



Motivering

Kamerbewoning t.b.v. huisvesting arbeidsmigranten op
Aaltje Reddingiusstraat 22 te Deurne



Projectgegevens

Rapportnummer : M230146.043/GPO
Datum rapportage : 27 november 2025

Motivering

Kamerbewoning t.b.v. huisvesting arbeidsmigranten op
Aaltje Reddingiusstraat 22 te Deurne

 Ruimte, Omgeving & Milieu B.V.

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
+31 (0)475 45 92 60





Inhoudsopgave

1	Aanleiding en doel	1
1.1	Aanleiding.....	1
1.2	Projectgebied.....	2
1.3	Het Omgevingsplan	2
2	Beschrijving huidige situatie	4
3	Voorgenomen ontwikkeling	5
3.1	Algemeen.....	5
3.2	Ruimtelijke effecten	5
4	Beleid en regelgeving	7
4.1	Gemeentelijk beleid	7
5	Fysieke leefomgeving	11
5.1	Beschermen van de gezondheid.....	11
5.2	Geluid door activiteiten.....	11
5.3	Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	11
5.4	Kwaliteit van de buitenlucht.....	11
5.5	Geur	11
5.6	Bodem	12
5.7	Wegen, verkeer en parkeren.....	12
5.8	Omgevingsveiligheid.....	13
5.9	Natuur.....	13
5.10	Water en watersystemen	13
5.11	Cultureel erfgoed.....	13
5.11.1	Archeologie.....	13
5.12	Bedrijfsmatige activiteiten	13
5.13	Duurzaamheid, klimaat(adaptie).....	14
6	Economische en financiële haalbaarheid	15



7	Conclusie	16
----------	------------------------	-----------

Bijlagen

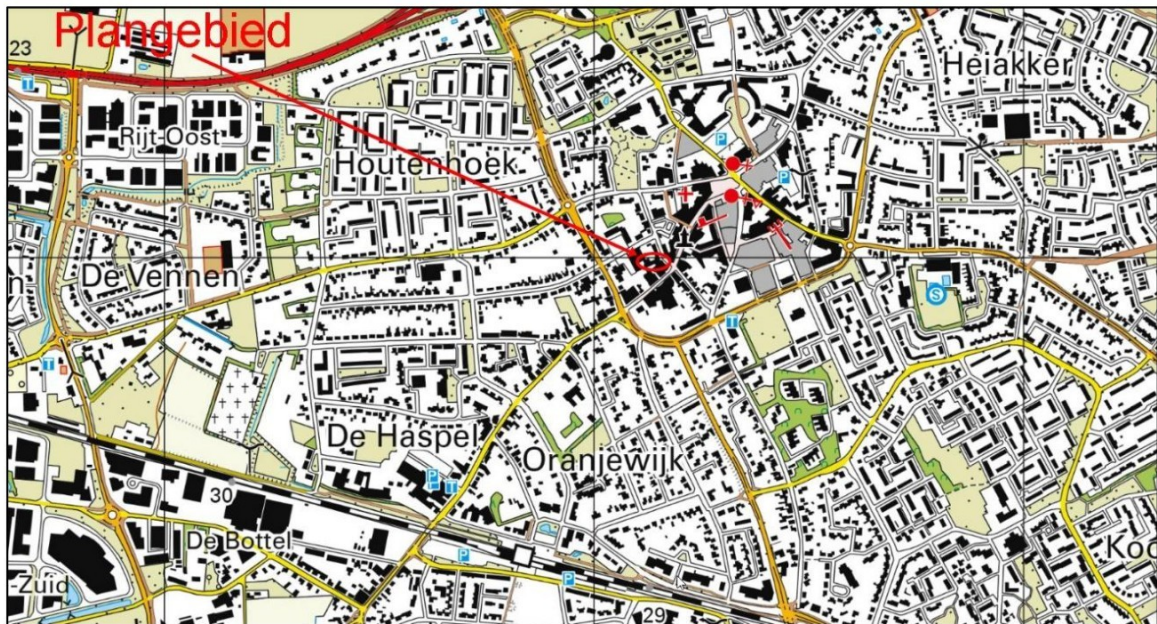
Bijlage 1: vergunningstekening



1 Aanleiding en doel

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer wenst graag op de locatie Aaltje Reddingiusstraat 22 te Deurne permanente huisvesting van 8 arbeidsmigranten vergund te krijgen.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding projectgebied.

