meter van de bebouwing en op circa 80 meter van het bestemmingsvlak is een hoogspanningsleiding gelegen. Deze afstand is gemeten vanaf de bestemming "Leiding – Hoogspanningsleiding" zoals opgenomen in het bestemmingplan "Buitengebied Someren – Deelgebied 4". De aanwezige leiding betreft een 380 kV hoogspanningsleiding. Voor de leiding geldt een te hanteren rekenafstand van 85 meter. Dit volgens de RIVM-netkaart. De RIVM-netkaart geeft voor elke bovengrondse hoogspanningslijn de zogenoemde rekenafstand. Dat is de afstand waarbinnen het Rijk volgens het voorzorgbeleid adviseert de magneetveldzone te berekenen. Deze rekenafstand geldt als er plannen zijn om binnen die rekenafstand woningen, scholen of kinderdagverblijven te bouwen. TenneT is verantwoordelijk voor de juistheid van de gegevens die het RIVM voor de ligging van de hoogspanningslijnen en de bepaling van de rekenafstand heeft gebruikt. Bij een berekening van de magneetveldzone volgens de RIVM-handreiking zal de zonebreedte vrijwel altijd kleiner zijn dan de aangegeven rekenafstand.

Figuur 21

Ligging
hoogspanningsleiding



De nieuw te realiseren huisvesting komt op een afstand van ruim 220 meter van een hoogspanningsleiding. Deze afstand is ruim voldoende om ter plaatse van de huisvesting geen nadelige effecten van de hoogspanningsleiding te ondervinden, zodat ter plaatse van de huisvesting sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

4.11 PARKEREN

Ten aanzien van parkeren geldt dat de gemeente Someren een parkeernorm hanteert van 0,7 parkeerplaats per persoon c.q. verblijfplaats. In de toekomstige situatie is het de wens om de huidige huisvesting aan Eindje 6 te Lierop uit te breiden van de huidige vergunde 200 naar 350 arbeidskrachten. Op het terrein zijn, voor de huidige huisvesting van 200 tijdelijke arbeidskrachten en conform de parkeernorm van de gemeente Someren, reeds 140 parkeerplaatsen gerealiseerd. Voor de extra 150 tijdelijke arbeidskrachten moeten er, wederom volgens de parkeernorm van de gemeente Someren, nog 105 parkeerplaatsen extra worden gerealiseerd (0,7 x 150).

Het totaal aantal parkeerplaatsen dat aanwezig moet zijn volgens de parkeernorm van de gemeente Someren bedraagt daarmee voor de gehele huisvesting van 350 tijdelijke arbeidskrachten 245 parkeerplaatsen.

In de praktijk is gebleken dat niet alle tijdelijke arbeidskrachten met eigen vervoer naar de locatie komen. De ervaring is dat de meeste tijdelijke arbeidskrachten met gezamenlijk vervoer vanuit Polen naar Eindje 6 te Lierop komen. Denk hierbij aan touringcars (30-50 personen), taxibusjes (8 personen) of met meerdere personen in een personenauto, dan wel met taxivervoer vanaf vliegveld Eindhoven. In de praktijk is de daadwerkelijke parkeerbehoefte voor de huisvesting bij het bedrijf initiatiefnemer daardoor aanzienlijk minder dan de voorgeschreven parkeernorm van de gemeente Someren.

Voorgesteld wordt om aan te sluiten bij de parkeernorm voor huisvesting van tijdelijke personeel die veel andere gemeentes (onder andere Meierijstad, Land van Cuijk en Peel en Maas) hanteren. Deze norm voor parkeren is gebaseerd op de CROW-norm voor parkeren bij pensions. Deze

parkeernorm bedraagt 0,7 parkeerplaats per kamer, waarbij er twee personen per kamer verblijven. Dit in de plaats van 0,7 parkeerplaats per persoon zoals gehanteerd door de gemeente Someren.

