

**Bergs Advies B.V.**

Leveroyseweg 9a  
6093 NE Heythuysen

Telefoon (0475) 49 44 07  
Fax (0475) 49 23 63  
E-mail [info@bergsadvies.nl](mailto:info@bergsadvies.nl)  
Internet [www.bergsadvies.nl](http://www.bergsadvies.nl)



BIC code: RABONL2U  
IBAN: NL76RABO0144217414  
K.v.K. Roermond nr. 12065400  
BTW nr. NL817604844B01

Burgemeester en Wethouders  
van de gemeente Nederweert  
Postbus 2728  
6030 AA Nederweert

Datum: 1 maart 2022  
Betreft: Motivatie aanvraag omgevingsvergunning huisvesting  
internationale werknemers, Molenstraat 2 Leveroy

Behandeld door: M.E.G.P. Nijssen  
Kenmerk: BO-2021-004959

Geachte College,

Hierbij ontvangt u, mede namens Verstappen Tuinbouw B.V., gevestigd aan Luitstraat 1a (6091 PH) te Leveroy, een toelichting behorende bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor huisvesting van internationale werknemers in de agrarische bedrijfswoning op het adres Molenstraat 2 te Leveroy.

**Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**

Het huisvesten van internationale werknemers past niet binnen de regels van de ter plaatse vigerende bestemming en de daarop volgende herzieningen. Het huisvesten van internationale werknemers in de bestaande woning is strijdig met het bestemmingsplan, daar een bedrijfswoning dienend is voor de huisvesting van (het gezin van) een persoon wiens huisvesting gelet op de bestemming noodzakelijk is. Voor huisvesting van internationale werknemers is een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening' nodig. Initiatiefnemer wil hiervoor gebruik maken van de kruimelgevallenregeling zoals opgenomen in bijlage II, artikel 4 lid 9 van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Hierdoor is het mogelijk om middels een omgevingsvergunning huisvesting in de bedrijfswoning vergund te krijgen. Er wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden van dit artikel: De locatie ligt buiten de bebouwde kom en het betreft uitsluitend een logiesfunctie. Het aantal woningen op de locatie blijft gelijk. Naast deze voorwaarden is ook getoetst aan de voorwaarden van de gemeentelijke beleidsnota 'Planologische kruimelgevallen onder de Wabo, 2019' artikel 13 van de gemeente Nederweert. Ieder verzoek om afwijking wordt tevens getoetst aan de in onder artikel 2 van deze beleidsnota opgenomen algemene voorschriften. Op 26 mei 2020 is de 'Beleidsnotitie Huisvesting Internationale Werknemers 2020, gemeente Nederweert' vastgesteld. De algemene beleidsregels van deze beleidsnotitie vervangt de algemene voorschriften uit artikel 2 van de beleidsnota 'Planologische kruimelgevallen onder de Wabo, 2019'. Onderstaande worden de uitgangspunten uit de 'Beleidsnotitie Huisvesting Internationale Werknemers 2020, gemeente Nederweert' opgesomd en daarbij een korte toelichting gegeven.

**Bouwkundige/technische uitgangspunten: SNF-norm**

Voor wat betreft de bouwkundige/technische uitgangspunten wordt de meest actuele 'Norm voor huisvesting van internationale werknemers' (Stichting Normering Flexwonen) gehanteerd. Gezien het hoge detailniveau van deze eisen, zijn niet alle aspecten op te nemen in deze aanvraag of de tekening. Te zijner tijd kan een uitwerking of certificering hiervan worden overlegd. Dit wordt als een voorwaardelijke verplichting aan de vergunning geborgd.