Het beoogde plan past niet binnen de regels van het Omgevingsplan gemeente Deurne meer specifiek het bestemmingsplan Centrum Deurne' en 'paraplubestemmingsplan Deurne 2021'. Huisvesting van 8 arbeidsmigranten is niet toegestaan op basis van de vigerende bestemming 'Detailhandel'.

Omdat het voornemen voorziet in een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), dient in het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning een afweging te worden gemaakt of sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' waarbij wordt beoordeeld of voldaan wordt aan de beoordelingsregels van het Bkl. Ten behoeve van de bedoelde vergunningverlening is voorliggende motivering in het kader van de buitenplanse omgevingsplanactiviteit opgesteld.



1.2 Projectgebied

Het projectgebied is gelegen in de kern van Deurne aan de Aaltje Reddingiusstraat 22 te Deurne. Kadastraal is deze locatie bekend als gemeente Deurne, sectie K, nummer 505. De oppervlakte van het perceel is 536 m².



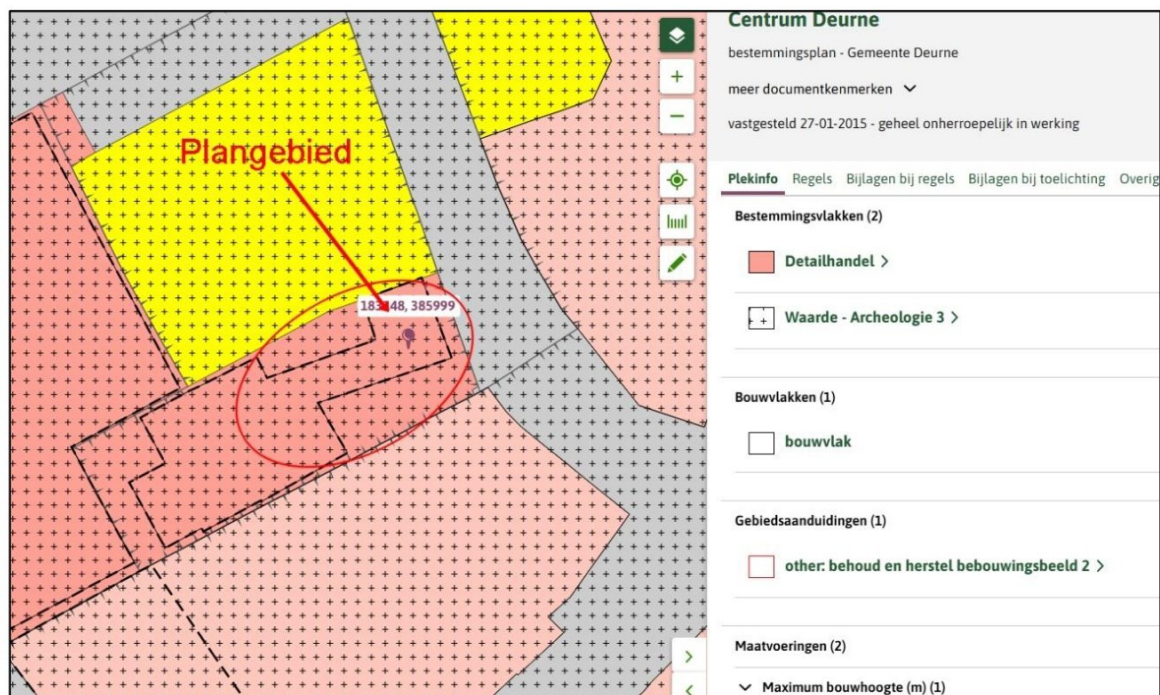
Uitsnede situatietekening met aanduiding plangebied

