
ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

(Wabo artikel 2.1)

Brondocumentnr. (BAG):

Dossiernummer: [REDACTED]

Datum

P.M.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Someren

gezien de aanvraag van

:

ontvangen

[REDACTED]
: 24 oktober 2022

waarbij omgevingsvergunning wordt gevraagd voor het project het **afwijken van de bestemming t.b.v. oprichten van een gebouw voor huisvesten 36 arbeidsmigranten** bij de locatie **Ploegstraat 53a**, kadastraal bekend gemeente Someren sectie R, nummer 835, met de volgende in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van toepassing zijnde omschreven omgevingsaspecten:

1. bouwen van een bouwwerk (art. 2.1.1.a)
 - oprichten van een bedrijfsgebouw met een oppervlakte van 232 m²
2. handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (art. 2.1.1.c)
 - het huisvesten van 36 arbeidsmigranten in het bedrijfsgebouw

gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

BESLUITEN:

- met toepassing van artikel 2.12 lid 1a onder 3° van de Wabo omgevingsvergunning te verlenen onder de vermelde voorschriften, voor de uitvoering van het in bovengenoemde aanvraag bedoelde, bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte plan.
- aan het object worden de adressen toegekend: P.M.

Opbouw van de leges: P.M.

PROCEDURE:

Op deze aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Bij uitvoering van deze procedure voor deze omgevingsvergunning is toepassing gegeven aan § 3.3 van de Wabo.

Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken ligt 6 weken ter inzage, met ingang van 9 januari 2024. Dit is middels publicatie d.d. 8 januari 2024 in het Gemeenteblad bekend gemaakt.

ZIENSWIJZE

Tijdens de inzage termijn kan een ieder zowel mondeling als schriftelijk zijn/haar zienswijze(n) kenbaar maken. Schriftelijke zienswijzen kunnen worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders van Someren, Postbus 290, 5710 AG Someren. Voor het indienen van een mondelinge zienswijze dient een afspraak te worden gemaakt. U kunt hiervoor op werkdagen contact opnemen met het Klant Contact Centrum (KCC), via tel. (0493) 494 888.

In beginsel kan slechts beroep tegen de uiteindelijke beschikking worden ingediend als ook een zienswijze is ingebracht tegen de ontwerpbeschikking en men belanghebbende is.

burgemeester en wethouders van Someren,
namens dezen,
Senior medewerker vergunningen



OVERWEGINGEN

algemeen:

- De aanvraag is beoordeeld aan artikel 2.1 van de Wabo.
- Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen of (gedeeltelijk) te weigeren. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.
- De aanvraag is getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) en voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften.
- De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:
 - Bijlage G01: aanvraagformulier oprichten gebouw huisvesten 36 arbeidsmigranten Ploegstraat 53a Someren, ingekomen 24-10-2022
 - Bijlage G02: besluitvlak, ingekomen 17-04-2023
 - Bijlage G03: situatietekening gebouw huisvesten 36 arbeidsmigranten Ploegstraat 53a, ingekomen 24-10-2022
 - Bijlage G04: situatietekening parkeren, ingekomen 17-04-2023
 - Bijlage G05: bestektekening gebouw huisvesten 36 arbeidsmigranten Ploegstraat 53a revA, ingekomen 14-02-2023
 - Bijlage G06: infiltratie hemelwater, ingekomen 14-02-2023
 - Bijlage G07: constructietekening gebouw huisvesten 36 arbeidsmigranten Ploegstraat 53a, ingekomen 24-10-2022
 - Bijlage G08: constructieberekening gebouw huisvesten 36 arbeidsmigranten Ploegstraat 53a, ingekomen 24-10-2022
 - Bijlage G09: bouwbesluit gebouw huisvesten 36 arbeidsmigranten Ploegstraat 53a, ingekomen 24-10-2022
 - Bijlage G10: BENG berekening, ingekomen 14-02-2023
 - Bijlage G11: Energielabel BENG, ingekomen 14-02-2023
 - Bijlage G12: CVOG gebouw huisvesten 36 arbeidsmigranten Ploegstraat 53a, ingekomen 24-10-2022
 - Bijlage G13: rapportage Verkennend Bodemonderzoek Ploegstraat 53a Someren, ingekomen 20-01-2023
 - Bijlage G14: AERIUS Realisatiefase gebouw huisvesten 36 arbeidsmigranten Ploegstraat 53a, ingekomen 03-01-2023
 - Bijlage G15: AERIUS Gebruiksfase gebouw huisvesten 36 arbeidsmigranten Ploegstraat 53a, ingekomen 03-01-2023
 - Bijlage G16: Stikstofberekening 2022, ingekomen 14-02-2023
 - Bijlage G17: B1_AERIUS_RF_icm_GF_beoogd_tov_1994_RxXh3L2rJf7u, Bijlage bij mail in: Stikstofonderzoek Ploegstraat 53a, ingekomen 03-08-2023
 - Bijlage G18: B2_AERIUS_RF_icm_GF_beoogd_tov_2000_en_2004_RoHhNowpfgSF, Bijlage bij mail in: Stikstofonderzoek Ploegstraat 53a, ingekomen 03-08-2023
 - Bijlage G19: B3_AERIUS_RF_icm_GF_beoogd_tov_2013_RPYRSgE6kvUF, Bijlage bij mail in: Stikstofonderzoek Ploegstraat 53a, ingekomen 03-08-2023
 - Bijlage G20: B4_AERIUS_GF_beoogd_tov_GF_1994_RhRqqaMu61Vc, Bijlage bij mail in: Stikstofonderzoek Ploegstraat 53a, ingekomen 03-08-2023

