

Gemeente Deurne
t.a.v. Regisseur omgevingsvergunningen
Postbus 3
5750 AA Deurne

Kenmerk: 1233526

Datum: 31 januari 2021

Geachte [REDACTED]

Wij zijn voornemens om te starten met een Bed & Breakfast met twee kamers en een studio voor het huisvesten van twee tijdelijke werknemers op het adres Molenhof 1a in Deurne. Het voornemen voldoet niet aan de regels van het huidige bestemmingsplan. Voor het toestaan van bed & breakfast en huisvesting van tijdelijke werknemers vragen wij daarom een omgevingsvergunning aan voor de volgende activiteit: - handelen in strijd regels ruimtelijke ordening.

In het vooroverleg met het kenmerk 1233526 en geregistreerd onder zaaknummer HZ-2020-0381 is geconcludeerd dat het gewenst gebruik wel mogelijk is met de volgende afwijkingsmogelijkheden..

1. Bed & breakfast voorzieningen

Op grond van artikel 9.2 van het wijzigingsplan "Toevoegen bedrijfswoning Molenhof 1a van de gemeente Deurne" en artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1 van de Wabo kan als nevenactiviteit op een bestaand agrarisch bedrijf dan wel als verruimde gebruiksmogelijkheid van een woning bed & breakfast voorzieningen worden toegestaan, mits aan de voorwaarden uit artikel 9.2 wordt voldaan.

2. Huisvesting van tijdelijke werknemers.

Voor de huisvesting van zowel short-stay als mid-stay (arbeidsmigrant verblijft respectievelijk maximaal 4 maanden of minimaal 4 maanden en korter dan 1 jaar in Nederland) kan op grond van artikel 4, lid 11 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht voor een periode van maximaal 10 jaar medewerking worden verleend aan de huisvesting van tijdelijke werknemers.

Op basis van de beoordeling van het vooroverleg dienen wij hierbij een officiële aanvraag voor een omgevingsvergunning in. In de bijlagen staat de onderbouwing zoals in het vooroverleg is besproken. Mocht u vragen hebben dan horen wij dat graag.

Vriendelijke groet,

[REDACTED]

Bijlage 2 Bed & Breakfast

Het gewenst gebruik t.b.v. Bed & Breakfast

Het voornemen is dat twee slaapkamers in de bedrijfswoning worden ingezet voor bed en breakfast. In iedere slaapkamer is plaats voor maximaal twee personen. Deze B&B gasten kunnen voor het eten gebruikmaken van de de foyer. De B&B gasten kunnen gebruikmaken van de was en douchegelegenheid naast de foyer (zie situatietekening de slaapkamers met het kenmerk bed&breakfast).

De B&B kamers zijn bedoeld voor gasten die tijdelijk het bedrijf of de omgeving bezoeken. Wij denken dan voornamelijk aan paardenliefhebbers uit het buitenland en voor een korte tijd verblijven. Bijvoorbeeld voor de koop van een paard, een korte training of een bezoek aan een wedstrijd. Daarnaast kunnen de B&B kamers worden ingezet voor toeristen die willen genieten van het platteland en de rustige omgeving.

Onderbouwing t.b.v. Bed & Breakfast

Op grond van artikel 9.2 van het wijzigingsplan "Toevoegen bedrijfswoning Molenhof 1a van de gemeente Deurne en artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1 van de Wabo kan als nevenactiviteit op een bestaand agrarisch bedrijf dan wel als verruimde gebruiksmogelijkheid van een woning bed & breakfast voorzieningen worden toegestaan, mits aan de voorwaarden uit artikel 9.2 wordt voldaan. Hieronder is per lid cursief gedrukt een onderbouwing aangegeven voor de B&B.

9.2 Omgevingsvergunning bed & breakfast Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1.2 onder i teneinde als nevenactiviteit op een bestaand agrarisch bedrijf dan wel verruimde gebruiksmogelijkheid van een woning binnen de bestemming Wonen, dan wel een verruimde gebruiksmogelijkheid bij een manege binnen de bestemming Sport bed & breakfast voorzieningen e.d., toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. deze nevenactiviteit is niet toegestaan op agrarische bedrijven of binnen woningen ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';

De locatie ligt niet in een Recontruciewetzone - landbouwontwikkelingsgebied

b. deze nevenactiviteit is enkel in de (bedrijfs)woning en de daarbij behorende bijgebouwen - niet zijnde (voormalige) bedrijfsgebouwen - en in cultuurhistorisch waardevolle bedrijfsgebouwen toegestaan;

De twee B&B kamers bevinden zich in de bedrijfswoning.