1.3 Het Omgevingsplan

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Centrum Deurne' als onderdeel van het Omgevingsplan Gemeente Deurne. Dit Omgevingsplan is per 1 januari 2024 geldend. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn alle bestemmingsplannen in de gemeente Deurne van rechtswege omgezet naar één Omgevingsplan. Deze bestemmingsplannen maken onderdeel uit van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan gemeente Deurne. Derhalve is voor onderhavige locatie het bestemmingsplan 'Centrum Deurne' (vastgesteld op 27 januari 2015) en het 'paraplubestemmingsplan Deurne 2021' (vastgesteld op 5 juli 2022) geraadpleegd. Deze bestemmingsplannen maken tijdelijk onderdeel uit van het Omgevingsplan.

In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Detailhandel'. Verder is er een bouwvlak aanwezig, de bouwaanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' van resp. 6 en 10 meter'. Verder is er sprake van een archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en de gebiedsaanduiding 'behoud en herstel bebouwingsbeeld 2'.

Om onderhavig planvoornemen mogelijk te maken is derhalve een buitenplanse omgevingsplanactiviteit noodzakelijk.



Uitsnede vigerend plan



2 Beschrijving huidige situatie

In de huidige situatie is sprake van een voormalige detailhandelslocatie midden in de kern.

De omgeving kenmerkt zich verder door de aanwezigheid van hoofdzakelijk burgerwoningen en overige centrumfuncties en de doorgaande weg.



Luchtfoto ter plaatse van plangebied

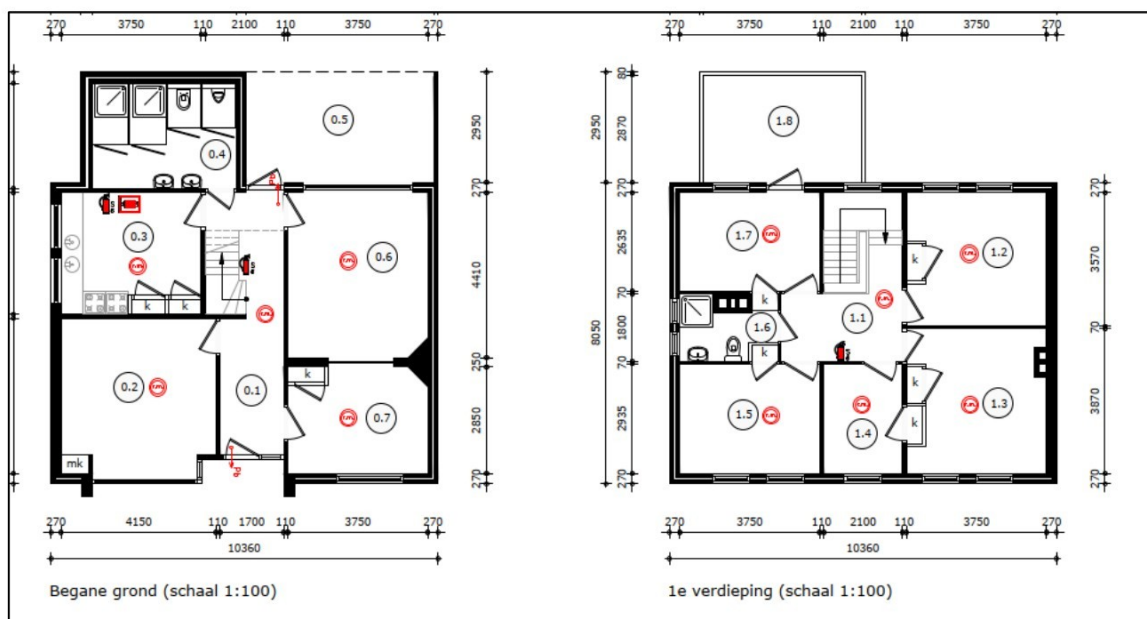


3 Voorgenomen ontwikkeling

3.1 Algemeen

De initiatiefnemer is voornemens om het pand (woning/detailhandelspand) Aaltje Rediniusstraat 22 te Deurne volledig permanent te gebruiken voor het huisvesten van 8 arbeidsmigranten. Hiervoor zijn alleen inpandig enkele (niet constructieve) verbouwingswerkzaamheden noodzakelijk.