- Bijlage G21: B5_AERIUS_GF_beoogd_tov_GF_2000_en_2004_RWMiA1qmxNRa, Bijlage bij mail in: Stikstofonderzoek Ploegstraat 53a, ingekomen 03-08-2023
- Bijlage G22: B6_AERIUS_GF_beoogd_tov_GF_2013_RxferxBwachU, Bijlage bij mail in: Stikstofonderzoek Ploegstraat 53a, ingekomen 03-08-2023
- Bijlage G23: B7_Calculatie_werktuigen_bedrijfsuren_en_verkeer_RF, Bijlage bij mail in: Stikstofonderzoek Ploegstraat 53a, ingekomen 03-08-2023
- Bijlage G24: M222638.015 Toelichting stikstofonderzoek, Bijlage bij mail in: Stikstofonderzoek Ploegstraat 53a, ingekomen 03-08-2023
- Bijlage G25: Aanvullende gegevens motivering gebouw huisvesten 36 arbeidsmigranten Ploegstraat 53a, ingekomen 03-01-2023
- Bijlage G26: Ruimtelijke onderbouwing Ploegstraat 53a, ingekomen 28-06-2023
- Bijlage G27: M222638.018 Verslag omgevingsdialoog Plo, ingekomen 10-10-2023
- Bijlage G28: M222638.016 Informatie inzake bouw nieuw 52, ingekomen 10-10-2023
- Bijlage G29: Ontwerpverklaring van geen bedenkingen gemeenteraad, d.d. 14-12-2023

activiteit bouwen (artikel 2.1, lid 1, sub a Wabo):

- Het plan is getoetst aan artikel 2.10 van de Wabo en voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften.
- Op het perceel is Bestemmingsplan Buitengebied Deelgebied 2 van kracht. Het plan valt binnen de enkelbestemming 'Agrarische glastuinbouw', de gebiedsaanduiding 'Specifieke bouwaanduiding-kas' en de gebiedsaanduidingen 'overige zone – stalderingsgebied' en 'overige zone – vestigingsgebied glastuinbouw'.
- Het plan voldoet niet aan de regels van deze bestemming, waarbij de volgende afwijking(en) worden geconstateerd:
 - Op grond van artikel 5.1 (bestemmingsomschrijving) zijn de gronden die aangewezen als 'Agrarisch - Glastuinbouw' niet bestemd voor de huisvesting van arbeidsmigranten
 - Ten aanzien van de bouwregels is in artikel 5.2.2 opgenomen dat bedrijfsgebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen de vlakken met de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - andere bebouwing'
- Aanvrager heeft tevens verzocht om af te mogen wijken van het bestemmingsplan.
- Binnen de gemeente Someren is de Nota Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Someren van toepassing.
- Op het plan zijn de algemene criteria van toepassing zoals deze zijn opgenomen in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Tevens zijn de specifieke criteria van toepassing volgens het gebiedstype oudere heideontginning uit het beeldkwaliteitsplan buitengebied.
- Door de ARK (adviseur ruimtelijke kwaliteit) is geadviseerd dat het plan voldoet aan de gestelde criteria.