- c. de nevenactiviteit is ondergeschikt van aard;
De hoofdactiviteit is de paardenhouderij. De Bed en Breakfast is met twee kamers een nevensgeschikte activiteit.
- d. indien de nevenactiviteit bij een bestaand agrarisch bedrijf plaatsvindt, dan is de nevenactiviteit naast en ter ondersteuning van de agrarische bedrijfsvoering;
Het is een nevenactiviteit naast de hoofdactiviteiten. De B&B biedt de mogelijkheid om ook klanten van het paardenbedrijf slaapgelegenheid aan te bieden.
- e. er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
B&B is in bestaande bebouwing.
- f. de gebruiksoppervlakte niet meer mag bedragen dan 250 m²;
Totaal oppervlak voor B&B is 120m²
- g. het totaal vloeroppervlak van niet-agrarische bedrijfsmatige activiteiten tezamen mag per agrarisch bedrijf niet meer dan 750 m² bedragen;
Totaal oppervlak voor niet-agrarische bedrijfsmatige activiteiten is kleiner dan 750m².
- h. ten behoeve van de bed & breakfast voorzieningen zijn maximaal 15 bedden toegestaan;
Het zijn in totaal twee kamers met één tweepersoonsbed per kamer. De B&B is bedoeld voor 4 personen en dus in totaal kleiner dan 15 bedden.
- i. permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
De B&B activiteit betreft geen long-stay ofwel permanente bewoning. Zie voor huisvesting tijdelijke werknemers bijlage 2.
- j. de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
Het pand heeft geen cultuurhistorische waarden.
- k. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
Het verkeer voor B&B activiteiten maakt gebruik van dezelfde ontsluitingssituatie als de hoofdactiviteit.
- l. de nieuwe functie mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
Twee B&B kamers vinden zich binnen de bedrijfswoning en kunnen daarom geen extra belemmering vormen.
- m. de draagkracht van het gebied mag niet worden overschreden.
De impact op het gebied is klein. In een straal van 150 meter zijn verder geen B&B of hotelactiviteiten.

Bijlage 3 Huisvesting tijdelijke werknemers

Het gewenst gebruik t.b.v. huisvesting tijdelijke werknemers

Het voornemen is om maximaal twee medewerkers die op het bedrijf werken te huisvesten in de bestaande bebouwing op de agrarische bedrijfslocatie. Hierbij gaat het om short- of midstay verblijf (korter dan één jaar). De studio (huisvesting arbeidsmigranten) is beoogd voor de arbeidsmigranten (zie situatieschets). De studio bevat een badkamer en een toilet. De pantry in de foyer wordt gebruikt als kookgelegenheid en ontspanningsruimte. In de buitenruimte zullen op diverse banken worden geplaatst t.b.v. ontspanning in de zomer maanden.

De nabije ligging van De Peelbergen en Valkenswaard zorgen ervoor dat paardensportliefhebbers graag naar deze regio komen om hier voor een jaar te werken en ervaring op te doen. Het bedrijf heeft faciliteiten en behoefte naar medewerkers die hier voor een jaar naar toe komen.

Onderbouwing t.b.v. huisvesting tijdelijke werknemers

In dit hoofdstuk staat een onderbouwing van de voorwaarden die zijn opgenomen in de beleidsnotitie HUISVESTING TIJDELIJKE ARBEIDSMIGRANTEN 2019. Het betreft een onderbouwing voor short en midstay:

1. Algemene uitgangspunten huisvesting arbeidsmigranten
2. Toelichting SNF Norm
3. Aanvullend beleid huisvestingsvorm b3.Op een agrarische bedrijfslocatie

De onderbouwing is per lid cursief gedrukt.

Algemene uitgangspunten huisvesting arbeidsmigranten

De huisvesting van arbeidsmigranten dient zowel voor de arbeidsmigranten als voor de omgeving op een maatschappelijk verantwoorde wijze te gebeuren. De volgende aspecten zijn van belang:

- de huisvesting dient te voldoen aan geldende wet- en regelgeving (zoals: Wabo, Bouwbesluit en verordening);

De huisvesting is in 2019 gebouwd conform bouwbesluit 2012.

