

Arvalis

Villa Flora
Venlo

Villafioraweg 1
5928 SZ Venlo

Telefoon 06-51950094
Fax 0478-578260

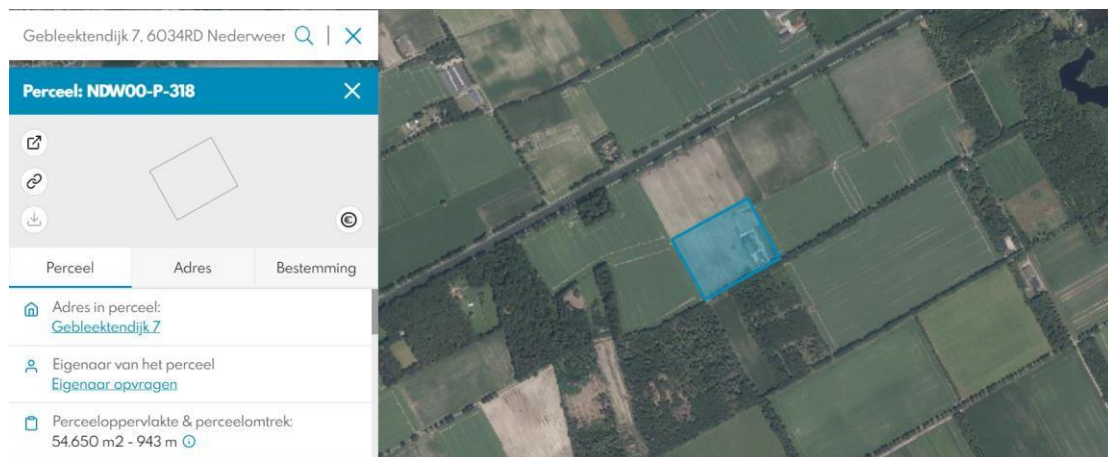
www.arvalis.nl
kbatels@arvalis.nl

Gemeente Nederweert
Postbus 2728
6030 AA Nederweert

Datum 19-8-2022
Betreft Huisvesting internationale werknemers: Gebleektendijk 7 te Nederweert-Eind
Ons kenmerk 705417/20220819/KB
Uw kenmerk 2021-010588

Geachte heer, mevrouw,

Namens [REDACTED] vertegenwoordiger van [REDACTED]
[REDACTED] eigenaar van de locatie Gebleektendijk 7, 6034 RD te Nederweert-Eind doe ik u hierbij toekomen een toelichting op de vergunningsaanvraag voor het huisvesten van internationale medewerkers op de locatie Gebleektendijk 7, 6034 RD te Nederweert-Eind. Deze locatie is kadastraal bekend gemeente Nederweert, sectie P, nummer 318. Hieronder is het kadastrale perceel met luchtfoto ondergrond weergegeven om de locatie in ruimtelijk perspectief inzichtelijk te hebben.



Locatie met huisvesting van internationale medewerkers uitgezoomd



Locatie met huisvesting van internationale medewerkers ingezoomd

Gemeentelijk controle op 23 juni 2021:

Vanuit de gemeente is op 23 juni 2021 een controle uitgevoerd en geconstateerd dat er sprake is van huisvesting van internationale medewerkers. Hiervoor is geen vergunning verleend waarbij de eigenaar twee opties heeft te weten optie 1 het beëindigen van de huisvesting of optie 2 het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de huisvesting van internationale medewerkers waarvan sprake is. Ondernemer kiest ervoor om een omgevingsvergunning aan te vragen om de huisvesting te kunnen vergunnen.

Bestemmingsplan "Buitengebied Nederweert":

Voor de locatie Gebleektendijk 7, 6034 RD te Nederweert-Eind is het bestemmingsplan "Buitengebied Nederweert" van toepassing. Van de locatie is een uitsnede van het bestemmingsplan verbeelding onderstaand ingesloten. Het beoogde gebruik van de huisvesting van internationale werknemers past niet binnen de regels behorende tot het bestemmingsplan. Er is echter vanuit gemeentelijke zijde nader beleid opgesteld waarop in de navolgende paragraaf nader op in zal worden gegaan.



Verbeelding vanuit het van toepassing zijnde bestemmingsplan op de locatie

“Beleidsnotitie huisvesting internationale werknemers gemeente Nederweert 2020”:

In deze beleidsnotitie wordt onderscheid gemaakt in basisuitgangspunten voor goede huisvesting in algemene zin en een aanvullend toetsingskader met locatie specifieke voorwaarden voor de aangegeven specifieke huisvestingstypen.

De basisuitgangspunten gelden voor alle gevallen van huisvesting van internationale werknemers en bevat uitgangspunten betreffende de maximale aantallen te huisvesten personen, de noodzakelijke voorzieningen, minimale gebruiksoppervlakten, bouwkundige eisen, parkeernormen en overige verplichtingen en vergunningen. Ten aanzien van de bouwtechnische eisen is aangesloten op de norm van de Stichting Normering Flexwonen (SNF).

De locatie specifieke voorwaarden gelden aanvullend en zijn afhankelijk van de huisvestingstype dat wordt ontwikkeld. In onderstaand schema is voor elk initiatief per type aangegeven waar de voorwaarden in deze beleidsnotitie te vinden zijn:

Bouwkundige/technische uitgangspunten: SNF-norm

Voor wat betreft de bouwkundige/technische uitgangspunten wordt de meest actuele ‘Norm voorhuisvesting van internationale werknemers’ (Stichting Normering

Flexwonen (SNF) gehanteerd. Deze norm is tot stand gekomen in samenspraak met Rijk, gemeenten, woningcorporaties, werkgevers en vakbonden en heeft tot doel om de tijdelijke huisvesting van EU-werknemers te verbeteren. Samen zijnde partijen gekomen tot een huisvestingsnorm die aansluit bij de wensen van de doelgroep en die het mogelijk maakt te controleren of werkgevers zich houden aan kwaliteitseisen. Initiatiefnemers kunnen, indien zij aan alle voorwaarden uit de huisvestingsnorm voldoen, een keurmerk aanvragen en worden opgenomen in een register (de Stichting Normering Flexwonen ziet toe op het beheer van dit register). De meest recente versie van de huisvestingsnorm van de SNF is beschikbaar gekomen op 1 september 2019. Ook de provincie vermeldt deze norm in haar Beleidsnotitie Huisvesting arbeidsmigranten 2016 en beschouwt deze als 'wensbeeld'. Bij de beoordeling aanvragen dient steeds aan de meest actuele norm te worden getoetst. Deze is te vinden op de website www.normeringflexwonen.nl/de-norm. *De onderhavige locatie voldoet aan de SNF-norm. Dit blijkt uit het SNF certificaat welke is afgegeven aan Finest Housing. Finest Housing is de externe beheerder van de huisvesting van internationale medewerkers. Het beschikken over een geldig certificaat wordt als voorschrift verbonden aan de omgevingsvergunning.*

Overige basisuitgangspunten

De overige basisuitgangspunten gelden eveneens voor alle vormen van huisvesting van internationale werknemers en luiden als volgt:

1.