Overige basisuitgangspunten

1. De huisvesting van internationale werknemers is bedoeld voor internationale werknemers die zich niet permanent willen vestigen in Nederland.  
*De huisvesting betreft logiesfunctie. De woning wordt permanent bewoond maar betreft huisvesting van tijdelijke werknemers (maximaal 9). Werknemers verblijven er 1 dag tot maximaal 6 maanden. Bij een verblijf langer dan 4 maanden schrijven de werknemers zich in bij de gemeente. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.*
2. Er mag uitsluitend onzelfstandige woonruimte worden gerealiseerd, met dien verstande dat bestaande zelfstandige woningen (vanzelfsprekend) ook door een regulier huishouden mogen worden gebruikt. Het huisvesten van gezinnen met kinderen in onzelfstandige woonruimten is niet toegestaan.  
*Het betreft een bestaande zelfstandige woning. In de woning worden zes slaapkamers gerealiseerd, drie slaapkamers met elk een éénpersoonsbed en drie slaapkamers met twee éénpersoonsbedden. Er wordt gebruik gemaakt van een gezamenlijke keuken, woonkamer en gezamenlijke sanitaire voorzieningen. Huisvesting vindt plaats in onzelfstandige woonruimten. Er worden geen gezinnen met kinderen gehuisvest in de onzelfstandige woonruimten. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.*
3. Het maximum aantal internationale werknemers per initiatief/locatie bedraagt:
  - a. 5 personen in één eengezinswoning, waarbij geen afstand tot woningen van derden geldt;
  - b. 6-10 personen waarbij een afstand van minimaal 10 meter dient te worden aangehouden tussen het terrein waarop de huisvesting plaatsvindt (feitelijke locatie, dus niet altijd de perceelsgrens) en woningen van derden;
  - c. 11-30 personen, waarbij een afstand van minimaal 50 meter dient te worden aangehouden tussen het terrein waarop de huisvesting plaatsvindt (feitelijke locatie, dus niet altijd de perceelsgrens) en woningen van derden;
  - d. huisvesting van meer dan 30 personen is niet toegestaan, met dien verstande dat het college van B&W de mogelijkheid heeft in uitzonderlijke gevallen op daarvoor geschikte locaties grotere aantallen tot maximaal 50 personen toe te staan.*Er worden maximaal 9 werknemers gehuisvest waarbij een afstand van minimaal 10 meter dient te worden aangehouden tussen het terrein waarop de huisvesting plaatsvindt (feitelijke locatie) en woningen van derden. De dichtstbij gelegen woning van derden ligt op een afstand van ca. 55 meter. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.*
4. Er moet voldaan worden aan alle wet- en regelgeving, zoals Bouwbesluit, Wet milieubeheer (Wm) en Besluit omgevingsrecht (Bor), waarbij specifieke aandacht wordt gevraagd voor brandveiligheid. Bij logiesvoorzieningen voor meer dan 10 personen is een omgevingsvergunning brandveilig gebruik nodig (uitgebreide procedure). In andere gevallen kan een meldingsplicht aan de orde zijn.  
*Er wordt voldaan aan alle wet- en regelgeving. Het betreft een logiesvoorziening voor minder dan 10 personen. Een omgevingsvergunning brandveilig gebruik is niet nodig. Indien sprake is van een woonfunctie voor kamergewijze verhuur is een gebruiksmelding nodig. Er is geen sprake van kamergewijze verhuur. Er is geen gebruiksmelding brandveilig gebruik nodig. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.*