- de huisvesting moet aansluiten bij de vraag van de arbeidsmigrant en aansluiten op de huishoudensamenstelling;

De huisvesting is kleinschalig van opzet (maximaal twee arbeidsmigranten) en sluit aan op de bijbehorende bedrijfsvoering (zie bijlage 3. Lid 1)

- de huisvesting dient te voldoen aan het Keurmerk SNF, normenset (zie hoofdstuk SNF normenset).

Hierin zijn bijvoorbeeld regels opgenomen ten aanzien van ruimte en privacy, sanitair, veiligheid en hygiëne, informatievoorziening, brandveiligheid, goed werkgeverschap. Dit betekent onder andere:

- o Minimaal 12 m² gebruiksoppervlak wonen per persoon. Voor de berekening wordt aangesloten bij NEN2580;

Het gebruiksoppervlak van de ruimte is ruim 25m² voor maximaal twee personen. Hiermee wordt voldaan aan de norm.

- o Minimaal 1 toilet en 1 douche per 8 personen;

De opzet is klein maximaal 2 personen hierdoor wordt voldaan aan de eis dat niet meer dan 8 personen gebruik maken van een toilet of douche.

- de huisvesting moet passen binnen en bij de omgeving. De omvang (grootte, hoogte enz.) en het uiterlijk moeten minimaal passen binnen de directe omgeving. Dit dient door aanvrager middels een ruimtelijke onderbouwing aangetoond te worden;

De huisvesting vindt plaats in bestaande bebouwing. Daarom is er geen ruimtelijke onderbouwing nodig.

- de huisvesting mag geen belemmering vormen voor de normale planologische en milieutechnische ontwikkelingsmogelijkheden van de eventueel in de nabijheid gelegen bedrijven en/of functies;

Zie hoofdstuk Aanvullend beleid huisvestingsvorm [b3.Op een agrarische bedrijfslocatie lid 4](#)

- voor de huisvesting moet sprake zijn van adequaat en veilig dagelijks beheer. Het beheer is een verantwoordelijkheid van de betreffende ondernemer. De overheid heeft hierin een toezichthoudende taak. De exploitant/vergunninghouder dient zich in te spannen om overlast en openbare orde problemen te voorkomen.

De ondernemer woont op hetzelfde erf en is nauw betrokken bij het dagelijkse werk en leefklimaat op het erf. De kleinschaligheid maakt het overzichtelijk. De ondernemer houdt toezicht zodat er geen sprake is van overlast.

- per persoon moet er een handboek zijn met huis- en leefregels in de taal van het land van herkomst;

Er komt een handboek voor de huisvesting.

- er wordt een nachregister bijgehouden. In dit nachregister dient ten minste te worden geregistreerd personalia, contactgegevens, datum aanvang huisvesting, datum beëindiging huisvesting.

Een nachregister wordt aangelegd met de noodzakelijke gegevens.

- De huisvestingsvorm dient te voldoen aan het Bouwbesluit.

Er is sprake van huisvesting voor minder dan 5 migranten. De beoogde ruimte met de naam studio (het voormalig kantoor) is een apart brandcompartiment (60

minuten). Het gebouw voldoet aan de eisen in het bouwbesluit voor de functie wonen. Zie ook bijgevoegde tekening voor de onderbouwing.

- *Maatschappelijke bijdrage huisvesters.*

De werknemers werken op het bedrijf. Als onderdeel van het werk zullen zij ook wekelijks hippische wedstrijden in deze regio bezoeken. De wedstrijden zijn tegelijk ook een sociale aangelegenheid. Op deze manier krijgen de werknemers sociale contacten in de regio.

Op het terrein zullen bankjes worden geplaatst zodat de werknemers ook buiten kunnen recreëren.