De huisvesting van internationale werknemers is bedoeld voor internationale werknemers die zich niet permanent willen vestigen in Nederland. *Hiervan is in onderhavige situatie sprake. Het betreft logies van internationale werknemers welke tijdelijk (maximaal 6 maanden) in Nederland verblijven.*

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. *In onderhavige situatie is sprake van een onzelfstandige wooneenheid te weten het huisvesten van internationale werknemers in de bedrijfswoning behorende tot het agrarisch bedrijf.*

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. *In onderhavige situatie is sprake van het huisvesten van maximaal 5 personen in een bedrijfswoning (eengezinswoning) waarbij geen afstand tot woningen van derden van toepassing is.*

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.

In onderhavige situatie is sprake van het huisvesten van maximaal 5 personen waarbij er geen vergunning brandveilig gebruik van toepassing is. Afzonderlijk is een omgevingsvergunningsaanvraag voor de activiteit bouw ingediend voor het aanpassen van een bestaande tussenmuur en tevens het realiseren van een aanvullende tussenmuur.

De huisvestingseisen voldoet aan de SNF norm. Op de ingediende tekening welke is samengesteld door van den Schoor is aangegeven dat wordt aangevraagd voor "logiesfunctie, kamerverhuur aan 5 personen, in een bestaande woning". Het gehele gebouw is een brandcompartiment van circa 167 m² G.O.. Het gehele gebouw is verdeeld in 1 rookcompartiment (vluchtweg). Er zijn 2 vluchtdeuren voor het gebouw. Alle slaapkamers zijn afzonderlijk subbrandcompartimenten. Voor het toepassen van een brandmeldinstallatie willen we gebruik maken van gelijkwaardigheid zoals bedoeld in artikel 1.3 van het bouwbesluit. Met het volgende alternatief willen we dezelfde mate van veiligheid aanbieden als met de brandmeldinstallatie is beoogd:

A. Het bouwbesluit geeft aan dat een doormelding achterwege kan blijven indien de eigenaar op een afstand van 100 meter aanwezig is. Deze afstand is groter echter kunnen wij garanderen dat er binnen 1 minuut iemand ter plaatse is indien er een calamiteit plaats vindt. De eigenaar krijgt automatisch een alarmmelding in geval van een rookmelding. De eigenaar gaat direct naar het pand en de noodzakelijke maatregelen worden in gang gezet.

De alarmopvolging is als volgt geregeld:

Een alarmmelding komt binnen op het volgende telefoonnummer:

██████████ (24 uur per dag bereikbaar)

Als deze persoon telefonisch in gesprek is wordt automatisch doorgeschakeld op het volgende nummer:

██████████ (24 uur per dag bereikbaar)

Als deze persoon telefonisch in gesprek is wordt automatisch doorgeschakeld op het volgende nummer:

██████████ (24 uur per dag bereikbaar).

Als deze persoon telefonisch in gesprek is wordt automatisch doorgeschakeld op het volgende nummer:

██████████ (24 uur per dag bereikbaar).

Als deze persoon telefonisch in gesprek is wordt automatisch doorgeschakeld op het volgende nummer:

██████████ (24 uur per dag bereikbaar).

Indien deze doormelding plaats vindt zal de vrijwillige brandweer Nederweert een opkomsttijd hebben van ongeveer 8 minuten (opkomsttijd en aanrijdtijd).

Indien blijkt dat indien wij ter plaatse aanwezig zijn, een echte calamiteit heeft plaats gevonden wij de brandweer direct alarmeren, en zorg dragen dat alle bewoners uit het bouwwerk zijn, waarna we de hulpdiensten ter plekke opvangen en voorzien van informatie.

B. Door het toepassen van gekoppelde rookmelders worden alle bewoners in het gebouw gealarmeerd. In alle voor mensen toegankelijke ruimten, die in hetzelfde rookcompartiment of sub brandcompartiment liggen als de woning, met uitzondering van een toilet- of badruimte is een rookmelder aangebracht die voldoet aan de primaire inrichtingseisen en de primaire producteisen van NEN 2555.

Tevens zijn er voldoende brandblusmiddelen aanwezig in het pand.

De rookmelders worden maandelijks gecontroleerd en jaarlijks wordt er onderhoud gepleegd door een erkend installateur.

De alarmmelding wordt direct door gemeld op de mobiele nummers van de eigenaren van het pand (zie punt A). We exploiteren een melkveebedrijf waardoor er altijd iemand aanwezig moet zijn, 24/7 i.v.m. het verzorgen van het vee en het afkalven van de koeien. De landerijen liggen omringd op de locatie Gebleektendijk 7 en op het woonadres. Het werkgebied van de eigenaren bevindt zich nabij bovengenoemde locaties.

C. Verder betreft het een bestaand bouwwerk. Indien men kijkt naar het bouwbesluit zijn de eisen voor logiesfunctie minder dan wanneer men dit toetst als zijnde nieuwbouw eisen.

Betreffende compartimentering worden alle slaapkamers uitgevoerd als subbrandcompartimentering. Tevens worden de woonkamer/ keuken en de berging gecompartmenteerd.

D. Daarnaast worden de afzonderlijke kamers 30 minuten WBDBO gecompartmenteerd. Hiervoor worden onder meer 30 minuten brandwerende, zelfsluitende deuren aangebracht en noodverlichting in de vluchtwegen. De zelfsluitende deuren worden maandelijks gecontroleerd of ze naar behoren functioneren.