Als uitgegaan wordt van deze norm komt daaruit het volgende aantal benodigde parkeerplaatsen naar voren:

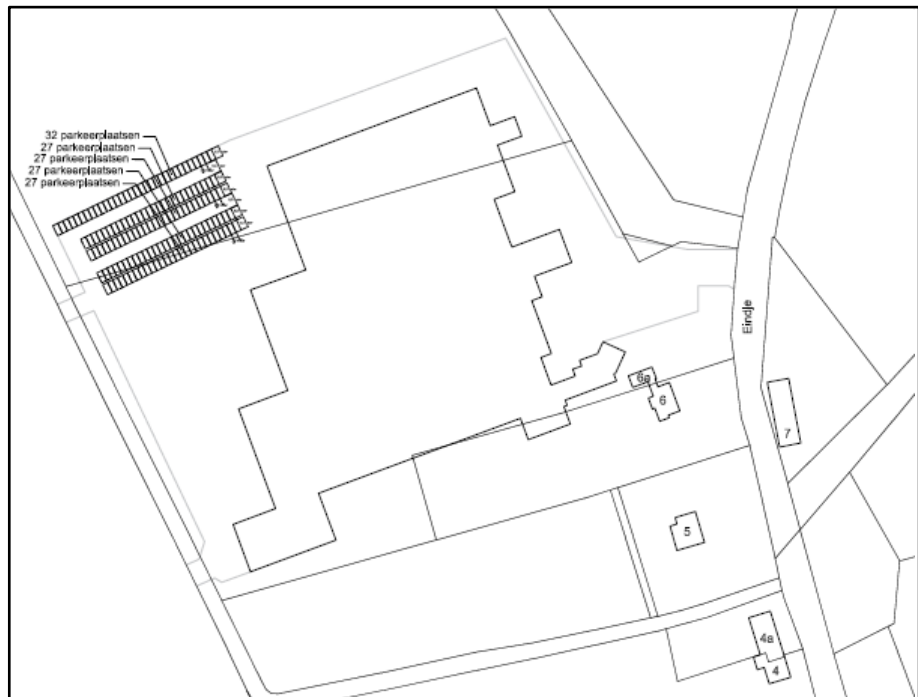
In de toekomstige situatie is sprake van 175 kamers (2 personen per kamer). Bij een parkeernorm van 0,7 parkeerplaats per kamer, zullen er daarmee afgerond 123 parkeerplaatsen nodig zijn.

Dit aantal, van 123 parkeerplaatsen, sluit aan bij de ervaringen dat het bedrijf initiatiefnemer nu heeft bij de huisvesting van 200 personen. In de pieken zijn rond de 60 tot 70 parkeerplaatsen bezet. Dit komt neer op een parkeerbehoefte van 0,6 tot 0,7 parkeerplaats per kamer, vrijwel gelijk aan de CROW-norm van 0,7 parkeerplaats.

Als uitgegaan kan worden van de voorgestelde norm van 0,7 parkeerplaatsen per kamer (conform de CROW, andere gemeentes en jarenlange de ervaring van initiatiefnemer) heeft de reeds aanwezige parkeerplaats met 140 parkeerplaatsen al meer dan voldoende capaciteit voor de huisvesting van de 350 tijdelijke arbeidskrachten. Uit de CROW blijkt immers een parkeernorm van 123 plaatsen voor 175 kamers voor totaal 350 tijdelijke arbeidskrachten. Uitbreiding van de aanwezige parkeerplaats is daarmee niet noodzakelijk.

