

Geling Advies

Postbus 12
5845 ZG Sint-Anthonis

Uw brief 27 januari 2022
Uw kenmerk 5876BS02
Zaaknummer 0847200363787
Behandelaar J Merx
Bijslage(n) -
Verzenddatum 20 april 2023
Onderwerp Principeverzoek bestemmingsplanwijziging

Geachte heer [REDACTED],

Postadres

Postbus 290
5710 AG Someren

Bezoekadres

Wilhelminaplein 1
5711 EK Someren

Telefoon

0493 - 494 888

Telefax

0493 - 494 850

E-mail

gemeente@someren.nl

Website

www.someren.nl

IBAN rek.nr.

NL56BNGM028.50.07.947

BIC-code

BNGHNL2G

Op 27 januari 2022, aangevuld en gewijzigd op 17 februari 2023, heeft u een principeverzoek ingediend voor de locatie Eindje 6 in Lierop. U vroeg medewerking voor:

1. Het veranderen van de vorm van het bouwvlak en het bestemmingsvlak;
2. Het uitbreiden van het kantoor;
3. Het mogen huisvesten van maximaal 350 arbeidsmigranten.

Inmiddels hebben wij een standpunt ingenomen over uw principeverzoek. Met deze brief stellen wij u hiervan op de hoogte.

Besluit college

Wij hebben besloten om:

1. Het veranderen van de vorm van het bouwvlak en het bestemmingsvlak voorstelbaar te vinden;
2. Het uitbreiden van het kantoor voorstelbaar te vinden;
3. Het huisvesten van maximaal 350 arbeidsmigranten voorstelbaar te vinden.

Nadere motivering

Vormverandering bouw- en bestemmingsvlak

Met de vormveranderingen kunnen we het planologisch kader bieden om een aantal dingen te legaliseren. Met de voorgestelde vormverandering van het bouwvlak passen alle reeds aanwezige bedrijfsgebouwen immers weer binnen het bouwvlak. De vormverandering is daarnaast voorstelbaar: een groot deel van de gronden die worden toegevoegd aan het bouwvlak en het bestemmingsvlak, liggen aan de achterzijde van het perceel. Omdat deze aangrenzende gronden allemaal in gebruik zijn door initiatiefnemer en zijn bebouwd met teeltondersteunende voorzieningen, is

er vanuit wegen, openbare ruimte of omwonenden nagenoeg geen zicht op dit deel van het beoogde, nieuwe bouwvlak.

Een klein deel van de toename van bouwvlak en het bestemmingsvlak ligt aan de voorzijde. Deze toename is zo klein en de afstand tot de weg is met circa 56 meter is dermate groot, dat de stedenbouwkundige en landschappelijke gevolgen van deze vergroting te verwaarlozen zijn.

Aan de zuidzijde van het bestemmingsvlak wordt, zonder dat de oppervlakte van het bestemmingsvlak toeneemt, de vorm van het bestemmingsvlak veranderd. Het gaat hier om een wijziging van ondergeschikte aard. Gezien de geringe impact van deze wijziging en het feit dat derden niet geschaad worden in hun belangen, vinden wij deze wijziging voorstelbaar.

Gezien bovenstaande argumenten en gelezen de beoordeling van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB), waarin zij concludeert dat de aan Eindje 6 gerealiseerde bebouwing past bij de omvang van de bedrijfsvoering, vinden wij de voorgestelde vormveranderingen van het bouw- en bestemmingsvlak voorstelbaar.

Uitbreiding kantoor

De uitbreiding van het kantoor betreft één bouwlaag, is circa 85 m² en komt binnen het nieuwe bestemmings- en bouwvlak te liggen. Als we dit afzetten tegen de totale omvang van het bedrijf, is het een geringe uitbreiding op een plek waar derden naar verwachting niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Om deze redenen vinden wij de uitbreiding van het kantoor voorstelbaar.

Huisvesting 350 arbeidsmigranten

De huisvesting van maximaal 350 arbeidsmigranten vinden wij om de volgende redenen voorstelbaar. Allereerst heeft de AAB beoordeeld dat de uitbreiding van 200 naar 350 huisvestingsplaatsen is afgestemd op de omvang van de agrarische bedrijfsvoering.

Het huisvesten van 350 arbeidsmigranten heeft daarnaast ook ruimtelijke voordelen. Het grootste deel van de arbeidsmigranten werkt op de locatie Eindje 6 of op de aangrenzende gronden. Om die reden vermindert het huisvesten van arbeidsmigranten op Eindje 6 het aantal verkeersbewegingen. Ook is het mogelijk om voldoende parkeerplaatsen te realiseren. Daarnaast zijn de meeste voorzieningen al (grotendeels) aanwezig, omdat er nu al arbeidsmigranten worden gehuisvest.

Bijkomend voordeel van het verzoek is dat we, door mogelijkheden te bieden voor de huisvesting van arbeidsmigranten aan Eindje 6, voorkomen dat er extra druk ontstaat op onze reguliere woningvoorraad.

Voorwaarden

Aan onze medewerking stellen we een aantal voorwaarden.