E. Dagelijks wordt er door de eigenaren toezicht gehouden op de locatie Gebleektendijk 7.

F. Door controle van naleving van de huishoudelijke regels zullen de aanwezige personen bewuster worden betreffende brandveiligheid.

██████████ is BHV gecertificeerd en volgt jaarlijks een herhalingscursus bij "Slaats veiligheidstrainingen".

H. Er zal een instructie aanwezig zijn hoe te handelen bij een calamiteit in de desbetreffende taal die de bewoners spreken.

I. Er wordt aangegeven een verbod van roken. Tevens zal er geen open vuur aanwezig zijn in het bouwwerk.

J. De bewoners zijn vitale, gezonde mensen waarbij de zelfredzaamheid optimaal is. De bewoners komen naar Nederland met als moraal om zoveel mogelijk te werken en geld te verdienen om vervolgens weer terug te keren naar hun woonplaats. De bewoners zijn hoog opgeleiden die werken in de technische dienstverlening.

K. De verblijfsduur van de bewoners is ca 4 maanden of langer. Door de gemiddeld langere verblijftijd is deze verblijfsvorm niet vergelijkbaar met een hotelfunctie. De bewoners koken en eten gezamenlijk en delen gezamenlijk de woonkamer waardoor er niet getwijfeld hoeft te worden aan de veiligheidsverantwoordelijkheid die de individuele personen voor elkaar hebben. Het doormelden van een alarm aan de eigenaar is in dit soort situaties passend.

L. Een brandmeldinstallatie met automatische doormelding naar een alarmcentrale is een beveiligingsniveau dat passend is in een hotel functie. Dit is het hoogste beveiligingsniveau dat er is met de hoogste eisen. Bij de functie als hotel is dat nodig omdat de individuele personen elkaar niet kennen en er geen proces is van groepsverantwoordelijkheid. Voor deze aanvraag gaat dat naar onze mening een stap te ver en voegt dit niets toe aan het veiligheidsniveau dat reeds geboden wordt zonder een dergelijke voorziening.

5.

Als minimale gebruiksoppervlakte geldt 12 m² per persoon voor persoonlijke slaap-/zitruimte voor één persoon, (exclusief gemeenschappelijke ruimten en eventuele privé-badkamer) en een oppervlakte van 18 m² voor maximaal twee personen. Indien geen gemeenschappelijke woonkamer aanwezig is bedragen bovenstaande oppervlaktematen 15 m² respectievelijk 20 m². 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 m² per persoon beschikbaar te zijn in of bij het pand. *Er is op tekening e.e.a. in beeld gebracht waarbij een gebruiksoppervlakte van 167,2 m² in totaal aanwezig is en per persoon van 24,6 m². SNF hanteert geen 12 m² per slaapkamer maar hanteert een gebruiksoppervlakte van minimaal 12 m². SNF hanteert voor wat betreft slaapkamers 3,5 m² per persoon. Aan deze SNF-norm kan zeer ruim (met 24,6 m² per arbeidsmigrant) worden voldaan alsook aan de gemeentelijke norm van 12 m². Er kan ruimschoots worden voldaan aan de norm van een bergruimte van minimaal 1,5 m² per persoon daar er voldoende ruimte aanwezig is in de woning. Slaapkamer 4 is vergroot waardoor er een bergruimte van 8,9 m² beschikbaar is in de aangrenzende ruimte. Dit is met 1,78 m² ruimschoots voldoende voor 5 personen.*

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 welpassend 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.

Op basis van de genoemde norm in het buitengebied van 0,8 parkeerplaats per internationale medewerker dienen bij het huisvesten van 5 personen 4 parkeerplaatsen aanwezig te zijn. In onderhavige situatie zijn deze parkeerplaatsen (5 stuks) op tekening weergegeven waarmee hieraan voldaan wordt.

7.

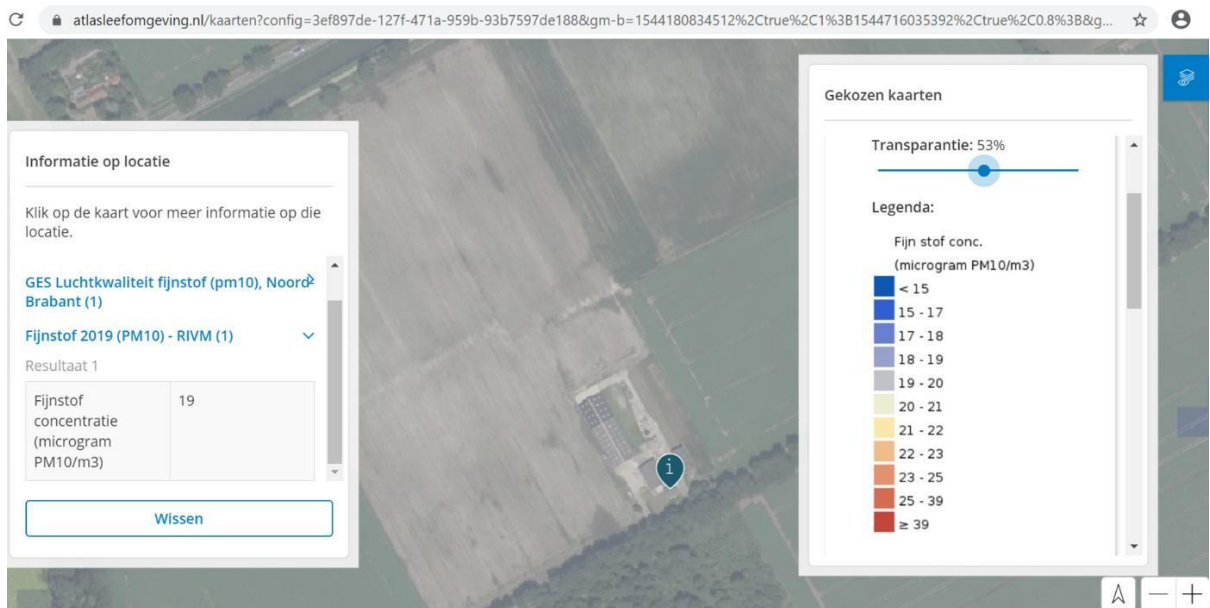
Het bijhouden van een nachtregister is verplicht op basis van art. 438 van het Wetboek van Strafrecht alsmede op basis van de geldende Verordening toeristenbelasting van de gemeente Nederweert. *Er wordt een nachtregister op locatie bijgehouden waarmede voldaan wordt.*

8.