Figuur 22

Situatietekening van parkeerplaatsen

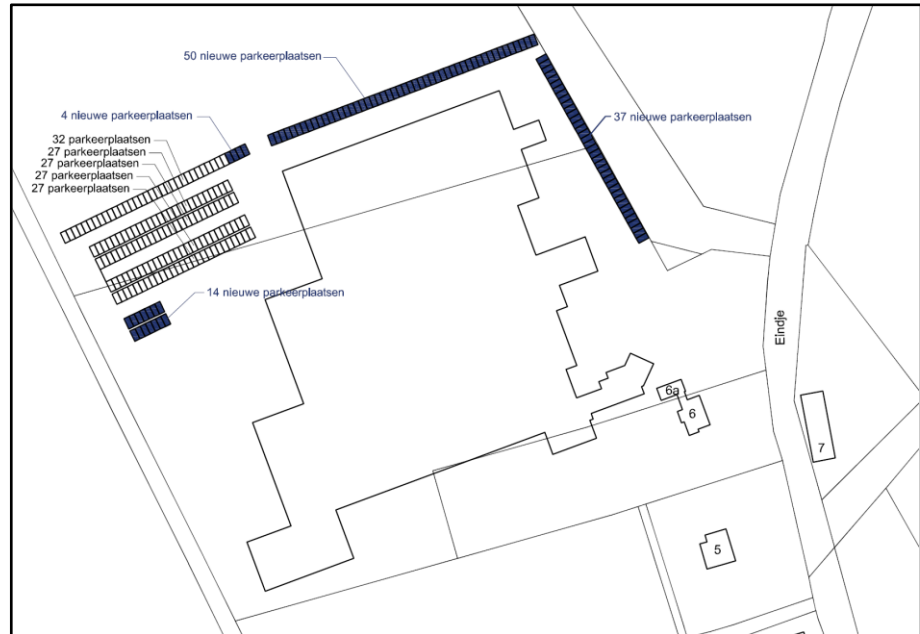


Op het terrein van het bedrijf bij Eindje 6 te Lierop is er daarnaast voldoende ruimte om in geval van uitzonderlijke situaties tijdelijk extra parkeerplaatsen te realiseren. Hier is voldoende verharding aanwezig.

Omdat deze ruimte buiten het bouwvlak is gelegen, is zeker dat hier geen bebouwing opgericht wordt. Deze ruimte blijft daarmee ook in de toekomst beschikbaar om in te zetten voor parkeren. Uitgaande van de norm van 0,7 parkeerplaats per extra huisvestingsplaats, moet er ruimte zijn voor 105 extra parkeerplaatsen. In de navolgende figuur is aangegeven waar ruimte is om in dit aantal parkeerplaatsen te voorzien.

Figuur 23

Uitloop mogelijkheid
parkeerplaatsen



4.12

VERKEER

Ontsluiting bedrijf

Het bedrijf beschikt over twee ontsluitingen, te weten aan de voorzijde van het bedrijf op het Eindje en aan de achterzijde van het bedrijf welke uitkomt op de Mierloseweg. Expliciet voor de ontsluiting aan de Mierloseweg zijn in 2005 en 2008 vergunningen verleend.

Figuur 24

Situatietekening van de ontsluiting van de locatie



Door het verkeer te verdelen over de twee ontsluitingen (zie bovenstaand figuur) is het mogelijk om de overlast voor omwonenden in het gehucht Eindje tot een minimum te beperken. Immers, de verkeersbewegingen van en naar het bedrijf worden verdeeld, waarbij het mogelijk is om de verkeersbewegingen in de avond-en nachtperiode grotendeels (met name het eigen, interne verkeer) plaats te laten vinden via de ontsluiting aan de Mierloseweg. Ook de tijdelijke werknemers maken gebruik van deze ontsluiting als zij naar de supermarkt gaan of voor andere redenen het terrein verlaten.

Op 2 februari 2021 is door het college van burgemeester en wethouders van Someren vergunning verleend voor het uitbreiden van drie loodsën. Echter, er is toen circa 1.000 m² aan extra oppervlakte aan de achterzijde van deze loodsën bijgebouwd. Bestemmingsplan ziet onder meer op legalisatie van deze oppervlakte.

Deze oppervlakte bestaat deels uit een verlenging van een loods en deels uit een overkapping, welke wordt benut voor (fust)opslag en machineberging. Dit vond voorheen al reeds buiten op het terrein plaats. Om aan de steeds strengere eisen m.b.t. bescherming van het milieu en voedselveiligheid te kunnen blijven voldoen, is dit in pandig gebracht.