5. Als minimale gebruiksoppervlakte geldt 12 m<sup>2</sup> per persoon voor persoonlijke slaap-/zitruimte voor één persoon, (exclusief gemeenschappelijke ruimten en eventuele privé-badkamer) en een oppervlakte van 18 m<sup>2</sup> voor maximaal twee personen. Indien geen gemeenschappelijke woonkamer aanwezig is bedragen bovenstaande oppervlaktematen 15 m<sup>2</sup> respectievelijk 20 m<sup>2</sup>. Een uitzondering van leegstaande hotels of pensions, waar de bestaande kamermaat mag worden aangehouden met dien verstande dat de kamer niet voor meer personen gebruikt mag worden dan waar deze voor bedoeld is. De overige eisen conform SNF (zie paragraaf 3.1). Daarnaast dient er een bergruimte van minimaal 1,5 m<sup>2</sup> per persoon beschikbaar te zijn in of bij het pand.  
*De kleinste gebruiksoppervlakte in de woning voor 1 persoon is 12,1 m<sup>2</sup>. De kleinste gebruiksoppervlakte voor 2 personen is 18,4 m<sup>2</sup>. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde. Zie hiervoor de tekening die als separate bijlage is toegevoegd..*
6. Op eigen terrein dienen voldoende parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Conform de geldende CROW-richtcijfers per kamer (i.c. per arbeidsmigrant) wordt 0,6 parkeerplaats in stedelijk gebied aangehouden en 0,8 parkeerplaats in het buitengebied. Een uitzondering kan door B&W worden gemaakt in situaties in bestaande bebouwing in stedelijk gebied waarbij er geen mogelijkheid is voor het aanleggen van extra parkeerplaatsen op eigen terrein maar waar de huisvesting wel passend is. Hiervoor zal een parkeerdrukmeting moeten worden uitgevoerd om te bepalen of en zo ja, hoeveel parkeerplaatsen in het openbaar gebied beschikbaar zijn. De te realiseren/beschikbaar te stellen parkeerplaatsen in openbaar gebied dienen te worden gecompenseerd door een storting in het parkeerfonds conform het tarief per parkeerplaats.  
*Er kunnen maximaal 9 internationale werknemers gehuisvest worden. Om aan de richtlijnen van het CROW te voldoen zijn 7,2 parkeerplaatsen nodig op eigen terrein. De lengte van de aanwezige oprit bedraagt ca. 32 m. De minimale breedte van de oprit is 6,2 meter. Er is in totaal ca. 225 m<sup>2</sup> aan parkeergelegenheid aanwezig op de locatie. Zie bijgevoegde luchtfoto die als separate bijlage is toegevoegd. Tevens zijn de parkeerplekken aangegeven op de bijgevoegde tekening. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.*
7. Het bijhouden van een nachtregister is verplicht op basis van art. 438 van het Wetboek van Strafrecht alsmede op basis van de geldende Verordening toeristenbelasting van de gemeente Nederweert.  
*Er wordt een nachtregister bijgehouden op de locatie. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.*
8. Er dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.  
*In de bijlage zijn de voor- en achtergrondberekening van geur bijgevoegd alsmede de fijnstofberekening toegevoegd. Deze berekende resultaten worden bereikt na een beperkte aanpassing aan de emissiepunten van het bij deze woning behorend agrarisch bedrijf. De toestemming voor die aanpassing wordt separaat in procedure gebracht door de eigenaar van het betreffend bedrijf. Voor wat betreft geluid is de kortste afstand tussen de huisvesting en akoestisch relevante activiteiten (voer lossen) ca. 45 meter. De afstand tot ventilatoren van dierenverblijven is aanmerkelijk groter. Gezien de afstand en het incidentele karakter van het lossen van voer in de silo's in de dagperiode, is te verwachten dat aan de gebruikelijke geluidsnormen kan worden voldaan. In de omgevingsvergunning wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de huisvestingsvoorziening in gebruik wordt genomen wanneer de noodzakelijke milieukundige aanpassing van het bedrijf heeft plaatsgevonden.*

9. Ten aanzien van het beheer van huisvestingsvoorzieningen gelden de volgende eisen:
  - a. tot en met maximaal 5 internationale werknemers: geen beheer vereist, eigenaar pand is contactpersoon;
  - b. bij 6 t/m 15 internationale werknemers: beheer via een contactpersoon of anderszins (hoeft niet op locatie te zijn);
  - c. meer dan 15 internationale werknemers: beheerder op locatie in bedrijfswoning of in onzelfstandige wooneenheid.