Er dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

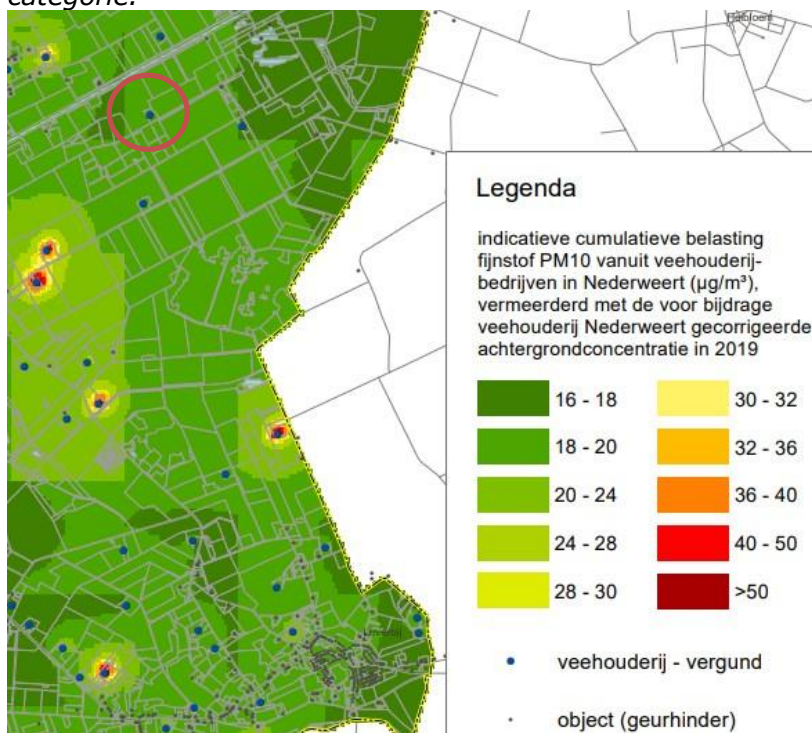
Fijnstof:

Navolgend is een luchtkwaliteitskaart weergegeven vanuit de atlasleefomgeving met fijnstofgegevens waaruit af te leiden is dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat:



Overzichtsk kaart fijnstofconcentratie op locatie

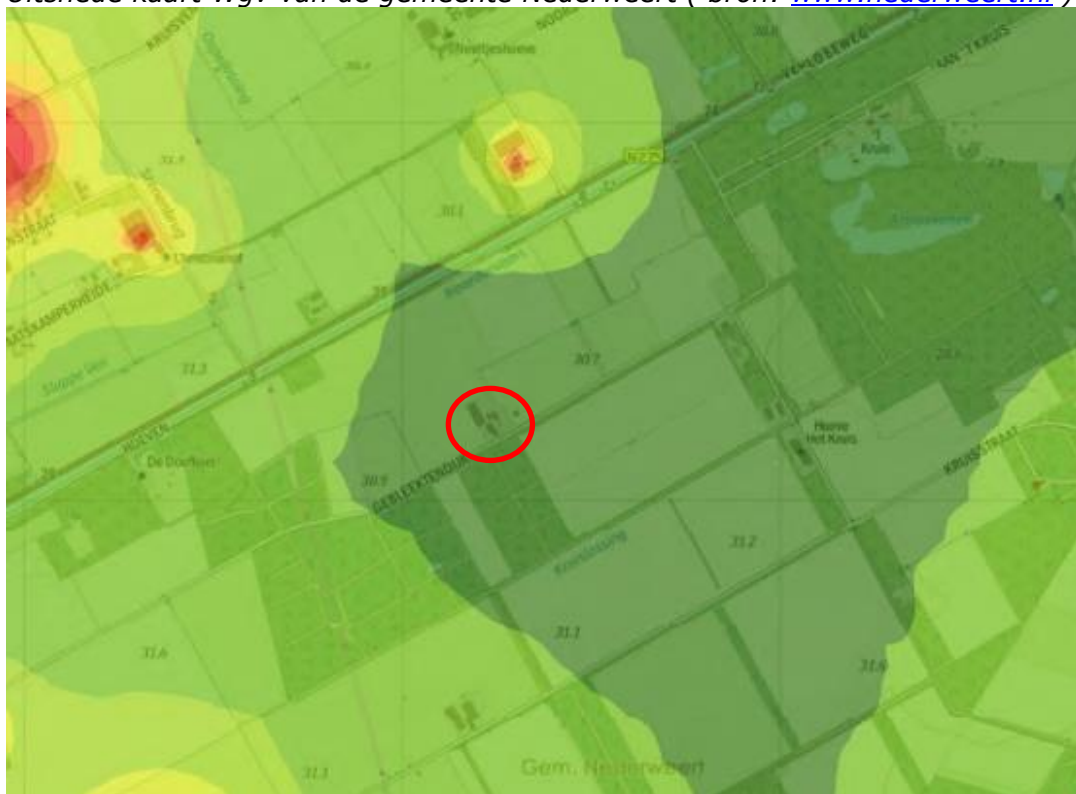
De gemeente Nederweert heeft eveneens de navolgende fijnstofkaart met de situatie van 1 maart 2021 samengesteld. De fijnstofconcentratie zit daarbij in de voorlaagste categorie.



Geur:

Op basis van de kaart achtergrond geurbelasting welke navolgend wordt weergegeven is voor de locatie sprake van zeer goed 0-3.

Uitsnede kaart Wgv van de gemeente Nederweert (bron: www.nederweert.nl)



Achtergrond geurbelasting



Kaart en legenda achtergrond geurbelasting

De Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv), in werking getreden op 1 januari 2007, schept het beoordelingskader voor geurhinder als gevolg van tot veehouderij behorende dierenverblijven. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Nederland is opgesplitst in concentratie- en niet-concentratie gebieden. In deze gebieden wordt weer onderscheid gemaakt tussen objecten die liggen binnen de bebouwde kom of buiten de bebouwde kom. De locatie Gebleektendijk 7 ligt buiten de bebouwde kom.