SNF normenkader

	Norm	Situatie Stal Bankers
1.1	Locatie Register	<i>Er wordt een locatie register bijgehouden</i>
1.2	Toegestane verblijfsvorm	<i>Wooneenheid in gebouw</i>
1.3	Bewoners van een reguliere woning (a.) en wooneenheden (c.) hebben minimaal 12m ² gebruiksoppervlak wonen (GBO)	<i>Het gebruiksoppervlak van de wooneenheid is 42,7 m² voor maximaal twee personen. Hiermee wordt voldaan aan de norm.</i>
	Alle voorzieningen (sanitair, keuken, slaapvertrek en woonkamer of ontspanningsruimte) dienen onder één dak en inpandig bereikbaar te zijn.	<i>Alle voorzieningen zijn onder één dak te bereiken.</i>
1.4	Bij alle woonvormen hebben bewoners in hun slaapvertrek per persoon minimaal 3,5 m ² vloeroppervlakte ter beschikking.	<i>Er 42,7 m² beschikbaar voor 2 personen</i>
	Voor alle woonvormen geldt dat voor elke bewoner in het slaapvertrek een bed beschikbaar is met een matras van tenminste 80*200cm en kledingkast van tenminste 0,36m ³ plus een stoel.	<i>Voor iedere bewoner is bed, kledingkast + stoel beschikbaar</i>
2.1	Er is minimaal 1 toilet per 8 personen	<i>Per 2 bewoners is er een toilet beschikbaar</i>
	Er is minimaal 1 douche per 8 personen	<i>Per 2 bewoners is er een douche beschikbaar</i>
2.3	Er is geen sprake van zichtbare overbelasting van het elektriciteitsnet (controle op o.a. op dubbelstekkers en kookplaatjes) De verlichting en elektriciteitsvoorziening in natte ruimten • is spatwaterdicht • is geschikt voor gebruik in natte ruimtes. Er is geen sprake van omstandigheden die tot gevaar of verwondingen kunnen leiden.	<i>In de kamer zijn per bewoner 6 vaste wandcontactdozen beschikbaar.</i> <i>Maandelijks wordt de kamer bij schoonmaak gecontroleerd.</i>
2.3	Hygiëne in en om de woonlocatie veroorzaakt geen gevaar voor de volksgezondheid.	<i>Beheerder verzorgt minimaal een maandelijkse schoonmaak</i>
	Er is een deugdelijke en aantoonbaar	<i>Ventilatie voldoet aan het bouwbesluit.</i>

	onderhouden mechanische installatie of natuurlijke ventilatie, dit in combinatie met voldoende beluchting.	<i>Zie groenkader op bijgevoegde tekening</i>
	Er is geen sprake van schimmelvorming in de badkamers, keukens en/of andere ruimtes.	<i>Gebouw is gebouwd conform bouwbesluit en ruimte wordt maandelijks door beheerder schoongemaakt</i>
2.4	CV, gaskachel en geiser dienen tweejaarlijks aantoonbaar gecontroleerd te zijn.	<i>CV is geplaatst in een ander deel van het gebouw en voldoet aan norm.</i>
2.5	Op locaties met bestemming 'wonen' heeft elke verblijfsruimte minimaal 0,5 m ² daglichtoppervlakte. Op locaties met bestemming 'logies' heeft elke verblijfsruimte directe daglichttoetreding.	<i>Er is direct daglicht in de maker en meer dan 0,5 m² daglichtoppervlakte. Zie groenkader op bijgevoegde tekening</i>
2.6	Verblijfsruimten dienen verwarmd te kunnen worden.	<i>Ruimte worden verwarmd met CV installatie</i>
3.1	Voorzieningen	<i>In de foyer kunnen de bewoners gebruik maken van de kookgelegenheid met koelkast en kookplaat</i>
4.1	Er moet een informatiekaart aanwezig zijn die opgehangen is op een centrale plaats, De informatiekaart is opgesteld in het Engels of het Duits of de landstaal van de bewoners en deze bevat ten minste telefoonnummers van: • beheerder / contactpersoon verhuurder • regiopolitie • brandweer • 112 (in levensbedreigende situaties) • verkorte huis- en leefregels in landstaal van de bewoners • ontruimingsplan en noodprocedure	<i>Informatiekaart wordt opgesteld</i>
5.1	Brandveiligheid	<i>Brandblusser (met jaarlijkse keuring) worden geplaatst bij de kookgelegenheid</i>
	Blusdeken	<i>Blusdeken wordt geplaatst nabij kookgelegenheid</i>
	Rookmelders	<i>Zijn aanwezig</i>

Aanvullend beleid huisvestingsvorm b3. Op een agrarische bedrijfslocatie voor short en midstay

1. is aangetoond dat het aantal te huisvesten arbeidsmigranten noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering

Het aantal te huisvesten arbeidsmigranten is twee.

Omschrijving arbeidsbehoefte bedrijf.