*Er zullen maximaal 9 werknemers worden gehuisvest. De aanvrager is de beheerder/contactpersoon. Hij houdt toezicht op het naleven van de regels. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.*
10. Er dient een exploitatievergunning te worden verleend voor oprichten en in werking hebben van een huisvestingsvoorziening voor meer dan vijf internationale werknemers. Deze is vergelijkbaar met een horecavergunning, waarbij de vergunninghouder kan worden gehouden aan de specifieke regels voor de huisvesting van internationale werknemers. In deze vergunning wordt, naast de gegevens van de vergunninghouder, onder meer het beheer vastgelegd en wordt aangegeven wie bij overlast, klachten of calamiteiten dient te worden aangesproken.  
*Tegelijkertijd met de aanvraag omgevingsvergunning wordt een exploitatievergunning aangevraagd. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.*
11. Er geldt een verplichting voor initiatiefnemers om de buurt vooraf te informeren bij alle vormen van huisvestingsvoorzieningen voor internationale werknemers. De wijze waarop is vormvrij; aan de gemeente dient te worden aangegeven hoe de informatievoorziening heeft plaatsgevonden.  
*Initiatiefnemer informeert de direct omwonenden over het voorgenomen plan om internationale werknemers te huisvesten op deze locatie. Een verslag hiervan is als separate bijlage toegevoegd.*
12. Er dient een planschadeverhaalsovereenkomst te worden gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer. Daarmee worden eventuele verzoeken om tegemoetkoming in de planschade als gevolg van het planologische afwijkingsbesluit afgewenteld op de initiatiefnemer.  
*Er wordt een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.*

#### Locatiespecifieke voorwaarden

Naast de basisuitgangspunten gelden de volgende locatiespecifieke voorwaarden:

- a. Er dienen zich minimaal vier hoofdgebouwen waar geen internationale werknemers zijn gehuisvest te bevinden tussen twee huisvestingsvoorzieningen voor internationale werknemers;  
*Er bevinden zich vier hoofdgebouwen waar geen internationale werknemers zijn gehuisvest tussen twee huisvestingsvoorzieningen voor internationale werknemers, te weten de locaties Molenstraat 1, Heerbaan 10, Swelstraat 1 en Swelstraat 3. Op Luitstraat 1B bevindt zich de eerstvolgende huisvesting voor internationale werknemers. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.*
- b. Een initiatief waarbij twee aaneengesloten eengezinswoningen deel uitmaken van één huisvestingsvoorziening voor maximaal 5 personen is eveneens toegestaan; bij 6 of meer personen geldt de afstandsregel van 10 meter, zoals opgenomen in de basisuitgangspunten;  
*Zie basisuitgangspunten onder 3. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.*
- c. Woningen met een gebruiksoppervlakte kleiner dan 110 m<sup>2</sup> mogen niet gebruikt worden ten behoeve van het verdelen in onzelfstandige eenheden;  
*De gebruiksoppervlakte van de woning bedraagt ca. 155 m<sup>2</sup>. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.*

- d. In bedrijfswoningen waarin internationale werknemers van het eigen bedrijf worden ondergebracht, alsmede in plattelandswoningen, geldt de milieuhinder (van het eigen bedrijf) niet als belemmering, met uitzondering van fijnstof;  
*Er zijn milieuberekeningen bijgevoegd omdat het geen internationale werknemers van het eigen bedrijf betreft die worden gehuisvest.*
- e. Huisvesting in kampeermiddelen of stacaravans is niet toegestaan.  
*Het betreft enkel huisvesting in de bestaande bedrijfswoning. Kampeermiddelen en/of stacaravans worden niet geplaatst. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.*

Tevens dient er voldaan te worden aan de voorwaarden uit 'Beleidsregel van de gemeenteraad van de gemeente Nederweert houdende regels omtrent de omgekeerde werking van het woon- en leefklimaat, vierde herziening'. Hierin is onder andere opgenomen dat getoetst dient te worden aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Onderstaande worden de uitgangspunten uit het toetsingskader (bijlage I van de betreffende beleidsregel) opgesomd en daarbij een korte toelichting gegeven.

#### Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden bezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

*De functie is bedrijfswoning en blijft bedrijfswoning. Er vindt enkel een wijziging plaats in het gebruik van de bedrijfswoning. De woning wordt in de beoogde situatie bewoond door internationale werknemers die geen binding met het achterliggende bedrijf hebben. De gewenste ontwikkeling voorziet niet in een milieugevoeligere functie. Rondom de bedrijfswoning hebben zich nooit agrarische activiteiten plaatsgevonden. Tevens is er een afstand van ca. 45 meter tussen de woning en het achterliggende bedrijf. Gezien de feitelijke situatie is het niet noodzakelijk om de bodemkwaliteit te beoordelen.*

#### Geur

De minimale afstand van de woning tot een andere veehouderij dient 25 meter te zijn.

*De gevel van de woning tot de gevel van de achterliggende stal is ca. 45 meter. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.*

Ter plaatse van de woning dient een waarde van voorgrondbelasting van maximaal 9 en 10 ouE/m<sup>3</sup> aangehouden te worden. Voor de achtergrondbelasting dient maximaal 20 ouE/m<sup>3</sup> aangehouden te worden.

*In de bijlage zijn de berekeningen bijgevoegd. De maximale voorgrondbelasting is 9,9 Oue/s en de maximale achtergrondbelasting is 11 Oue/sec. Er wordt aan de gestelde normen voldaan.*

*Om ook de toekomstige kwaliteit van het leefklimaat te borgen zal een voorwaardelijke verplichting met de huidige geurnormen, gekoppeld aan het gebruik, worden opgenomen in de omgevingsvergunning.*

#### Geluid

Voor geluid (industrielawaai) geldt een richtafstand van 30 meter (gemengd gebied).

*De kortste afstand tussen de huisvesting en akoestisch relevante activiteiten (voer lossen) ca. 45 meter. De afstand tot ventilatoren van dierenverblijven is aanmerkelijk groter. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.*

*Het is aannemelijk dat aan de waarden van het activiteitenbesluit kan worden voldaan. Er zal een voorwaardelijke verplichting, gekoppeld aan het gebruik, worden opgenomen in de omgevingsvergunning.*

#### Fijnstof

Voor fijnstof (luchtkwaliteit PM<sub>10</sub>) geldt een maximale overschrijding van 40 µg/m<sup>3</sup> en het aantal overschrijdingsdagen niet meer dan 35 dagen bedraagt.

*In de bijlage zijn de berekeningen bijgevoegd. De maximale concentratie is 24 µg/m<sup>3</sup> en het aantal overschrijdingsdagen 11. Er wordt aan de gestelde normen voldaan.*

*Om ook de toekomstige kwaliteit van het leefklimaat te borgen zal een voorwaardelijke verplichting met de huidige fijnstofnormen, gekoppeld aan het gebruik, worden opgenomen in de omgevingsvergunning.*

#### Gewasbeschermingsmiddelen

In het beleid van de gemeente is opgenomen dat de afstand van de rand van de tuin tot de spuitzone minimaal 50 meter dient te zijn.

*Binnen 50 meter van de locatie is geen fruit- en/of boomteelt aanwezig. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.*

#### Gezondheid

*Het verblijf van de werknemers is korter dan 6 maanden. Bij short-stay is er geen permante blootstelling aan endotoxinen. een toetsing hierna kan achterweg blijven.*

#### Diercategorie

*In het buitengebied van Nederweert bevinden zich een drietal geitenhouderijen. Het betreft de locaties, Houtsberg 11, Roeven 21 en Bergenweg 3c. De dichtstbijzijnde locatie, Houtsberg 11 ligt op een afstand van ca. 2,4 km en voldoet hiermee aan de gestelde eis van minimaal 2 km.*

#### Veiligheid

Er geldt een minimale afstand van propaantank en vulpunt tot aan de woning van 10 tot 25 meter.

*In de directe nabijheid van de woning liggen geen (propaan)tanks, vulpunten of leidingen. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.*

Met vriendelijke groet,



M.E.G.P. (Miriam) Nijssen  
Adviseur ruimtelijke ontwikkeling