

Ruimtelijk onderbouwing

t.b.v. aanvraag vergunning logieslocatie voor
5 arbeidsmigranten (short-stay en midstay), Brandsmastraat
11 Neerkant

september 2021

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	3
2. Planbeschrijving	4
3. Gemeentelijk beleid huisvesting arbeidsmigranten	7
4. Overig beleid	12
5. Omgevingsaspecten	13
6. Conclusie	16

1. inleiding

De eigenaar van het pand aan de Brandsmastraat 11 te Neerkant wil graag zijn leegstaande pand gaan inzetten voor kamerverhuur aan arbeidsmigranten. Op dit moment is het pand niet in gebruik en de eigenaar wil in de toekomst het pand slopen en hier een bedrijfswoning gaan realiseren, helaas is dit financieel nu nog niet haalbaar. Tot die tijd wil de eigenaar zijn pand toch nuttig inzetten en overweegt dus om over te gaan tot verhuur.

De gemeente Deurne heeft in juli 2021 nieuw beleid vastgesteld omtrent de huisvesting van Arbeidsmigranten, het zogenaamde paraplubestemmingsplan. Het beleidskader biedt de mogelijkheid vrijkomende bebouwing in het (buiten)gebied in te zetten ten behoeve van innovatieve huisvesting van arbeidsmigranten. Van deze mogelijkheid wil initiatiefnemer gebruik maken. De aan te vragen vergunning is dan conform het beleidskader een tijdelijke voor de duur van maximaal 10 jaar.

2. Planbeschrijving

De locatie is gelegen aan de Brandsmastraat 11 in Neerkant. In Neerkant en de naastgelegen dorpen zijn veel arbeidsmigranten werkzaam en gezien er weinig woongelegenheden is voor deze arbeidsmigranten is dit dan ook een geliefde locatie. Het pand ligt op het industrieterrein van Neerkant, binnen de bebouwde kom. Er zijn op korte afstand voorzieningen te vinden zoals recreatie, openbaar vervoer en een supermarkt.

Bij aankomst kunnen er parkeergelegenheden gecreëerd worden voor 5 auto's waarna doorgelopen kan worden naar een tuin/terras. De woning heeft een grote gezamenlijke keuken en badkamer, de badkamer is uitgerust met een toilet, douche en wasbak. De keuken en badkamer worden gescheiden door een grote gang van de drie slaapkamers.







Naast deze bedrijfswoning bevindt zich het bedrijf en de woning van de eigenaar waardoor er op ieder moment van de dag toezicht is hierdoor is hij in staat om de arbeidsmigranten snel aan te spreken op gedrag. De eigenaar zal ook een nachtregister aanleggen waarin de basale gegevens worden opgeslagen ten aanzien van de personen die op de locatie verblijven.

Er is een bedrijfswoning toegestaan. Deze woning is bestemd voor de huisvesting van één huishouden. Op grond van het recent vastgestelde beleid is het mogelijk een omgevingsvergunning te verlenen voor de duur van maximaal 10, op die mogelijkheid doet aanvrager een beroep.

3. gemeentelijk beleid huisvesten arbeidsmigranten

Op 3 juli 2019 heeft de gemeenteraad van Deurne de Beleidsnotitie huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten vastgesteld. Daarnaast is er in 2021 het paraplubestemmingsplan in werking gezet. Doelstelling van het beleid is om heldere en adequate regels vast te stellen op grond waarvan arbeidsmigranten binnen de gemeente gehuisvest kunnen worden. Het gaat om verblijf van maximaal één jaar. Als de arbeidsmigrant hier langer wil verblijven, moet hij of zij zich richten op de normale woningmarkt.