activiteit afwijken bestemming (artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo)

Betreft het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit:

- Het plan is getoetst aan artikel 2.12 van de Wabo.
- Geconstateerd is dat niet wordt voldaan aan van artikel 5.1 (bestemmingsomschrijving) van het bestemmingsplan, omdat de gronden die zijn aangewezen als 'Agrarisch - Glastuinbouw' niet bestemd zijn voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

- Op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a 1o van de Wabo wordt medewerking verleend om af te wijken van de in het bestemmingsplan opgenomen regels op basis van artikel 5.5.1 van parapluplan huisvesting arbeidsmigranten 2021.
- Verder is geconstateerd dat niet wordt voldaan aan de bouwregels zoals in artikel 5.2.2 aangezien het bedrijfsgebouw niet wordt gebouwd in de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - andere bebouwing', maar in de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding-kas'
 - Op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a 3o van de Wabo wordt medewerking verleend om af te wijken van de in het bestemmingsplan opgenomen regels. De activiteit is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De motivering van het besluit bevat een goede ruimtelijke onderbouwing.
- Wij zijn voornemens om medewerking te verlenen aan het plan, op basis van de volgende motivering:
 - Het advies van de AAB heeft aangegeven dat deze huisvesting noodzakelijk is uit het oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de structurele arbeidsbehoefte in het betreffende agrarische bedrijf.
 - Door het bouwen van een logiesgebouw bij het bedrijf hoeven er geen reguliere woningen te worden ingezet voor de huisvesting van arbeidsmigranten.
 - Door de arbeidsmigranten te huisvesten op de locatie waar ze werkzaam zijn, zijn er minder vervoersbewegingen.
 - Verder wordt voldaan aan de overige voorwaarden van het parapluplan huisvesting arbeidsmigranten.
 - Door de ligging op geruime afstand (ca 100 m) van de weg, gelegen achter de landschappelijke inpassing aan de Ploegstraat doet het logiesgebouw geen afbreuk aan het straatbeeld.

VOORWAARDEN

activiteit bouwen

Ten aanzien van de activiteit 'bouwen' wordt omgevingsvergunning 0847200434615 verleend onder de volgende voorwaarden:

Algemeen

- Deze vergunning moet te allen tijde op het werk aanwezig zijn en op de eerste aanvraag aan het bouwtoezicht ter inzage worden gegeven.
- Het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit, de Bouwverordening en de op basis daarvan gestelde regels.
- Ten behoeve van het bouwtoezicht dient voor het uitvoeren van een aantal werkzaamheden tijdig melding gedaan te worden bij de afdeling Beheer en Uitvoering.
Wij verwijzen hiervoor naar Bijlage A.
- Ten minste 2 werkdagen voor de aanvang van de werkzaamheden, sloop- en ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen, moet de afdeling Beheer en Uitvoering hiervan in kennis worden gesteld.
- **(Eventuele) In de bijlage(n) aangegeven peilhoogte (ten opzichte van maaiveld/weg/NAP) en rooilijn zijn niet maatgevend. Voor de exacte bepaling van de peilhoogte en de rooilijnen van het bouwwerk dient u contact op te nemen met de afdeling Beheer en Uitvoering.**
- Ten minste 3 werkdagen voor het storten van betonnen constructieonderdelen moet de afdeling Beheer en Uitvoering hiervan in kennis worden gesteld.
- **Berekeningen en tekeningen van de beton-, hout- en staalconstructies moeten minimaal 4 weken voor aanvang van de daarop betrekking hebbende werkzaamheden ter goedkeuring worden ingediend bij de afdeling Dienstverlening. De constructiegegevens moeten worden**

ingediend/geüpload bij de vergunningaanvraag die u heeft ingediend via www.omgevingsloket.nl.