Hieronder is een uitsnede van de begane grond en verdieping weergegeven.



Uitsneden tekening met nieuwe situatie

3.2 Ruimtelijke effecten

De beoogde ontwikkeling betreft vanwege de inpandige gebruikswijziging van de stedenbouwkundige situatie op deze locatie. Ten aanzien van de functie huisvesting van 8 arbeidsmigranten op deze locatie in het centrum van Deurne kan worden opgemerkt dat er sprake is van een ruim pand met ruime tuin. De functie detailhandel betreft een functie waar op deze locatie geen behoefte aan is. Door de nieuw voorziene functie is er sprake van een passende invulling op deze locatie in de kern. Het pand blijft voor een functie wonen in gebruik waar behoefte aan is. De omliggende functies betreffen ook veelal wonen (voornamelijk aan de noordzijde). De locatie ligt daarmee qua functie aan de rand van het verstedelijkte centrum. De kamergewijze verhuur past bij het herontwikkelen van winkelpanden aan de randen van winkelstraten. Er wordt geen afbreuk gedaan aan het stedenbouwkundige karakter van het centrum (het pand betreft geen groot winkelpand maar heeft vanuit stedenbouwkundig/architectonisch opzicht de uitstraling van een woning).



Kortom, het planvoornemen is ruimtelijk/stedenbouwkundig aanvaardbaar.



Uitsnede luchtfoto's bestaande situatie



4 Beleid en regelgeving

4.1 Gemeentelijk beleid

Onderhavig planvoornemen (gebruiken van een bestaand pand/woning/voormalige winkel voor huisvesting arbeidsmigranten) is vergunbaar op basis van het huisvestingsbeleid dat is opgenomen in het parapluplan van de gemeente Deurne.

Hieronder worden de van toepassing zijnde artikel 6.2.1 en 6.2.3 getoetst aan het planvoornemen.

6.2 Huisvesting arbeidsmigranten

6.2.1 Algemeen

Met een omgevingsvergunning kan, in afwijking van het bepaalde in 6.1 onder a, de huisvesting van arbeidsmigranten worden toegestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. ter plaatse van de huisvesting sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (de bedrijfslocatie zelf maakt geen onderdeel uit van deze beoordeling);*
- b. er geen belemmeringen voor (ontwikkelingen van) omliggende (agrarische) bedrijven ontstaan;*
- c. de huisvesting voldoet aan het normenset Keurmerk SNF;*
- d. er voldoende parkeergelegenheid beschikbaar of realiseerbaar is. Uitgangspunt is de 'Regeling parkeernormen Deurne 2019' met dien verstande dat indien voornoemde beleidsregels worden gewijzigd, aan de hand van die nieuwe beleidsregels wordt bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid zoals die op het moment van de aanvraag geldt. Maar het is ook mogelijk dit aantoonbaar anders te regelen. Dit dient dan nader aangetoond en onderbouwd te worden.*
- e. 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);*
- f. bij tijdelijke huisvesting tevens wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 6.2.2 en bij structurele huisvesting aan het bepaalde in artikel 6.2.3.*

Toetsing

Ad. a:

Wordt aan voldaan, zie onderhavige onderbouwing. Er is sprake van de aanwezigheid van één woning. Deze wordt middels kamerbewoning (woonfunctie vanuit het Bkl) in pandig gewijzigd naar een woning voor in totaal 8 personen (1 slaapkamer van 2 personen en 6 slaapkamers van 1 persoon).

Ad. b:

Wordt aan voldaan. Er is sprake van een detailhandelsbestemming die met onderhavig plan komt te vervallen. Tevens wordt het pand en de functie niet uitgebreid qua oppervlakte met onderhavig planvoornemen.