1. De locatie dient voldoende landschappelijk te worden ingepast

De Landschapsinvesteringsregeling (LIR) bepaalt de benodigde tegenprestatie bij een ruimtelijke ontwikkeling. Daarbij maken we onderscheid naar drie categorieën, waarbij de voorziene ontwikkeling valt in categorie 2: een vormverandering van een vigerend bestemmingsvlak, zonder dat sprake is van een afwijking van de vigerende bouwregels en zonder dat dit leidt tot een vergroting van het bestemmingsvlak.

Omdat de ontwikkeling valt in categorie 2, is landschappelijke inpassing nodig. Hiervoor dient u een plan op te stellen, dat moet passen in het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 2022. Dit plan is te vinden op onze website. Daarnaast dient u een format te gebruiken, dat wij u digitaal zullen doen toekomen.

2. Er dient te worden gezorgd voor voldoende en goed bereikbare parkeerplaatsen

In uw principeverzoek onderbouwt u dat er binnen het bestemmingsvlak voldoende ruimte is voor de (door de ontwikkeling toenemende) parkeerbehoefte. U maakt dit duidelijk met een tekening. Wij bestrijden niet dat er binnen het bestemmingsvlak voldoende ruimte is om parkeerplekken te realiseren. In de aangeleverde tekening is de ruimte tussen de bovenste twee rijen parkeerplekken echter te smal om goed te kunnen manoeuvreren. Wij verzoeken u daarom het plan op dit punt aan te passen.

3. Er dient te worden gezorgd voor goed sociaal beheer

Om arbeidsmigranten goede huisvesting te bieden, is niet alleen fysiek beheer maar ook sociaal beheer van de huisvestingslocatie belangrijk. Onder goed sociaal beheer verstaan we in ieder geval dat er oog is voor het welzijn van de arbeidsmigranten, dat er een goede leefomgeving wordt geboden, goede informatievoorziening is en dat er een centraal aanspreekpunt is waar arbeidsmigranten terecht kunnen met vragen. Wij vinden dat de groep te huisvesten arbeidsmigranten straks dermate groot wordt, dat extra aandacht voor het sociaal beheer nodig is.

4. Het plan moet voldoen aan het rapport 'Geen tweederangsburgers' zoals opgesteld op 30 oktober 2020 door de commissie Roemer

Het kabinet heeft het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten (ook wel bekend als de commissie Roemer) gevraagd voorstellen te doen die de positie van arbeidsmigranten op de korte en (middel)lange termijn verbetert. In het rapport 'Geen tweederangsburgers' geeft de commissie Roemer een aantal aanbevelingen die ervoor moeten zorgen dat we arbeidsmigranten moeten behandelen als gelijke en volwaardige deelnemers van onze samenleving.

De huisvesting aan Eindje 6 moet voldoen aan de aanbevelingen van de commissie Roemer voor zover ze voor deze ontwikkeling relevant zijn. Daarmee bedoelen we in ieder geval de aanbevelingen die worden gedaan voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

Rechten ontlenen

Wij wijzen u erop dat wetgeving en beleid in ontwikkeling blijven en kunnen wijzigen. Voorliggende principe-uitspraak is een gemotiveerd bestuurlijk standpunt gebaseerd op de inzichten van dit moment waartegen geen bezwaar en beroep kan worden ingediend. Hieraan kunt u niet het recht ontlenen dat het uiteindelijk leidt tot een onherroepelijk bestemmingsplan, wijzigingsplan, omgevingsplan en/of omgevingsvergunning. Daarvoor dient eerst de desbetreffende procedure gestart en geheel doorlopen te worden. We houden ons het recht voor, op basis van onze publiekrechtelijke verantwoordelijkheid, om bijvoorbeeld naar aanleiding van zienswijzen en/of voortschrijdend inzicht een gemotiveerd ander standpunt in te nemen.

Vervolg

Om de in het principeverzoek gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan de aangewezen procedure. In dat kader wijzen we u op de gevolgen van de Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking treedt. We nemen alleen nog (concept) bestemmingsplannen in behandeling als deze volledig en voor 1 juli 2023 zijn ingediend. Dit houdt in dat alle benodigde onderzoeken aanwezig moeten zijn. Indien er voor 1 juli 2023 geen volledig en toetsbaar concept bestemmingsplan is ingediend, zal uw plan onder de vigeur van de Omgevingswet in behandeling worden genomen.

Ook verzoeken wij u om de omgevingsdialoog te blijven voeren met omwonenden en eventuele andere belanghebbenden. De (opzet van de) eerste bijeenkomst op 25 februari 2023 kon op veel waardering van de aanwezigen rekenen. Wij adviseren u

de omwonenden actief te betrekken op het moment dat u voor hen relevante stappen zet in de planvorming.

Hebt u nog vragen over deze brief? Neem dan contact op met ons Klant Contact Centrum, telefoonnummer 0493-494888. Met het zaaknummer 0847200363787 bij de hand kunnen wij u beter van dienst zijn.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Someren,
namens dezen,
Medewerker ruimtelijke ontwikkeling