- Het gebouw dient te voldoen aan de regels uit het bouwbesluit.

Water

- Bij een bui van 80mm in een uur dient de kans op schade door wateroverlast buiten de ontwikkeling niet toe te nemen.
- Bij nieuw-, ver-, herbouw dient tenminste de eerste 30 mm (30 liter per m² horizontaal geprojecteerd dakoppervlak) van een bui binnen het perceel worden vastgehouden en lokaal verwerkt worden. Uitgangspunt daarbij is dat een buffer gerekend met een k-waarde van 1,0 m¹ per dag binnen 24 uur weer beschikbaar is en de buffer boven de GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) aangelegd wordt.
- Maximaal 0,5 m³ per uur afvalwater lozen op de drukriolering met een maximum van 1,5 m³ per dag. Bij een aanbod groter dan 0,5 m³ per uur dient het afvalwater op eigen terrein te worden gebufferd. Meerkosten voor het aanpassen van rioolstelsel zijn voor rekening van de perceeleigenaar.

Bodem

- Indien bij de bouw eventueel vrijkomende grond elders wordt hergebruikt dient voldaan te worden aan het Besluit bodemkwaliteit. Voor het toepassen van grond zijn eveneens de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. De elders toe te passen grond dient ook onderzocht te zijn op PFAS.
- Het toepassen van grond (>50 m³) dient gemeld te worden bij het meldpunt bodemkwaliteit.
- Indien grondwater wordt onttrokken dient voldaan te worden aan het Besluit lozen buiten inrichtingen of als de locatie een inrichting betreft het Besluit lozen binnen inrichtingen.
- Daarnaast zijn in de wegbermen van de Ploegstraat op meerdere plaatsen sterke verontreinigingen met zware metalen in grond aangetoond. Er dient rekening mee gehouden te worden met mogelijk bodemverontreinigingen (heterogeen) ter plaatse van de openbare weg Ploegstraat.
- In het kader van de Wet bodembescherming (Wbb) zijn zeer waarschijnlijk aanvullende procedures noodzakelijk om o.a. de oprit naar de woning en de huisaansluitingen (water, stroom, riolering, data) te realiseren.
- Het is aan de initiatiefnemer in samenwerking met de betrokken partijen (nutsbedrijven en de gemeente Someren) om hierover afspraken te maken zodat voldaan wordt aan de eisen zoals gesteld in de Wet bodembescherming.

activiteit afwijken bestemming

Ten aanzien van de activiteit 'afwijken bestemming' wordt omgevingsvergunning 0847200434615 verleend onder de volgende voorwaarden:

- Het is toegestaan om het gebouw te gebruiken voor bewoning door **maximaal 36 arbeidsmigranten**.
- De huisvesting mag uitsluitend werknemers betreffen, die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten.
- De arbeidsmigranten verblijven niet langer dan 6 maanden (aaneengesloten) op deze locatie.
- Er dient een nachtregister te worden bijgehouden.
- De huisregels dienen duidelijk zichtbaar, in minimaal 2 talen, voor de arbeidsmigranten in huis te zijn bevestigd.
- Het gebouw dient te voldoen aan de SNF normering. Een SNF certificaat is nodig. Bewijs van controle en goedkeuring (inspectierapport) dient binnen 6 maanden na gereedmelding te worden aangeleverd aan de gemeente Someren. Bij het niet tijdig aanleveren van een bewijs van controle en goedkeuring (inspectierapport) handelt u in afwijking van de omgevingsvergunning en kan het college hier handhavend tegen optreden.

- Wanneer de huisregels niet goed worden nageleefd zal het college hier handhavend tegen optreden. Handhavend optreden kan bestaan uit het intrekking van de omgevingsvergunning.

ONTWERP