De verkeersbewegingen als gevolg van deze (teveel) gerealiseerde uitbreiding van bedrijfsgebouwen veranderen dan ook niet, aangezien deze activiteiten voorheen al op het buitenterrein plaatsvonden.

Voor wat betreft de uitbreiding van de huisvesting van personeel veranderen de verkeersbewegingen wel enigszins. De hieraan gerelateerde

verkeersbewegingen kunnen worden verdeeld in drie categorieën: aankomst en vertrek, tijdens de werkzaamheden en vrije tijd.

Aankomst en vertrek

De werknemers die bij initiatiefnemer komen te werken en op Eindje 6 gaan verblijven, arriveren bij aanvang van hun tijdelijk dienstverband allemaal in een relatief korte periode (in het weekend). Zodra de werkperiode om is, verlaten ze de locatie eveneens allemaal in een relatief korte periode (eveneens in het weekend).

Zoals hierboven reeds aangegeven, komen de meeste tijdelijke arbeidskrachten met gezamenlijk vervoer naar Eindje 6. Denk hierbij aan touringcars (30-50 personen), taxibusjes (8 personen) of met vier personen in een personenauto), dan wel met taxivervoer vanaf vliegveld Eindhoven.

Gebaseerd op de ervaringen van initiatiefnemer is het gemiddeld aantal personen 4 per vervoersmiddel. Uitgaande van dit getal zal er in de piekperiode sprake zijn van maximaal 90 vervoersmiddelen bij 350 gehuisveste personen. Dit is een toename van 38 vervoersmiddelen ten opzichte van de huidige situatie.

De huisvesting geeft hiermee, op het moment dat de werknemers aankomen, een toename van 19 verkeersbewegingen met lichte voertuigen die de locatie bezoeken als gevolg van de uitbreiding van de huisvesting, tot een totaal van 45 verkeersbewegingen per dag voor de gewenste 350 personeelsleden. Deze verkeersbewegingen komen ongeveer 4 keer per jaar voor, namelijk voor de start en aan het einde van de zomerpiek (start is half juni en het einde is half augustus) en voor de start en aan het einde van de najaars-/winterpiek (start is begin november en het einde is rond 20 december). Gedurende de rest van het jaar gaat het om maximaal 5 verkeersbewegingen per dag voor de komst en vertrek van het personeel.

Werkzaamheden

Het personeel dat op Eindje 6 arriveert bij aanvang van het tijdelijk dienstverband, voert niet meteen dezelfde dag werkzaamheden uit. Ze starten meestal 1 à 2 dagen na aankomst.

Ongeveer een derde van het aantal werknemers dat op Eindje 6 zal worden gehuisvest, zal hier op locatie blijven om werkzaamheden te verrichten. De overige werknemers, circa 235 personen, gaan gezamenlijk vanaf Eindje 6 naar velden in de omgeving. Zij gaan niet met eigen vervoer, maar worden met personenbussen of in sommige gevallen met een touringcar naar de velden gebracht. Zij blijven dan de gehele dag op het veld en komen pas aan het einde van werkdag terug naar Eindje 6.

Worst-case scenario geeft dit voor de gehele huisvesting 60 vervoersbewegingen per dag van en naar de locatie. De uitbreiding van de huisvesting van 200 naar 350 personen zorgt voor een toename van 25 verkeersbewegingen per dag.

Verkeersbewegingen vrije tijd

Initiatiefnemer heeft geregeld dat de tijdelijke werknemers een keer per week met een touringcar boodschappen kunnen gaan doen bij een supermarkt in de buurt. Hiermee wordt niet alleen voorkomen dat mensen te voet gaan (verkeersveiligheid), maar wordt bovenal het aantal verkeersbewegingen teruggebracht.

Uiteraard staat het de werknemers vrij om na werktijd met de auto ergens naar toe te gaan. Uit de praktijk blijkt echter dat dit zelden gebeurt. Gebaseerd op de ervaringen van initiatiefnemer kan worden geconcludeerd dat dit in de toekomstige (eind)situatie zal gaan om maximaal 20 verkeersbewegingen per dag, waarvan er 9 het gevolg zullen zijn van de gevraagde uitbreiding.