Op het bedrijf zijn de volgende werkzaamheden noodzakelijk. De werkzaamheden bestaan uit drie categorieën:

- Rijden van de paarden door ruiters*
- Verzorgen van de paarden door grooms*
- Verzorging van stal en erf door grooms*

Rijden van paarden

Ieder paard wordt gemiddeld een uur per dag getraind. De dagelijkse training bestaat uit longeren en berijden van het paard. Daarnaast gaat ieder paard gemiddeld één keer per week naar een wedstrijd. Dit betekent dat voor het trainen (rijden van de paarden) twee FTE aan ruiters nodig is.

Verzorging paarden

De verzorging van paarden bestaat uit voeren, stallen uitmesten en vegen. Verder moeten de paarden voor en na iedere training worden gepoetst, op- en afgezaagd. Naast het werk thuis is er ook verzorging voor en na de wedstrijd. De paarden en het tuig moeten er op een wedstrijd verzorgd uit zien. De grooms zorgen ervoor dat deze taken worden gedaan.

Verzorging van stal en erf

De faciliteit vraagt onderhoud zoals grasmaaien, blad verwijderen, rijbak slepen, spinnen jagen enz. Voor de verzorging van paarden, stal en erf zijn twee grooms nodig. Het bedrijf heeft werkgelegenheid voor ruim 4 FTE.

2. het maximale aantal is afgestemd op de omvang en ligging van het gebouw, de bereikbaarheid van de locatie en parkeervoorzieningen

De huisvesting is ruim genoeg en voldoet aan de normen (zie situatieschets). Er zijn ook voldoende parkeervoorzieningen (zie situatieschets).

Onderbouwing aantal benodigde parkeerplaatsen en parkeerruimte

Functie		Parkeerplaatsen
<i>Bedrijfswoning</i>		2,4
<i>B&B / tijdelijke werknemers</i>	0,7*4	2,8
<i>Paardenhouderij</i>		4
<i>Totaal</i>		9,2

In totaal zijn er 10 parkeerplaatsen nodig.

Per auto is er 27,5m² parkeerruimte nodig voor het haaks parkeren en het in- en uitrijden. Dit betekent dat er een behoefte is aan 300m² parkeerruimte.

Aan de voorzijde voor het hoofdgebouw is 30x11=330m² beschikbaar om te parkeren. Dit is voldoende parkeerruimte voor de parkeerbehoefte van 11 auto's. Zie ook situatieschets.

3. ter plaatse is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (de bedrijfslocatie zelf maakt geen onderdeel uit van deze beoordeling)

De locatie ligt in een rustige landelijke omgeving waar gezinnen wonen met een voornamelijk Nederlandse achtergrond. In de directe omgeving (één kilometer) is geen sprake van huisvesting van andere arbeidsmigranten.

4. er geen belemmeringen voor (ontwikkelingen van) omliggende (agrarische) bedrijven ontstaan

Aangezien de arbeidsmigranten gedurende langere tijd verblijven, worden deze verblijven gezien als een gevoelig object, ook t.a.v. de paardenhouderij (dit is met name zo als de arbeidsmigranten géén werkzaamheden verrichten binnen de eigen paardenhouderij, maar elders gaan werken).

De omliggende veehouderijen, Bleijs 2, 3 en 4 liggen op voldoende afstand waardoor zij niet in hun belangen beperkt worden bij een eventuele huisvesting van arbeidsmigranten op Molenhof 1a. Daarnaast is t.a.v. deze veehouderijen sprake van een goed woon- en leefklimaat.

T.a.v. de eigen paardenhouderij is geen sprake van een goed woon- en leefklimaat aangezien hiervoor een minimale afstand van 50 meter tot de paarden moet worden aangehouden. Het is daarom van belang dat duidelijk is of de arbeidsmigranten werkzaamheden verrichten binnen de paardenhouderij. Dit is onderbouwd in hoofdstuk Aanvullend beleid huisvestingsvorm [b3.Op een agrarische bedrijfslocatie](#) lid 1.

5. beheer en toezicht op een adequate wijze geregeld zijn:

De hoofdbewoner van de bedrijfswoning houdt beheer en toezicht.

6. in daltijden de huisvesting van arbeidsmigranten die op een ander bedrijf werken is toegestaan, met dien verstande dat in ieder geval nog altijd 25% van de arbeidsmigranten op het eigen bedrijf werkzaam is

Aan deze regel wordt voldaan aangezien het om enkele werknemers gaat.

Bijlage 3 situatieschets

Separaat bijgevoegde PDF