Het aspect geur wordt uitgedrukt als geurconcentratie in Europese odour units per kubieke meter lucht (OUe/m³). De geuremissiefactoren per diersoort zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv).

De Wgv kent twee methoden voor de beoordeling van de geur van een veehouderij:

- Veehouderijen waar dieren worden gehouden waarvoor in de Rgv een geuremissiefactor is opgenomen, moeten voldoen aan de geurnorm voor concentratiegebieden veehouderij. Tussen de haakjes zijn de wettelijke standaard geurnormen vermeld. De waarden rechts en links van de standaardnormen geven de bandbreedte aan waarbinnen de gemeente mag afwijken.
- Veehouderijen waar dieren worden gehouden waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, moeten voldoen aan de vereiste minimale afstand.

Volgens de Wgv moet aan de in onderstaande tabel vermelde normen/afstanden worden voldaan.

Tabel 2.1: Wettelijke standaard geurnormen en bandbreedte voor concentratiegebieden veehouderij waarin de gemeente Nederweert is gelegen. Tussen haakjes zijn de wettelijke standaard geurnormen vermeld. De waarden rechts en links van de standaardnormen geven de bandbreedte aan waarbinnen de gemeente mag afwijken.

Gebied	Geurnorm voor concentratiegebieden veehouderij
Bebouwde kom (max. geurbelasting op geurgevoelige objecten gelegen in de bebouwde kom)	0,1 - (3) - 14 odour units (ou/m³)
Buitengebied (max. geurbelasting op geurgevoelige objecten gelegen in het buitengebied)	3 - (14) - 35 odour units (ou/m³)

Onderhavige locatie in gebruik als melk-/rundveebedrijf waarbij voor wat betreft omliggende woningen er bij toetsing vaste afstanden worden gehanteerd qua woon- en leefklimaat. Deze vaste afstand tot woningen van derden bedraagt 25 meter gevel stal tot gevel woning en 50 meter tot het emissiepunt.

Als noodzakelijke maatregel vanuit initiatiefnemer zal de stal worden aangepast zodat het emissiepunt van de stal op minimaal 50 meter vanaf de woning komt te liggen. Hiermede kan volledig worden voldaan qua vaste afstanden indien de bedrijfswoning als woning van derden worden beschouwd. Er zal een tekening update worden ingediend waarop dit wordt aangepast bij de reeds gedane melding activiteitenbesluit. In gebouw 4 worden plastic balen kuilvoer opgeslagen. Bij verpakte plastic balen is geen sprake van emissie uitstoot. Zoals u op de tekening melding activiteitenbesluit kunt zien is het emissiepunt in gebouw 4 op minimaal 50 meter van

de gevel van de woning gelegen. De afstand tussen gebouw 3 en 4 bedraagt 2 meter. Deze minimale afstand heeft geen nadelige gevolgen voor het emissiepunt omdat de ruimte tussen deze gebouwen dient als luchttoevoer.

Conclusie: Binnen de inrichting zijn geen dieren aanwezig met een odeur norm. Gelet op de vaste afstanden van 50 meter buiten de bebouwde kom voldoen we aan de norm. De achtergrond geurbelasting (zie kaart blz 9) wordt Gebleektendijk 7 als zeer goed 0-3 beoordeeld.

In de omgevingsvergunning wordt het voorschrift opgenomen dat de huisvestingsvoorziening pas in gebruik mag worden genomen wanneer de noodzakelijke milieukundige aanpassingen van het bedrijf hebben plaatsgevonden. Om ook de toekomstige kwaliteit van het leefklimaat te borgen zal ook hiertoe een voorwaardelijke verplichting met de huidige afstandsnormen, gekoppeld aan het gebruik, worden opgenomen in de omgevingsvergunning.

Bodem:

Voor wat betreft het aspect bodem is sprake van een bedrijfswoning waar altijd is gewoond en waar destijds voldaan diende te worden aan de wet- en regelgeving. In tussentijd is geen sprake van negatieve veranderingen of bodembedreigende activiteiten van het melk-/rundveebedrijf.

Geluid:

Akoestisch rapport dat volgt conform afspraak.

Externe veiligheid:

Het beleid van externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving, vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

Op deze locatie zijn geen chemicaliën/ bestrijdingsmiddelen aanwezig en er is geen dieseltank of benzine voorraad aanwezig.

Deze zijn aanwezig op de hoofdlocatie, Hollander 17 in Heythuysen.

Er is een werkhoeveelheid reinigingsmiddel aanwezig voor de melkrobot en de melktank, zie tekening melding activiteitenbesluit.

Binnen een straal van 675 meter zijn geen bedrijven aanwezig.

De zelfredzaamheid (verbandtrommels en blusmiddelen) ter plaatse is goed en ook de bereikbaarheid van de locatie voor de hulpdiensten bij een eventuele calamiteit is goed.

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor het plan voornemen.

Gelet op voorgenoemde toetsing van de aspecten (fijnstof, geur, bodem en geluid en externe veiligheid) is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Daar waar er sprake is van een te realiseren woongelegenheden voor arbeidsmigranten dient er ter plaatse van deze woning onderzocht te zijn of er geen strijd ontstaat met de regelgeving betreffende externe veiligheid. Bij deze toetsing wordt wel rekening gehouden met het aanwezige bedrijf en de daarvoor aanwezige installaties (o.a. propaantank) binnen hetzelfde bouwblok.

Onderstaand toetsingskader is hierbij leidend:

Aspect berekenen	Afstand/ waarde	Type emissie/ afstand	Wijze meten/
Veiligheid	Afstand cfr art 3.28 lid Activiteitenbesluit (van 10 tot 25 meter)	Min. vaste afstanden van propaantank en vulpunt tot woning	Rekenen vanuit bovengrondse leidingen en pomp van tank en vanuit vulpunt

Conclusie: Conform artikel 3.28 lid Activiteitenbesluit is de voorwaarde dat de minimale afstand van het vulpunt van de propaantank tot de woning minimaal 25 meter bedraagt. De afstand bedraagt 26 meter.

Duurzaamheid:

Via de zonnepanelen op de daken van bedrijfsgebouw wordt duurzame energie in de vorm van elektriciteit opgewekt.

9.