Er kan worden geconcludeerd dat de uitbreiding van de huisvesting zorgt voor een toename van 34 verkeersbewegingen per dag met voornamelijk lichte voertuigen, tot een totaal aantal van 85 verkeersbewegingen per dag in de gewenste eindsituatie.

Vier keer per jaar is er een piek, omdat het benodigde personeel voor de piekperiode (najaar/winter & zomer) in de bedrijfsvoering dan arriveert of vertrekt. Op deze vier dagen zijn er 45 extra verkeersbewegingen per dag, waarvan 19 verkeersbewegingen het gevolg zijn van de uitbreiding van de huisvesting.

Langzaam verkeer

Het tijdelijke personeel beschikt zelden in principe niet over een fiets. In de huidige piek, welke valt in de zomerperiode, van 260 personen zijn ten hoogste 10 fietsen beschikbaar. Bij 350 personen zal dit niet anders zijn.

In principe gaan de werknemers niet lopend naar de supermarkt. Mochten de werknemers besluiten om buiten de momenten dat er vervoer naar de supermarkt wordt aangeboden naar deze supermarkt te lopen, lopen zij via de achteruitgang naar de Mierloseweg. De achteruitgang bestaat deels uit verharding en het openbare deel, bestaat uit halfverharding.

De inrichting van het terrein maakt ook dat het voor het tijdelijke personeel logisch is om te kiezen voor de achteruitgang. De parkeerplaats en de huisvesting daarop georiënteerd.

De initiatiefnemer heeft diverse voorzieningen gerealiseerd om ervoor te zorgen dat de medewerkers in hun vrije tijd genoeg ontspanningsmogelijkheden op de locatie zelf hebben. Zij hoeven in principe het terrein niet te verlaten of uit verveling in de buurt gaan rondhangen/-lopen. Hierbij valt te denken aan de fitnessruimte, pingpong tafels, maar ook de BBQ's en de gezamenlijke zitruimte. Het tijdelijke personeel maakt hier veelvuldig gebruik van. Het langzaam verkeer is daarmee zeer beperkt. De ervaring leert dat er na zonsondergang nauwelijks langzaam verkeer op het terrein is. De piek van het aantal te huisvesten personen valt in de zomer. Dan is het langer licht.

Hierdoor het aannemelijk dat er geen sprake zal zijn van een toename het langzaam verkeer op de Eindje, wat in overeenstemming met de toezeggingen die gemaakt zijn met de omwonenden. Deze toezegging aan buurt, welke tijdens de dialoog in het kader van de huisvesting nog besproken zijn, luiden als volgt:

- Aan de buurt zijn toezeggingen gedaan en met de medewerkers zijn afspraken gemaakt over de ontsluiting van het terrein. Als het personeel met het eigen vervoer het terrein verlaat, is de afspraak dat zij gebruik maken van de uitrit aan de achterzijde. Dit om de verkeersdruk en daarmee de mogelijke overlast die aan het Eindje wordt ervaren te verminderen. De afspraken met het personeel worden vanaf het komende jaar (2024) ook onderdeel van het huisreglement.
- Verder wordt voor de tijdelijke medewerkers een keer per week de mogelijkheid gefaciliteerd om met touringcars, geregeld door het bedrijf, boodschappen te doen.

Tijdens de dialoog is nogmaals aangegeven dat er door de goede afspraken en de handhaving daarop door het bedrijf weinig tot geen overlast wordt ervaren in de buurt. Dit is terug te vinden in het verslag van de omgevingsdialoog.

4.13 (VOLKS)GEZONDHEID

Toetsing van het aspect volksgezondheid is gezien de aspecten geur, fijnstof en ammoniak van belang. Daarbij is het van belang om te kijken naar de veehouderijen in de omgeving.