Uitgangspunt is dat er in beginsel op elke locatie gehuisvest kan worden, mits het past in de omgeving, het woon- en leefklimaat goed is, er goede parkeermogelijkheden zijn, de locatie goed bereikbaar is en er draagvlak is in de buurt. Het vastgesteld beleid wordt nu doorvertaald naar uitvoeringsregels. Concreet betekent dit een aanscherping van de regels (exploitatievergunning) en het opstellen van bestemmingsplanregels voor het gehele gemeentelijk grondgebied. Totdat dit is afgerond, dient het beleid inhoudelijk als toetsingskader, maar moet gebruik gemaakt worden van de nu geldende wettelijke planologische mogelijkheden.

Inhoudelijk wordt het verblijf dus wel getoetst aan de uitgangspunten van het nieuwe gemeentelijk beleid. Het beleid stelt kaders voor (en staat dus toe) de structurele huisvesting:

- in bestaande woningen;
- in bestaande grootschalige bebouwing zoals kantoren;
- op agrarische bedrijfslocaties, ten behoeve van de eigen bedrijfsvoering;
- in vrijkomende agrarische en niet-agrarische bebouwing;
- in nieuw te bouwen grootschalige bebouwing;

Onderstaand wordt het initiatief getoetst aan de algemeen geldende uitgangspunten Ruimtelijke onderbouwing logieslocatie arbeidsmigranten Brandsmastraat 11

Deugdelijke huisvesting

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:

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

De huisvesting voldoet aan de geldende wet- en regelgeving. Als een pand wordt gebruikt voor kamergewijze verhuur (bij 5 arbeidsmigranten of meer), dan verplicht het Bouwbesluit om hiervoor een gebruiksmelding in te dienen.

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

De arbeidsmigranten stellen zich er op in dat als zij naar Nederland komen de huisvesting plaats kan vinden met meerderen op één slaapkamer. Twee personen op een kamer is dan een aanvaardbaar minimum. De indeling van de ruimtes aan de Brandsmastraat biedt ook gelegenheid voor partners om samen op een kamer te slapen wat uit oogpunt van privacy en woongenot wordt gewaardeerd.

c. de huisvesting dient te voldoen aan het Keurmerk SNF, normenset. Hierin zijn bijvoorbeeld regels opgenomen ten aanzien van ruimte en privacy, sanitair, veiligheid en hygiëne, (informatie)voorzieningen, brandveiligheid, goed werkgeverschap. Dit betekent onder andere:

- Minimaal 12 m² gebruiksoppervlak wonen per persoon. Voor de berekening wordt aangesloten bij NEN2580;
- Minimaal 1 toilet en 1 douche per 8 personen;
- De huisvesting is conform de SNF-normen ingericht.

d. 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;

Het betreft een pand welke gebouwd is in de jaren 80 en hier is verder niets aan veranderd. Er zal dus geen verandering komen voor wat betreft het aanzicht.

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

De omgevingsaspecten komen in paragraaf 5 aan de orde.

f. 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.

Het bedrijf van de ondernemer is gevestigd naast dit pand en is zelf woonachtig naast dit bedrijf. Hij is niet gebaat bij niet-adequate of onveilige situaties. Hij is door de directe nabijheid in staat om de arbeidsmigranten snel aan te spreken op gedrag.

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

Een handboek zal opgesteld worden.

h. er wordt een nachtregister bijgehouden. In dit nachtregister dient ten minste te worden geregisterd personalia, contactgegevens, datum aanvang huisvesting, datum beëindiging huisvesting.

Er zal een nachtregister worden opgesteld.

Spreading

Ten behoeve van de leefbaarheid en het maatschappelijk draagvlak acht de gemeenteraad het wenselijk het maximaal aantal te huisvesten tijdelijke arbeidsmigranten af te stemmen op het totale inwoneraantal van de gemeente Deurne. Uitgangspunt is derhalve dat ten hoogste 10% van de Deurnese bevolking arbeidsmigrant is. Op 1 januari 2021 had de gemeente Deurne 32.429 inwoners. Met maximaal 10% komt het maximum aantal arbeidsmigranten uit op 3.242 personen.