Ten aanzien van het beheer van huisvestingsvoorzieningen gelden de volgende eisen:

- tot en met maximaal 5 internationale werknemers: geen beheer vereist, eigenaar pand is contactpersoon;
- bij 6 t/m 15 internationale werknemers: beheer via een contactpersoon of anderszins (hoeft niet op locatie te zijn);
- meer dan 15 internationale werknemers: beheerder op locatie in bedrijfswoning of in onzelfstandige wooneenheid.

In onderhavige situatie is sprake van het huisvesten van maximaal 5 internationale werknemers waarbij geen beheer is vereist, eigenaar pand is hiermede contactpersoon. Initiatiefnemer verzorgt daarbij zelf toezicht waarbij eveneens nog sprake is van extern maandelijks beheer door Finest Housing B.V. te Panningen.

10.

Er dient een exploitatievergunning te worden verleend voor oprichten en in werking hebben vaneen huisvestingsvoorziening voor meer dan vijf internationale werknemers. Deze is vergelijkbaar met een horecaverunning, 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. *In onderhavige situatie is geen sprake van het huisvesten van meer dan vijf internationale werknemers. Een exploitatievergunning is hiermede niet vereist.*

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 heeft de buurt op de hoogte gesteld dat sprake is van huisvesting van internationale medewerkers. De burens zijn op de hoogte gesteld van de huisvesting van internationale medewerkers. De dichtstbijzijnde burens wonen op een afstand van 660 meter. Onderstaand een beknopte weergave van het informeren van de buurt middels een verslag vanuit initiatiefnemer:*

Op 10 maart 2020 heeft initiatiefnemer met de partners van "Zonnepark het Kruis" een vergadering gehad in "De Wilgen op Landgoed Het Kruis". De vergadering begon om 19.30 uur.

Daarbij waren aanwezig:

[REDACTED]
[REDACTED]

Vanuit initiatiefnemer is bovengenoemde personen gevraagd of ze overlast hadden van de arbeidsmigranten. Ze gaven aan geen overlast te ondervinden. Ze waren op de hoogte dat er arbeidsmigranten in het woonhuis waren gevestigd.

Het eerste woonhuis (Gebleektendijk 10) is op een afstand van 660 meter gelegen van de woning Gebleektendijk 7.

Bij het zonnepark is een straal van 500 meter aangehouden.

Binnen een straal van 500 meter staan geen woningen.

Daardoor vind ik het persoonlijk onnodig om een uitgebreidere buurt dialoog te houden.

Vanuit de gemeente Nederweert waren er geen richtlijnen bekend over de afstand/ straal van woning tot woning.

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. *Zodra initiatiefnemer een planschadeovereenkomst ontvangt vanuit de gemeente zal hij zorgdragen voor ondertekening hiervan.*

Deze twaalf uitgangspunten vormen samen met de bouwkundige/technische SNF-norm het pakket aan basisuitgangspunten voor de gewenste kwalitatief adequate huisvesting van internationale werknemers. Bij het voldoen aan deze basisuitgangspunten kan vervolgens getoetst worden aan de locatie specifieke voorwaarden.

Locatie specifieke voorwaarden

Hierbij is aangegeven binnen welke huisvestingstypen het accommoderen van internationale werknemers mogelijk is binnen de gemeente Nederweert, waarbij geldt dat voor elk van deze typen specifieke voorwaarden gelden. Deze specifieke voorwaarden gelden dus aanvullend op de basisvoorwaarden van de beleidsnotitie.

Er worden in de gemeente Nederweert vier categorieën onderscheiden van internationale werknemers-huisvesting:

1. in eengezinswoningen, plattelandswoningen en bedrijfswoningen;
2. op operationele agrarische bedrijven;
3. in andere leegstaande panden;
4. op recreatieterreinen.

In onderhavige situatie is sprake van categorie 1 de huisvesting in een bedrijfswoning in combinatie met categorie 2 aangezien sprake is van een operationeel agrarisch bedrijf.

Categorie 1: Eengezinswoningen, plattelandswoningen en bedrijfswoningen

Deze categorie omvat eengezinswoningen en plattelandswoningen voor zover deze niet worden bewoond door 'reguliere' huishoudens (conform de definitie zoals in bijlage 1 is opgenomen). Voor wat betreft bedrijfswoningen worden hier de bedrijfswoningen bedoeld die niet op een bedrijventerrein gelegen zijn. Voorbeelden daarvan zijn bedrijfswoningen bij agrarische bedrijven of horecabedrijven.

Voorwaarden

Naast de basisuitgangspunten gelden de volgende locatie specifieke voorwaarden:

a.

er dienen zich minimaal vier hoofdgebouwen waar geen internationale werknemers zijn gehuisvest te bevinden tussen twee huisvestingsvoorzieningen voor internationale werknemers. *Onderhavige huisvestingslocatie is gelegen in het buitengebied op 660 meter afstand tot de dichtstbijzijnde burelen. Er zijn bij de initiatiefnemer geen andere huisvestingsinitiatieven in de directe nabijheid bekend.*

- 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; *Onderhavige huisvestingslocatie is gelegen in het buitengebied op 660 meter afstand tot de dichtstbijzijnde bureu.*
- c.
woningen met een gebruiksoppervlakte kleiner dan 110 m² mogen niet gebruikt worden ten behoeve van het verdelen in onzelfstandige eenheden; *Op basis van de bijgevoegde bouwtekening is sprake van een gebruiksoppervlakte van 167,2 m².*
- 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; *Het betreft het huisvesten van internationale werknemers welke niet werkzaam zijn op het eigen bedrijf.*
- e.
huisvesting in kampeermiddelen of stacaravans is niet toegestaan. *Er is in onderhavige situatie sprake van het huisvesten in de bedrijfswoning.*

Categorie 2: Operationele agrarische bedrijven

Bij operationele agrarische bedrijven (dat zijn bedrijven die op het moment van de aanvraag in werking/operationeel zijn) is in het bestemmingsplan 'Buitengebied' al een regeling opgenomen om bij omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan voor de tijdelijke (dus aan een seizoen dan wel oogstperiode gebonden) huisvesting van internationale werknemers van hetzelfde bedrijf. Dit is de 'agrarische georiënteerde' regeling die stamt uit de tijd dat huisvesting van internationale werknemers nagenoeg uitsluitend op agrarische bedrijven plaatsvond. Deze regeling voor tijdelijke huisvestingsvoorzieningen blijft, met de daaraan verbonden voorwaarden, gehandhaafd in het bestemmingsplan. Deze wordt in het vervolg van deze paragraaf dan ook niet verder besproken.

Wat wordt toegevoegd via deze beleidsnotitie is het realiseren van permanente (dat wil zeggen: permanente bebouwing, niet voor permanent verblijf) huisvestingsvoorzieningen voor alle internationale werknemers (oftewel: werkzaam op het eigen bedrijf of elders). Dit betekent meer 'intensiteit' voor de omgeving omdat deze huisvesting het hele jaar door wordt gebruikt. In de meeste gevallen zal het daarbij gaan om grotere voorzieningen dan de regeling voor tijdelijke huisvesting, waarmee dientengevolge ook grotere investeringen en hogere beheerkosten gemoeid zijn.

Voorwaarden:

Naast de basisuitgangspunten gelden de volgende locatie specifieke voorwaarden:

- a.
de huisvesting vindt primair plaats in de bestaande bebouwing. Indien op een bedrijfskavel geen of onvoldoende voor bewoning geschikte of geschikt te maken bebouwing beschikbaar is, is uitbreiding dan wel nieuw op te richten bebouwing toegestaan, met dien verstande dat bij oprichting van nieuwe bebouwing dit enkel is

toegestaan middels toepassing van de in de 'Aanvullende structuurvisie nieuwe bebouwing in het buitengebied' (vastgesteld d.d. 27.03.2012) of diens rechtsoptolger opgenomen sloopregeling en mits passend bij de bestaande bedrijfsgebouwen. Dit kan er ook toe leiden dat voor hergebruik van bestaande bebouwing sloop verplicht wordt gesteld. In alle gevallen dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing van de bebouwing en het aangrenzend terrein alsmede een adequate hemelwaterafvoer (afkoppeling). Dit betekent dat uitbreiding dan wel nieuwbouw uitsluitend mogelijk is indien sprake is van te slopen bebouwing. *De huisvesting vindt plaats in de bedrijfswoning behorende tot de agrarische bedrijfslocatie. Er is geen sprake van nieuw op te richten bebouwing.*

b.

de behoefte aan deze huisvestingsvoorziening (ook voor internationale werknemers die niet op het eigen bedrijf werkzaam zijn) dient te worden aangetoond; *Er is voldoende vraag naar huisvesting hetgeen blijkt uit het feit dat initiatiefnemer is benaderd om internationale werknemers op zijn locatie te huisvesten. De werknemers welke gehuisvest worden zijn normaliter allen in de gemeente Nederweert of direct omliggende gemeentes werkzaam. Vanuit Finest Housing is in de bijlage nog een nadere toelichting opgenomen op dit onderdeel.*

c.

de wooneenheden mogen het gehele jaar worden gebruikt; *In onderhavige situatie zal de voorziening het gehele jaar in gebruik zijn.*

d.

de huisvestingsvoorziening mag nooit het dichtstbijzijnde gevoelig object worden ten opzichte van een veehouderij, tenzij de afstand minimaal 400 meter bedraagt; *In onderhavige situatie is de afstand tot bedrijven van derden minimaal 400 meter doordat de locatie van de bureu reeds 675 meter verder is gelegen.*

e.

huisvesting in kampeermiddelen of stacaravans is niet toegestaan; *N.v.t.*

f.

extra aandacht voor milieuaspecten (waaronder milieubelasting van het agrarische bedrijf zelf) vanwege de bedrijfsongebondenheid van (een deel van) de werknemers. *Onderhavig punt is getoetst bij punt 8 van de basisuitgangspunten.*

Mogelijkheid om medewerking te verlenen middels omgevingsvergunning:

Er kan, omdat het gebruik momenteel in strijd is met het vigerende bestemmingsplan, bij omgevingsvergunning medewerking worden verleend aan middels hoofdstuk IV Artikel 4 lid 9 van het Besluit omgevingsrecht zoals hieronder is weergegeven (relevante gedeelte is rood omkaderd):

Hoofdstuk IV. Categorieën gevallen waarin voor planologische gebruiksactiviteiten een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1.2, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet kan worden verleend

Artikel 4

Voor verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:

1. een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. niet hoger dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf,
 - b. de oppervlakte niet meer dan 150 m²;
2. een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening als bedoeld in artikel 2, onderdeel 18, onder a, dat niet voldoet aan de in dat subonderdeel genoemde eisen, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. niet hoger dan 5 m, en
 - b. de oppervlakte niet meer dan 50 m²;
3. een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of een gedeelte van een dergelijk bouwwerk, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. niet hoger dan 10 m, en
 - b. de oppervlakte niet meer dan 50 m²;
4. een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte aan of op een gebouw, een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw, de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard dan wel voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw;
5. een antenne-installatie, mits niet hoger dan 40 m;
6. een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder w, van de Elektriciteitswet 1998;
7. een installatie bij een agrarisch bedrijf waarmee duurzame energie wordt geproduceerd door het bewerken van uitwerpselen van dieren tot krachtens artikel 5, tweede lid, van het Uitvoeringsbesluit Meststoffenwet aangewezen eindproducten van een krachtens dat artikellid omschreven bewerkingsprocedé dat ziet op het vergisten van ten minste 50 gewichtsprocenten uitwerpselen van dieren met in de omschrijving van dat procedé genoemde nevenbestanddelen;
8. het gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied;
9. het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen;

Beleid "Planologische kruimelgevallen onder de Wabo, 2019":

Aan de beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in artikel 2 algemene voorschriften wordt in de onderhavige situatie voldaan. Onderstaand is artikel 2 weergegeven met cursief de motivatie vanuit onderhavige initiatief in cursief.

Artikel 2. Algemene voorschriften.

Bij het toepassen van dit beleid houden burgemeester en wethouders rekening met de volgende algemene uitgangspunten:

a. er dient rekening te worden gehouden met het stedenbouwkundig beeld dat in het vigerende bestemmingsplan is vastgelegd; afwijking hiervan is alleen mogelijk indien dit uit stedenbouwkundig oogpunt te motiveren is; *Stedenbouwkundig treed geen verandering op daar er geen nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd of een wijziging van de bebouwing aan de buitenzijde wordt doorgevoe*

- b. er mag geen verkeersonveilige situatie ontstaan; *Dit is niet het geval gezien het feit dat het slechts 5 arbeidsmigranten betreft en de locatie in de omgeving solitair is gelegen.*
- c. er dient voldaan te worden aan het parkeerbeleid; *Er wordt middels de 5 aanwezige parkeerplaatsen voldaan aan het parkeerbeleid voor onderhavig initiatief.*
- d. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden aangetast; *Dit is niet het geval gezien het feit dat het slechts 5 arbeidsmigranten betreft en de locatie in de omgeving solitair is gelegen.*
- e. een woning heeft een minimale gebruiksoppervlakte van 45 m². *De gebruiksoppervlakte van de woning is 167,2 m² en voldoet hiermede ruimschoots.*
- f. bij een onzelfstandige wooneenheid heeft een woonruimte een minimale gebruiksoppervlakte van 15 m². Een dergelijke woonruimte is bedoeld voor één persoon, bij elke extra persoon dient de woonruimte met 5 m² vergroot te worden. Alle voorzieningen (sanitair, keuken, slaapvertrek en woonkamer of ontspanningsruimte) dienen onder één dak en inpandig bereikbaar te zijn. Er dient per persoon, naast de woonruimte, een bergruimte aanwezig te zijn van minimaal 1,5 m², deze hoeft niet inpandig te zijn. *Deze regel is reeds vervangen door het huisvestingsbeleid.*
- g. er dient met de aanvrager een planschadeverhaalsovereenkomst aangegaan te worden, in die gevallen waar planschade niet uit te sluiten is. *Wij hebben niet de verwachting dat het initiatief tot planschade kan leiden. Als de gemeente deze mening wel is toegedaan dan is initiatiefnemer bereid een overeenkomst hiervoor te sluiten;*
- h. omliggende bedrijven mogen door de activiteit niet onevenredig belemmerd worden; *N.v.t. gezien de solitaire ligging van de locatie.*
- i. er mag geen onevenredige milieuhinder voor derden ontstaan door de activiteit; *N.v.t..*
- j. er dient een goed woon- en leefklimaat te bestaan ter plaatse van de activiteit voor zover relevant voor de uitoefening van de activiteit, waarbij deze toetsing zwaarder is naar gelang de gevoeligheid van de gewenste functie groter wordt en naarmate de functiewijziging meer impact heeft. Hier kan ook een bodemonderzoek onder vallen; *Zie motivatie onder o.a. punt 8 i.r.t. de "Beleidsnotitie huisvesting internationale werknemers gemeente Nederweert 2020".*
- k. afstromend hemelwater van nieuwe bouwwerken wordt op eigen terrein geïnfiltreerd; *Er wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd en hiermede is er ook geen hemelwater infiltratieopgave.*
- l. van de beleidsregels kan gemotiveerd worden afgeweken indien de specifieke omstandigheden van een concreet geval hiertoe aanleiding geven;

Onderstaand is artikel 13 weergegeven met cursief de motivatie vanuit onderhavige initiatief in cursief.

Artikel 13 Wijziging gebruik in het buitengebied

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken voor het wijzigen van het gebruik van een pand buiten de bebouwde kom om arbeidsmigranten tijdelijk te huisvesten. In het bestemmingsplan Buitengebied Nederweert zijn hier reeds mogelijkheden voor opgenomen. Bij aanvragen voor tijdelijke huisvesting wordt per geval bekeken of dit

mogelijk is, zolang nog geen beleid specifiek voor tijdelijke huisvesting is opgesteld. Voorwaarde is dat voor de tijdelijke huisvesting dezelfde minimale woonoppervlaktes gelden als voor woningen en woonruimtes die in dit beleid zijn opgenomen. Ook dienen in geval van onzelfstandige woonruimte alle voorzieningen onder één dak en inpandig bereikbaar zijn. Er dient per persoon, naast de woonruimte, een bergruimte aanwezig te zijn van minimaal 1,5 m², deze hoeft niet inpandig te zijn. Ook de parkeernormen voor wonen gelden, een en ander volgens de respectievelijke aangevraagde woonvormen. Bij verbouw tot tijdelijke huisvesting dienen de normen van het Bouwbesluit voor nieuwbouw – logies gebruikt te worden. Er kan geen nieuwbouw voor tijdelijke huisvesting worden opgericht. *Aan bovengenoemde voorwaarden in artikel 13 zal worden voldaan. Daarbij is aanvullend het navolgende tevens relevant qua beheer en toezicht:*

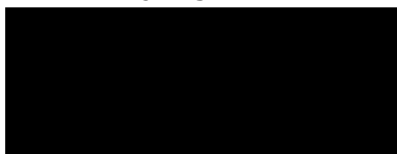
Het toezicht op de locatie met tijdelijke huisvesting is geregeld middels het dagelijks toezicht vanuit initiatiefnemer en tevens het aanvullende beheer vanuit Finest Housing B.V.. Van de locatie wordt een nachtregister bijgehouden en indien gebruikers langer dan vier maanden verblijven zullen zij zicht inschrijven.

Bouwtekeningen welke zijn bijgevoegd:

Bij deze aanvraag is de tekeningen van de bestaande bebouwing en de aanwezige/benodigde voorzieningen ingesloten. Tevens is het gebruik van de woning ingesloten en het aantal personen per slaapkamer weergegeven. Op de tekening zijn een 5-tal parkeerplaatsen op de locatie ingetekend welke beschikbaar zijn om aan te tonen dat er afdoende parkeergelegenheid voorhanden is. Op de bouwtekening is e.e.a. nader toegelicht qua brandcompartiment en zijn aanpassingen gedaan in de slaapkamers.

Wij vragen u om medewerking te verlenen om op basis van bovengenoemde stukken e.e.a. te vergunnen. Mocht u nadere vragen hebben verneem ik deze uiteraard. Inmiddels verblijf ik,

Met vriendelijke groet,




bedrijfsadviseur tuinbouw

Bijlagen: Bouwtekening bij de OLO aanvraag
SNF certificaat Finest Housing B.V.
Nadere noodzaak Finest Housing B.V.