De dichtstbijzijnde veehouderij is aan de Lungendonk 14. Op dit bedrijf worden vleesvarkens gehouden in stallen die voorzien zijn van emissiearme systemen. Hiermee worden de emissies van geur en fijnstof beperkt. Het zijn deze twee elementen die met name het risico voor de volksgezondheid bepalen, mede omdat endotoxinen en zoönosen zich hechten aan fijn stof. Er wordt daarmee rekening gehouden met de effecten in het kader van volksgezondheid. De emissiearme systemen zijn een maatregel om de risico's voor de gezondheid te voorkomen.

Geiten zijn een diersoort waarbij q-koorts voorkomt. Q-koorts kan overgedragen worden op mensen. Er zijn in de omgeving geen geitenhouderijen gelegen. Dit aspect vormt dus geen belemmering voor het project.

Om te bepalen of voldaan wordt aan het endotoxinetoetsingskader (conform EbrinkStacks Consult, 5 september 2016) zijn de gegevens van de vergunning van de veehouderij aan de Lungendonk 14 opgehaald uit de IGO-viewer van de provincie Noord-Brabant. Hieruit blijkt dat de emissie fijn stof van dit bedrijf 756 kg (755.811 gr) PM₁₀ per jaar bedraagt.

Bij vleesvarkens geeft dit een te hanteren afstand voor endotoxinen van 166 meter gemeten vanaf het emissiepunt. Er wordt met circa 500 meter van de luchtwasser tot aan het meest nabije hoekpunt van huisvesting voor de op het bedrijf verblijvende arbeidsmigranten, ruim aan deze afstand voldaan. Doordat voldaan wordt aan de afstand, wordt de advieswaarde voor endotoxinen van de Gezondheidsraad niet overschreden.

Figuur 25

Richtafstanden
volksgezondheid

	log functie	
p1	60,0608184	
p2	231,712643	
p3	0,208009059	
vleesvarkens constant		vlseev
PM10	afstand	afst
100	50	45
150	50	69
300	119	111
450	139	135
600	162	152
800	181	170
1000	178	183
1400	190	203
PM10 invullen (kg/jaar)		berekende afstand (m)
756	nvt.	166

Binnen een straal van 2 kilometer is geen geitenhouderij gelegen. Er is binnen de richtafstand van 1 kilometer, zoals gehanteerd door de GGD, geen pluimveehouderij gelegen. Verder is er geen sprake van bebouwde kom.

4.14

ONTWIKKELING IN HET KADER VAN M.E.R.

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen:

- ▶ belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of
- ▶ belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten.

In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-(-beoordelings)-plichtig, in het andere geval dient een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd.

Het plan betreft een uitbreiding met de realisatie van landbouwloodsen met een expeditieruimte en huisvesting ten behoeve van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf. De ontwikkeling van een agrarisch bedrijf is per definitie geen stedelijke ontwikkeling.

In het projectgebied is geen sprake van de m.e.r.-categorie 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. De beoogde situatie betreft een ontwikkeling van een agrarisch bedrijf. Dit is per definitie geen stedelijke ontwikkeling.

Indien de realisatie van de huisvesting voor arbeidsmigranten wél zou gelden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling (hetgeen hier dus niet het geval is), zou een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6. Besluit ruimtelijke ordening) wettelijk verplicht zijn.

Immers, het tweede lid van art. 3.1.6. luidt als volgt: "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."

De motivering dat de behoefte van onderhavige ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, is gelegen in het feit dat een deel van het personeel in reguliere woningen zou moeten worden gehuisvest. Deze woningen zijn daardoor niet beschikbaar voor de reguliere woningmarkt. Het woningtekort in de gemeente, maar ook in de regio is groot. Met de realisatie van de onderhavige huisvesting op de locatie van initiatiefnemer wordt er geen extra beroep gedaan op de reguliere woningvoorraad.

5

JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 ALGEMEEN

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2 TOELICHTING OP DE VERBEELDING

De verbeelding (voorheen plankaart) bij een bestemmingsplan toont de ligging en begrenzing van de bestemmingen en aanduidingen die op basis van het bestemmingsplan worden gewijzigd. Een bestemmingsplan wordt ingetekend op een ondergrond. In dit geval is de ondergrond ontleend aan het Kadaster.