De informatie van de aanvrager is dat dit aantal nog niet is bereikt.

Maatschappelijke bijdrage

Elke huisvester wordt gevraagd een maatschappelijke bijdrage te leveren om de arbeidsmigrant lokaal te verbinden. Welke middelen vanuit een concreet initiatief het beste zijn, is afhankelijk van het initiatief. Elk initiatief is qua parameters weer anders, wat de bijdrage specifiek maatwerk maakt. Insteek is om in overleg met de initiatiefnemer tot een passende bijdrage te komen.

Aanvrager is bereid hier invulling aan te geven en in overleg te kijken in welke vorm dit mogelijk is.

Er zal informatie worden gegeven over mogelijke activiteiten in de omgeving en verenigingen waar bij aangesloten kan worden. Dit zal gebeuren middels brochures en informatieboekjes, die ook in de taal van de arbeidsmigranten beschikbaar gesteld kunnen worden.

Initiatiefnemer is voornemens om een vervoermogelijkheid aan te bieden, zodat de bewoners zich naar de betreffende activiteiten kunnen laten vervoeren.

Specifieke voorwaarden per huisvestingsvorm

Aan de categorie 'vrijkomende agrarische en niet-agrarische bebouwing' worden in de beleidsnotitie een aantal specifieke voorwaarden gekoppeld. Een van de voorwaarden is dat deze huisvestingsvorm alleen toegepast mag worden bij de categorieën short-stay en mid-

stay (arbeidsmigrant verblijft respectievelijk maximaal 4 maanden of minimaal 4 maanden en korter dan 1 jaar in Nederland). De huisvesting aan de Brandsmastraat zal hoofdzakelijk mid-stay betreffen en in mindere mate zal er ook short-stay zijn. Long-stay (langer dan 1 jaar) is niet aan de orde.

De locatie voegt zich naar de voorwaarden:

1. Het aantal te huisvesten arbeidsmigranten is afgestemd op de omvang en ligging van de bebouwing, de bereikbaarheid van de locatie en de aanwezigheid van parkeerplaatsen. Dit is het geval. De beschikbare ruimte in de bestaande bebouwing, gekoppeld aan de SNF-normen, is leidend bij het bepalen van het aantal mensen dat gehuisvest wordt. Daarvoor is ook voldoende ruimte voor parkeerplaatsen aanwezig (zie paragraaf 4). De ligging en bereikbaarheid van de locatie leveren geen belemmeringen op om genoemd aantal arbeidsmigranten te huisvesten.
2. Ter plaatse van de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Zie hiervoor de google-earth foto, voor zowel de arbeidsmigranten als de omwonenden zullen er geen belemmeringen plaatsvinden.





3. Er ontstaan geen belemmeringen voor (ontwikkelingen van) omliggende bedrijven. Er verandert niets t.o.v. de huidige situatie.
4. Er is sprake van kwaliteitsverbetering van de locatie. Het bestaande gebouw zal worden benut, er is geen sprake van sloop.
5. Beheer en toezicht zijn op een adequate wijze geregeld. De ondernemer is zelf ook woonachtig naast dit adres en is niet gebaat bij niet-adequate of onveilige situaties. Hij is door de directe nabijheid in staat om de arbeidsmigranten snel aan te spreken op gedrag. De ondernemer zal ook een nachtregister aanleggen waarin de basale gegevens worden opgeslagen ten aanzien van de personen die op de locatie verblijven.
6. De afstand tot een andere grote huisvestingsvoorziening voor arbeidsmigranten bedraagt tenminste 250 meter. Hieraan wordt voldaan.