Ad. c:

Hier wordt aan voldaan (zelfs ruimer met 15 m² per persoon gebruiksoppervlakte, voldoende kookgelegenheden, douches, wc's, oppervlakte per slaapkamer, etc.). Er is sprake van 151,2 GBO. Dit



betekent een GBO per persoon van 18,9 m². Het verblijfsgebied bedraagt 12,2m² per persoon. Daarmee wordt ruim aan de oppervlakenorm voldaan met onderhavig planvoornemen (zie uitsnede normen hieronder).

2.2	Bewoners van een locatie met bestemming "wonen" bijvoorbeeld reguliere woning (a.) en wooneenheden (c.) hebben minimaal 12,0 m² gebruiksoppervlak wonen (GBO). Dit geldt ook voor woonunits (d.) wanneer er sprake is van een bestemming "wonen". Dit is inclusief 3,5 m² slaapvertrek per persoon. Bewoners van een locatie met bestemming "logies" of "recreatie" hebben minimaal 10,0 m² gebruiksoppervlak wonen (GBO) per persoon. Met uitzondering van het type Hotel/pension (B) waar bewoners minimaal 15,0 m² gebruiksoppervlak wonen (GBO) per persoon hebben. Bewoners van een nieuwbouwlocatie waarvan de onderneming een aanvraag omgevingsvergunning heeft ingediend na 01-07-2025 hebben minimaal 15,0 m² gebruiksoppervlak wonen (GBO) per persoon. Het gebruiksoppervlak (GBO) dient geheel inpandig te zijn. Alle voorzieningen (sanitair, keuken, slaapvertrek en woonkamer of ontspanningsruimte) dienen onder één dak en inpandig bereikbaar te zijn.
2.3	Bij alle woonvormen hebben bewoners in hun slaapvertrek per persoon minimaal 3,5 m² vloeroppervlakte ter beschikking. Een slaapruijnte mag maximaal door twee personen gebruikt worden. Voor nieuwbouwlocaties waarvan de onderneming een aanvraag omgevingsvergunning heeft ingediend na 01-07-2025 mag een slaapruijnte maximaal door één persoon gebruikt worden, tenzij aangetoond wordt dat het door de personen gewenst is de slaapkamer te delen (maximaal twee personen per slaapkamer). Bij een locatie van de categorie Hotel/pension (B) mag per 01-07-2025 een slaapruijnte maximaal door één persoon gebruikt worden,
Norm voor huisvesting van arbeidsmigranten, versie 12.1, geldig vanaf 1 juli 2025	
	tenzij aangetoond wordt dat het door de personen gewenst is de slaapkamer te delen (maximaal twee personen per slaapkamer).



Ad. d:

Wordt aan voldaan. De norm is 0,6 parkeerplaats per persoon. In onderhavig geval worden 3 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Deze zijn alle drie bereikbaar vanaf de openbare weg. Er wordt gebruik gemaakt van twee parkeerplaatsen in openbaar gebied. Gezien de huidige functie als detailhandelslocatie kan worden gesteld dat in de bestaande situatie er meer dan 2 parkeerplaatsen in openbaar gebied worden gebruikt. Daarmee is sprake van een afname aan parkeerdruk van het openbaar gebied als gevolg van het planvoornemen.

Ad. e:

Wordt aan voldaan. De huisvesting van maximaal 8 personen leidt niet tot een forse verkeersaantrekkende werking die niet passend is bij de locatie en omgeving. Er is sprake van een ruim pand gelegen op een omvangrijk perceel.

Ad. f:

Wordt aan voldaan, zie hieronder.

6.2.3 Structurele huisvestingsmogelijkheden

a. Huisvesting op een locatie, niet zijnde een agrarische bedrijfslocatie

Voor de structurele huisvesting van arbeidsmigranten op een locatie, niet zijnde een agrarische bedrijfslocatie, moet tevens aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

- 1. het maximale aantal te huisvesten personen is afgestemd op de omvang van de locatie, de ligging in zijn omgeving, de grootte van een bestaand pand, de bereikbaarheid van de locatie en parkeervoorzieningen;*
- 2. de afstand, gemeten vanuit het erf, tot andere grootschalige huisvesting voor arbeidsmigranten bedraagt:*
 - a. tot 100 personen ten minste 250 meter .*
 - b. bij 100 personen of meer ten minste 500 meter.*
- 3. beheer en toezicht dient op een adequate wijze geregeld te zijn met bij meer dan 10 personen in ieder geval één aanspreekpunt en 24 uur per dag bereikbaarheidsdienst;*
- 4. de bebouwing, met uitzondering van een bedrijfswoning, niet is gelegen op een bedrijventerrein met uitzondering van een bestaand op zichzelf stand kantoorpand;*
- 5. de omgevingsvergunning voor maximaal 10 jaar wordt verleend.*

Toetsing:

Ad. 1:

Wordt aan voldaan. Het aantal van 8 personen is afgestemd op de omvang van het pand. Er wordt voldaan aan de nieuwe ruime norm van 15m² gebruiksoppervlakte per persoon. Verder zijn er voldoende voorzieningen aanwezig en zijn er 6 eenpersoonsslaapkamers. Tevens is er voldoende ruimte om te parkeren en is er sprake van een ruime achtertuin.

Ad. 2:

Wordt aan voldaan. Er is geen sprake van grootschalige huisvesting in de nabije omgeving.



Ad. 3:

[REDACTED] is het aanspreekpunt en is 24 uur per dag bereikbaar en is woonachtig in het nabij gelegen Vlieden.

Ad. 4:

Niet van toepassing gezien de ligging in de kern.

Ad. 5:

Wordt aan voldaan.



5 Fysieke leefomgeving

Bij de realisatie van een project moet rekening worden gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In dit hoofdstuk wordt elk aspect in een paragraaf beschreven en onderbouwd.

5.1 Beschermen van de gezondheid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid.

Onderhavige afwijking van het vigerende bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor het aspect gezondheid ten opzichte van het vigerende planologisch regime. Er is geen extra woning voorzien en de locatie is gelijk.

Verder spelen aspecten zoals spuitzones en trillingen geen rol gezien de aard van de afwijking van het plangebied.

5.2 Geluid door activiteiten

Onderhavige afwijking van het vigerende bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor het aspect geluid door activiteiten ten opzichte van het vigerende planologisch regime. Er is geen extra woning voorzien en de locatie wijzigt qua gebruik alleen in pandig.

5.3 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Onderhavige afwijking van het vigerende bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor het aspect geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen ten opzichte van het vigerende planologisch regime. Er is geen (extra) woning voorzien op kortere afstand van de aanwezige wegen. Spoorwegen en industrieterreinen zijn op grote afstand gelegen en worden niet belemmerd.

5.4 Kwaliteit van de buitenlucht

Onderhavige afwijking van het vigerende bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor het aspect kwaliteit van de buitenlucht. Er zijn niet meer woningen voorzien of meer activiteiten op de locatie. Derhalve wordt de locatie niet gevoeliger en is er ook geen sprake van extra uitstoot.

5.5 Geur

Onderhavige afwijking van het vigerende bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor het aspect geur ten opzichte van het vigerende planologisch regime. Er is geen extra woning voorzien en de



locatie van de woning is reeds gevoelig en ligt midden in de kern van Deurne op grote afstand van bedrijven die geur produceren.

5.6 Bodem

Onderhavige afwijking van het vigerende bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor het aspect bodem. Het gehele perceel is bestemd voor woondoeleinden. Met onderhavige afwijking voor de inpandige wijziging, wijzigt dit niet.

5.7 Wegen, verkeer en parkeren

Onderhavige afwijking van het vigerende bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor het aspect wegen, verkeer en parkeren ten opzichte van het vigerende planologisch regime. Er is geen extra verkeer voorzien of extra parkeerbehoefte.

De norm is 0,6 parkeerplaats per persoon ($8 \times 0,6 = 4,8$ parkeerplaatsen). In onderhavig geval worden 3 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd (allen afzonderlijk bereikbaar vanwege de brede dubbele oprit). 2 parkeerplaatsen worden in openbaar gebied ingevuld. Gezien de huidige functie als detailhandelslocatie kan worden gesteld dat in de bestaande situatie er meer dan 2 parkeerplaatsen in openbaar gebied worden gebruikt. Daarmee is sprake van een afname aan parkeerdruk van het openbaar gebied als gevolg van het planvoornemen.

Op basis van de Regeling parkeernormen Deurne 2019 mag voor de functie wonen in het centrum van Deurne 200 meter gelopen worden vanaf de woning. Binnen 200 meter zijn er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar. Kortom, er wordt aan de regeling voldaan.





5.8 Omgevingsveiligheid

Onderhavige afwijking van het vigerende bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor het aspect wegen, verkeer en parkeren ten opzichte van het vigerende planologisch regime. Er is geen extra woning voorzien waardoor het aspect omgevingsveiligheid nader beschouwd moet worden.

5.9 Natuur

Onderhavige afwijking van het vigerende bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor het aspect natuur ten opzichte van het vigerende planologisch regime. Er is alleen sprake van een in pandige functiewijziging en in pandige verbouwing. Derhalve zijn er zowel voor soortenbescherming als gebiedsbescherming (de enkele extra verkeersbewegingen zullen niet tot significante effecten leiden gezien de afstand van meer dan 4km tot gevoelige gebieden) geen effecten te verwachten.

5.10 Water en watersystemen

Onderhavige afwijking van het vigerende bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor het aspect hemelwater ten opzichte van het vigerende planologisch regime aangezien er geen extra verharding of bebouwing is voorzien. Ten aanzien van afvalwater kan sprake zijn van enige toename. De huidige rioolaansluiting is van voldoende omvang en behoeft niet aangepast te worden.

5.11 Cultureel erfgoed

Onderhavige afwijking van het vigerende bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor het aspect cultureel erfgoed ten opzichte van het vigerende planologisch regime. Er is alleen een in pandige verbouwing en functiewijziging woning. Cultureel erfgoed is niet aanwezig en wordt ook niet aangetast als gevolg van het planvoornemen.

5.11.1 Archeologie

Onderhavige afwijking van het vigerende bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor het aspect archeologie ten opzichte van het vigerende planologisch regime. Er is geen extra verstoring van de bodem voorzien.

5.12 Bedrijfsmatige activiteiten

Onderhavige afwijking van het vigerende bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor het aspect bedrijfsmatige activiteiten ten opzichte van het vigerende planologisch regime. Er is geen extra woning voorzien en de woonfunctie breidt qua oppervlakte niet uit. De naastgelegen percelen betreffen tevens hoofdzakelijk burgerwoningen. Een nadere afweging is gezien bovenstaande en de aard van het planvoornemen niet nodig.



5.13 Duurzaamheid, klimaat(adaptie)

Onderhavige afwijking van het vigerende bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor het aspect duurzaamheid/klimaat(adaptie) ten opzichte van het vigerende planologisch regime.



6 Economische en financiële haalbaarheid

Onderhavig plan zal financieel volledig door initiatiefnemer worden gedragen.

Nadeelcompensatie

Artikel 15.1 van de Omgevingswet (Ow) biedt de grondslag voor de nadeelcompensatie regelingen. Een nadeelcompensatie (voorheen planschadevergoeding) wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de desbetreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 4.126 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een project een overeenkomst te sluiten. De strekking van een dergelijke overeenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemers, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een project wijzigen van het omgevingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning. Tussen de gemeente Nederweert en de initiatiefnemer van voorliggend project wordt een overeenkomst gesloten waardoor eventuele voor vergoeding in aanmerking komende claims voor nadeelcompensatie voor rekening komen van initiatiefnemer.



7 Conclusie

Op basis van bovenstaande kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Er is sprake van een functie die past binnen het beleid;
- Er is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat;
- Er worden geen bedrijven belemmerd in hun bedrijfsvoering.
- Er in totaliteit sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.