De bolletjeslijn toont de exacte grens van het plangebied. De gekleurde vlakken zijn de bestemmingen die aan de gronden zijn toegewezen. In dit plan is dat de bestemming "Agrarisch – Agrarisch bedrijf" en "Agrarisch met waarde – Landschapswaarden". Tevens kent het bestemmingsplan dubbelbestemmingen. In dit geval is dat de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 4".

Bovenop liggen zogenoemde "aanduidingen" waarmee de ligging en de begrenzingen van specifieke regelingen worden aangeduid. De inhoud en de bedoeling van de aanduiding zijn vastgelegd in de regels.

5.3 TOELICHTING OP DE PLANREGELS

De planregels in onderhavige partiële herziening zijn gebaseerd op de planregels als opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied Someren – Deelgebied 4" vastgesteld bij raadsbesluit op 8-2-2023 (NL.IMRO.0847.BP02021009-VS01).

Bij het opstellen van de planregels is uitgegaan van de het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2012), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor).

De planregels geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de planregels is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, dat werkelijk noodzakelijk is. Het kan in een concrete situatie voorkomen dat afwijking van de gestelde normen gewenst is. Hiertoe zijn in het bestemmingsplan diverse flexibiliteitsregelingen opgenomen. De bij dit plan behorende planregels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken. Deze hoofdstukindeling is opgebouwd conform de richtlijnen uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012).

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (Artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (Artikel 2);
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere regels relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Denk aan de anti-dubbeltelregel, algemene procedurebepalingen maar ook regels met betrekking tot mogelijke binnenplanse afwijkingen (een binnenplanse afwijking is, zoals het woord het al zegt, een mogelijkheid in het bestemmingsplan zelf om af te wijken van de regels uit datzelfde bestemmingsplan. Dit in tegenstelling tot 'buitenplanse' afwijkingen). Het zijn allemaal belangrijke regels die voor het gehele plan gelden: ze moeten daarom altijd goed gelezen worden vóór dat op basis van de bestemmingsregels interpretaties worden verricht;
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk wordt het overgangsrecht geregeld en wordt bepaald hoe het bestemmingsplan genoemd gaat worden (de slotregel).

6

PROCEDURE EN OVERLEG

6.1 INSPRAAK EN OVERLEG

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan hebben overleg gepleegd met betrokken instanties. Het bestemmingsplan is conform het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan Waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant.

Daarnaast heeft initiatiefnemer een omgevingsdialoog gevoerd. Hierbij is het planvoornemen toegelicht en hebben omwonenden de mogelijkheid gekregen een reactie te geven op het plan. Uit de dialoog zijn geen bezwaren tegenover het plan naar voren gekomen (zie bijlage 11).

6.2 ZIENSWIJZE

Na publicatie van de herziening van het bestemmingsplan, komt deze 6 weken ter inzage te liggen. In deze periode is het voor een ieder mogelijk om zienswijzen in te dienen.

7

CONCLUSIE

Het plan beschreven in hoofdstuk 2 is in hoofdstuk 3 getoetst aan de huidige beleidskaders. De plannen passen zowel binnen het Rijks-, als provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 is de ontwikkeling getoetst aan de ruimtelijke- en milieu hygiënische aspecten.

Uit voorliggende toelichting kan geconcludeerd worden dat, vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, het voorgenomen plan aanvaardbaar is overwegende dat:

- ▶ het project in landschappelijk en stedenbouwkundig opzicht in het aangegeven gebied aanvaardbaar is;
- ▶ het project past binnen de vigerende planologische (beleids)uitgangspunten en –doelstellingen;
- ▶ het project vanuit planologisch perspectief geen onaanvaardbare negatieve gevolgen voor de in de omgeving aanwezige waarden en belangen heeft.

Geconcludeerd kan worden dat er voldoende argumenten aanwezig zijn om medewerking te verlenen aan voorliggend initiatief.