4. OVERIG BELEID

4.1 Rijksbeleid

In de ontwikkeling van het rijksbeleid en de discussies hierover zijn diverse trends waar te nemen, waaronder de toenemende behoefte aan flexibiliteit in de regelgeving ten behoeve van transformatie, hergebruik en functieverandering. Dit alles met het doel een extra beslag op de waardevolle groene ruimte zoveel mogelijk te voorkomen. Regelgeving ligt onder de loep om flexibeler in te kunnen spelen op de wijzigingen in de behoeftes. De crisis- en herstelwetgeving is hiervan een voorbeeld en ook de toekomstige Omgevingswet bouwt hierop voort. Met de tijdelijke afwijking op de regels van het bestemmingsplan ten behoeve van de logiesfunctie zijn geen nationale belangen gemoeid.

4.2 Provinciaal beleid

Het afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant is de Interim Omgevingsverordening. Hier zijn de provinciale belangen verankerd. Bij de totstandkoming van de Omgevingsverordening is bepaald dat de verordening niet van toepassing is op kruimelgevallen of binnenplanse afwijking.

4.3 Gemeentelijk beleid Structuurvisie

Op 13 maart 2018 heeft de gemeenteraad van Deurne de nieuwe structuurvisie vastgesteld. Met de structuurvisie wil de gemeente regie voeren op de ontwikkelingen en processen die voor de toekomst van Deurne van belang zijn. Ontwikkelingen die het goed wonen, leven en werken ondersteunen wil de gemeente kunnen faciliteren en stimuleren. De gemeente geeft aan in dit gebied ruimte te bieden voor andere functies, waaronder verhuur aan arbeidsmigranten.

5. OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Uitgangspunten beleid

De omgeving van een locatie bepaalt de beperkingen en daarmee de mogelijkheden. Op basis van ruimtelijke effecten wordt bepaald of en (eventueel) onder welke omstandigheden een initiatief mogelijk is. Uitgangspunten die het gemeentelijk beleid stelt zijn:

- er moet voldoende parkeergelegenheid beschikbaar of realiseerbaar zijn. Uitgangspunt is de nota parkeernormen zoals die op het moment van de aanvraag geldt. Op basis van de op dit moment geldende 'Regeling parkeernormen Deurne 2019' bedraagt de parkeernorm bij onzelfstandige woonruimten 0,7 per kamer.

Er worden 3 kamers gerealiseerd in, toepassing van de parkeernorm leidt tot een parkeerbehoefte van 2,1 parkeerplaatsen ten behoeve van de huisvesting. Het bestaande pand heeft een parkeernorm van 4 auto's. Hiervoor is op het terrein voldoende ruimte. In de situatietekening bij de aanvraag zijn dus ook 4 parkeerplaatsen ingetekend. Het aantal parkeerplaatsen is overgedimensioneerd; daarmee wordt zeker gesteld dat op het eigen terrein ruim voldoende parkeergelegenheid is.

- de huisvesting mag niet leiden tot een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking in relatie tot de functie en aard van de omliggende weg(en).

De Brandsmastraat is een doorgaande weg van 8 meter breed met aan de overzijde een stoep. De op de locatie gehuisveste arbeidsmigranten verplaatsen zich doorgaans samen met elkaar (in een busje of enkele auto's) en de verkeersbewegingen die dit met zich meebrengt zijn beperkt.

- de huisvesting is vanuit milieu- en planologisch oogpunt aanvaardbaar. Daarbij mogen ook bedrijven in de omgeving niet door huisvesting van arbeidsmigranten worden beperkt in de mogelijkheden (de zogenaamde omgekeerde werking). De diverse aspecten worden hieronder uiteengezet.

5.2 Geluid

De ontwikkeling zelf veroorzaakt geen geluidemissie.

Bij een aanvraag voor het tijdelijk afwijken voor een termijn van maximaal 10 jaar (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2, Wabo, lid 11 kruimellijst) hoeft geen toetsing plaats te vinden aan de Wet geluidhinder voor wat betreft wegverkeers-, industrie- en spoorweglawaaai. Het betreft ook een logiesfunctie, zodat de Wet geluidhinder hier niet van toepassing is.

5.3 Water

De wijziging in het gebruik van de ruimtes heeft geen gevolgen voor de wijze waarop de afwatering nu is georganiseerd. Er is geen toename in bebouwd oppervlak of verharding, zodat het beleid (van Waterschap Aa en Maas) tot afkoppelen niet van toepassing is. Ook voor het afvalwater geldt dat gebruik wordt gemaakt van de bestaande aansluiting van het perceel op de gemeentelijke drukriolering.

5.4 Luchtkwaliteit

De wetgeving bepaalt dat als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan, luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering vormen voor het uitoefenen van de bevoegdheid, in dit geval het verlenen van de vergunning:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van een stof;
- d. een project is genoemd of past binnen het NSL of binnen een regionaal programma van maatregelen. Ten aanzien van het toevoegen van woningen is bepaald dat een ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bijdraagt als het initiatief minder dan 1500 woningen beslaat. Dat is hier het geval. Nader onderzoek op dit punt is niet nodig.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden bezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. Volgens de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) is de concentratie fijnstof PM10 in de gemeente Deurne hooguit 24 µg/m³ en is de concentratie NO₂ binnen de gemeente maximaal 25 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM10 40 µg/m³. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³. Volgens de GCN en GDN is de luchtkwaliteit ter plaatse goed.

5.5 Archeologie

Archeologisch onderzoek op basis van de archeologische verwachting is enkel nodig als er bodemingrepen worden gedaan. Dat is hier niet het geval.

5.6 Natuurwaarden

Het betreft een wijziging in het gebruik van bestaande bebouwing. Er vinden dan ook geen verstoringen plaats (slopen of bouwen), die nader onderzoek naar de natuurwaarden noodzakelijk maken.

Stookinstallaties

Aan de hand van de publicatie 'Cijfers en tabellen 2007' (Senternovem, uitgave 2007) kan het jaarlijks verbruik van aardgas bij verschillende soorten woningen worden ingeschat. Worst-case wordt in dit onderzoek uitgegaan van het verbruik voor één woning.

Het gebouw is voorzien van een hoogrendementsketel (HR-ketel).

5.7 Bodem

Voor nu zullen er geen nieuwe gebouwen gerealiseerd gaan worden en dus zullen er ook geen bodemingrepen gaan plaatsvinden. Een bodemonderzoek is voor nu niet noodzakelijk.

Kijkend naar de toekomst, er is een bouwvergunning aangevraagd en verleend en hiervoor heeft er wel een bodemonderzoek plaatsgevonden.

5.8 Bedrijven en milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals

woningen). In de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering van de VNG staan uitgebreide lijsten met richtafstanden, waaraan ontwikkelingen in de regel getoetst worden.

In de nabije omgeving bevinden zich enkel woningen, het gebouw is weliswaar op industrieterrein gevestigd waar een enkel (actief) bedrijf is gevestigd, zowel de woningen als de bedrijven zullen geen hinder kunnen ervaren.

5.9 Gezondheid

De huisvesting van de arbeidsmigranten heeft geen effect op de volksgezondheid. In de directe omgeving is geen bedrijf gelegen waar bijv. hoge fijnstofemissie vrij komen die zouden kunnen leiden tot gezondheidsklachten.

6. Conclusie

Het plan wil het mogelijk maken om op de Brandsmastraat 11 te Neerkant logies te bieden aan maximaal 5 buitenlandse werknemers (short-stay en mid-stay) die in één gebouw worden gehuisvest. In juli 2019 heeft de gemeenteraad van Deurne nieuw beleid vastgesteld ten aanzien van de huisvesting van arbeidsmigranten, waarbij ook ruimte is gegeven aan huisvesting in vrijkomende gebouwen voor de duur van maximaal 10 jaar. Op die mogelijkheid en paraplubestemmingsplan 2021 doet initiatiefnemer een beroep. Het vastgestelde beleid, is inhoudelijk toetsingskader voor het plan en het plan voldoet daaraan. Op milieuhygiënische en ruimtelijke gronden zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling.