

Goertz Holding B.V.
t.a.v. De heer [REDACTED]
Veestraat 20
6105 AB MARIA HOOP

Datum
10 juli 2023
Zaaknummer
Z-077890
Uw kenmerk
-
Uw aanvraag van
1 september 2022
Bijlagen
-
Behandeld door
[REDACTED]
Verzenddatum

Onderwerp
Ontwerpbesluit

Beste heer [REDACTED],

Namens Goertz Holding B.V. heeft u op 1 september 2022 een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het plaatsen van 4 containerwoningen voor huisvesten shortstay-arbeidsmigranten op het adres Veestraat 20C te Maria Hoop bij ons ingediend. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer Z-077890. Het betreft een aanvraag voor de volgende activiteit uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo):

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
- Bouwen

Besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning te verlenen. Voor de motivering, voorschriften en mededelingen wordt verwezen naar de bijlagen.

Procedure

De aanvraag is ontvankelijk omdat die voldoet aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Regeling omgevingsrecht (Mor). De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in hoofdstuk 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Het besluit is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure, zoals vermeld in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Zienswijzen

Het ontwerpbesluit heeft vanaf 27 juli 2023 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de inzagetermijn zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

In werking treden vergunning

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag, volgend op de beroepstermijn van 6 weken.

Indien binnen de beroepstermijn tegen het besluit bij de Voorzieningenrechter een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening als bedoeld in artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht is gedaan, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.
Het eerder gebruik maken van deze vergunning is niet toegestaan.

Bijgevoegde documenten

De in bijlage 1 vermelde documenten worden meegezonden en maken als gewaarmerkt stuk deel uit van dit besluit.

Verplichtingen na verlening van deze vergunning

De in bijlage(n) (2 en verder) vermelde bescheiden dient de vergunninghouder nog ter beoordeling aan te leveren. Voor het indienen van documenten kan gebruik gemaakt worden van de website www.omgevingsloket.nl van de Rijksoverheid.

Leges

Overeenkomstig de gemeentelijk legesverordening is Goertz Holding B.V. voor het in behandeling nemen van deze aanvraag om een omgevingsvergunning leges verschuldigd. Hiervoor wordt een aparte rekening aan Goertz Holding B.V. toegestuurd.
Op basis de legesverordening 2022 van de gemeente Gemeente Echt-Susteren, bedragen deze leges.:

Code	Omschrijving	Bedrag
E 2.3.1.1	Bouwen (Wabo – art 2.1, lid1, onder a)	€ [REDACTED]
E 2.3.3.3	Buitenplanse afwijking (Wabo art. 2.12 lid 1a 3, projectbesluit)	€ [REDACTED]
Eindtotaal		€ [REDACTED]

Informeren aanvrager

De aanvrager (gebruiker of rechthebbende van het bouwwerk) heeft u gemachtigd voor het indienen van deze melding. Correspondentie met betrekking tot de melding zal steeds aan u gericht zijn. De aanvrager ontvangt dus geen correspondentie van ons. Wij verzoeken u daarom dringend om de inhoud van deze brief aan de aanvrager, Goertz Holding B.V. kenbaar te maken.

Tot slot

Heeft u nog vragen? Neem dan gerust contact op met onze collega's van Dienstverlening via telefoonnummer 0475-255100.

Met vriendelijke groet,

Namens de burgemeester en wethouders van de Gemeente Echt-Susteren,
Teammanager Omgevingsdienst.



[REDACTED]

Beroep

Belanghebbenden kunnen tegen betaling van de verschuldigde griffierechten, beroep instellen bij de Rechtbank Limburg, sector Bestuursrecht.

Het beroepschrift moet binnen een termijn van zes weken worden ingediend. Deze termijn vangt aan met ingang van de dag na die waarop dit besluit ter inzage is gelegd. Op deze beroepschriftprocedure is de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Het beroepschrift moet worden ondertekend en moet ten minste bevatten:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. de datum;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht, en;
- d. de redenen van het beroep (motivering).

Het beroepschrift moet worden gericht aan:

Rechtbank Limburg
Sector Bestuursrecht
Postbus 950
6040 AZ Roermond.

Voor meer informatie verwijzen wij u naar de internetpagina van de Rechtbank Limburg, via de website <https://www.rechtspraak.nl/>

Het indienen van een beroepschrift heeft geen schorsende werking. Als u een beroepschrift heeft ingediend, dan kunt u tevens een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening schriftelijk indienen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg, sector Bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ Roermond.

U kunt uw beroep en een eventueel verzoek om voorlopige voorziening ook digitaal instellen bij genoemde rechtbank via de website <https://www.rechtspraak.nl/>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Wat vindt u van de kwaliteit van onze dienstverlening?

Wij horen graag uw mening over onze dienstverlening. Steekproefsgewijs bellen we aanvragers van vergunningen om te informeren naar hun tevredenheid. Nu ook u een besluit van ons heeft ontvangen, kan het zijn dat we u binnenkort bellen met enkele korte vragen. Met de door u genoemde verbetervoorstellen, verbeteren wij onze dienstverlening. Alvast bedankt voor uw medewerking.

Bijlage 1

De volgende documenten horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning met kenmerk Z-077890 voor het plaatsen van 4 containerwoningen voor huisvesten shortstay-arbeidsmigranten aan Veestraat 20C Maria Hoop.

- Aanvraagdocument publiceerbaar, ontvangen d.d. 1 september 2022;
- Ruimtelijke onderbouwing V3, ontvangen d.d. 4 mei 2023;
- LIP Rapport Goertz V9, ontvangen d.d. 2 mei 2023;
- Vooronderzoek odem, ontvangen d.d. 6 april 2023;
- AERIUS Projectberekening Gebruiksfase 2.0, ontvangen d.d. 6 april 2023;
- AERIUS berekening aanlegfase, ontvangen d.d. 6 april 2023;
- BENG berekening unit 1, ontvangen d.d. 30 maart 2023;
- BENG berekening unit 2, ontvangen d.d. 30 maart 2023;
- BENG berekening unit 3, ontvangen d.d. 30 maart 2023;
- BENG berekening unit 4, ontvangen d.d. 30 maart 2023;
- BENG samenvatting, ontvangen d.d. 30 maart 2023;
- Tekeningen V4, ontvangen d.d. 27 maart 2023;
- Bijlage 2 - Aanvraagformulier voor een Exploitatievergunning Arbeids-migranten voor onbepaalde tijd, ontvangen d.d. 1 september 2022;
- Bijlage 3 – tekening containerwoningen, ontvangen d.d. 1 september 2022;
- Bijlage 5 – voorgrondberekening geur, ontvangen d.d. 1 september 2022;
- Bijlage 6 – achtergrondberekening geur, ontvangen d.d. 1 september 2022;
- Bijlage 7 – verantwoording hoogte groepsrisico, ontvangen d.d. 1 september 2022;
- Besluitvlak, ontvangen d.d. 1 september 2022;
- Bijlage 7 – Externe veiligheid buisleidingen, ontvangen d.d. 1 september 2022.

Bijlage 2

Overwegingen, voorschriften, en mededelingen inzake activiteit:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

Op grond van artikel 2.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht dient uw aanvraag te voldoen aan:

- het Bouwbesluit 2012 en gemeentelijke bouwverordening;
- het van toepassing zijnde bestemmingsplan;
- de redelijke eisen van welstand.

Over deze toetsingscriteria overwegen wij als volgt:

Bouwbesluit 2012 en gemeentelijke bouwverordening

De aanvraag is getoetst aan de relevante eisen voor de gebruiksfunctie 'logiesfunctie' conform het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke bouwverordening. Voor zover op dit moment gegevens bekend zijn, hebben wij naar aanleiding van de toets geconcludeerd dat uw aanvraag onder voorwaarden voldoet aan de relevante eisen uit het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke bouwverordening.

Bestemmingsplan

Op de locatie Veestraat 20C Maria Hoop is het bestemmingsplan "Buitengebied" van toepassing. Ter plaatse geldt de bestemming "artikel 3 - Agrarisch". Het plan is in strijd met het bestemmingsplan. De strijdigheden en overwegingen zijn omschreven in bijlage 3 van dit besluit.

Welstand

Het bouwplan is niet voorgelegd aan de omgevingscommissie omdat het plan in een gebied is gelegen waar geen welstandstoets van toepassing is.

2. Voorschriften

Bouwbesluit

Afdeling 2.9 Beperking van het ontwikkelen van brand en rook (artikel 2.66 t/m 2.80)

De toe te passen elektrische leidingen die grenzen aan de binnenlucht moeten tenminste voldoen aan brandklasse D(ca) en aan rookklasse s2(ca) beide bepaald conform NEN- EN 13501-6. Pijp- isolatie moet tenminste voldoen aan brandklasse DL en aan rookklasse s2(L) beide bepaald conform NEN- EN 13501-1. Voor elektrische leidingen en pijpisolatie grenzend aan de buitenlucht gelden bovengenoemde rookklasse niet.

Constructie

Nog aan te leveren stukken, 3 weken voor aanvang werkzaamheden:

- Constructieve berekening (of referenties oid, als het standaard containerwoningen zijn)
- Constructieve tekeningen

Wet natuurbescherming

Bodem

Veiligheidsregio

- Zorg dat de in-/uitgang van de containerwoningen van de buisleidingen af gesitueerd is, zodat vluchten onder dekking mogelijk is.
- Zorg dat zowel de arbeidsmigranten als de overige medewerkers van het bedrijf en/of BHV-ers op de hoogte zijn van de gevaren uit de omgeving, zodat ze daarnaar kunnen handelen bij een incident. Deze communicatie moet begrijpelijk zijn en moet derhalve in de taal van de desbetreffende bewoner opgesteld zijn.
- We adviseren het fakkelbrandscenario op te nemen in het beheerplan en/of ontruimingsplan, zodat de bewoners en medewerkers / BHV-ers voldoende zijn voorbereid op dit scenario.

3. Mededelingen

Algemene mededelingen

- Aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften moeten stipt worden nageleefd. Bij niet inachtneming van de aan de omgevingsvergunning gestelde voorschriften bent u in overtreding en strafbaar. Het gemeentebestuur heeft de bevoegdheid te doen afbreken wat in strijd met de voorschriften is gebouwd. Zonder nadere goedkeuring van burgemeester en wethouders mag van het goedgekeurde bouwplan niet worden afgeweken;
- Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke bouwverordening van de gemeente Gemeente Echt-Susteren, te raadplegen via <https://www.overheid.nl/>;
- De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten altijd op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens worden getoond;
- Indien binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de bouw wordt begonnen, kan de gemeente de vergunning intrekken;
- Het is verboden bouwmaterialen op de openbare weg waaronder begrepen het trottoir te deponeren;
- Het geheel moet inclusief fundering, goot, boeiboord e.d. op eigen terrein gerealiseerd worden, behoudens een te vestigen erfdienstbaarheid;
- Ter voorkoming van beschadiging van de gemeentelijke eigendommen (o.a. trottoir, wegdek, plantsoenen etc.) dienen de nodige voorzorgsmaatregelen te worden getroffen. Indien desondanks schade zou mogen ontstaan aan gemeentelijke eigendommen, dient deze door u te worden hersteld. Mocht blijken dat de schade niet dan wel onvoldoende is hersteld, dan zal de gemeente hiervoor zorgdragen en deze kosten bij u in rekening brengen;
- Zoals omschreven in Bijlage 1 ontvangt u met deze beschikking een gele en een groene kaart. De gele kaart is de startmelding van de bouwwerkzaamheden en de groene kaart als gereed melding van de bouwwerkzaamheden. U dient deze kaarten bij, respectievelijk, de start en het gereed melden van de bouwwerkzaamheden aan ons toe te sturen.

Bouwbesluit 2012- Afdeling 8.1 Het voorkomen van onveilige situaties en beperken van hinder tijdens het uitvoeren bouw- en sloopwerkzaamheden

Artikel 8.1.

De uitvoering van bouwwerkzaamheden is zodanig dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Artikel 8.2. Veiligheid in de omgeving

Bij het uitvoeren van bouwwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:

- a. letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
- b. letsel van personen die het bouw- of sloofterrein onbevoegd betreden, en
- c. beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.

Artikel 8.3. Geluidhinder

Bedrijfsmatige bouwwerkzaamheden worden op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur uitgevoerd.

Bij het uitvoeren van de werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid worden de in de onderstaande tabel aangegeven dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur niet overschreden.

Dagwaarde	≤60 dB(A)	>60 dB(A)	>65 dB(A)	>70 dB(A)	>75 dB(A)	>80 dB(A)
max. blootstellingsduur	onbeperkt	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen	0 dagen

Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van het eerste en tweede lid. Onverkort het gestelde in de ontheffing, wordt bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden gebruik gemaakt van de best beschikbare stille technieken.

Artikel 8.4. Trillingshinder

Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en in verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel e, van het Besluit geluidhinder niet meer dan de trillingsterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B "Hinder voor personen in gebouwen 2006".

Artikel 8.5. Stofhinder

Tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouw- of sloopterrein te voorkomen.

Archeologie/Civieltechnische aspecten

Indien tijdens graafwerkzaamheden archeologische sporen en/of vondsten worden waargenomen dient u dit volgens artikel 5.10 van de Erfgoedwet direct aan het bevoegd gezag te melden en adviseren we u om de heemkundevereniging (AWEL) het afgraven te laten begeleiden, zodat bij eventuele sporen en vondsten adequaat actie ondernomen kan worden.

Voorkom schade aan kabels en leidingen

Voordat u begint met uw (bouw- en/of graaf)werkzaamheden, is het voor u belangrijk dat u weet waar (elektriciteits)kabels en/of (gas)leidingen liggen. Zo voorkomt u graafschade. Ook kan de aanwezigheid van kabels en/of leidingen beperkingen voor uw (bouw- en/of graaf)werkzaamheden met zich meebrengen. Voor de aanvang van de (bouw- en/of graaf)werkzaamheden moet u zich als vergunninghouder daarom volledig op de hoogte stellen van de aanwezigheid en ligging van kabels en/of leidingen. Hiertoe doet u een KLIC-melding bij het Kadaster. Via KLIC verstrekt het Kadaster informatie over de ligging van kabels en leidingen.

Voor actuele informatie verwijzen u naar de website van het [Kadaster - KLIC- melding](#) of naar klantenservice KLIC via telefoon: 0800-0080.

4. Algemene uitvoeringsvoorschriften

Kennisgevingen

De onderstaande werkzaamheden moeten tenminste 2 dagen, voorafgaande aan de start van het werk, worden gemeld aan de gemeente Echt-Susteren.

Werkzaamheid:	Wijze van melden:
Aanvang van het werk (inclusief ontgravingwerkzaamheden)	schriftelijk met gele kaart
Aanvang van de grondverbetering	mondeling of schriftelijk
Het gereedkomen van elk onderdeel van de betonwapening voorafgaande aan het betonstorten	mondeling of schriftelijk
de aansluiting van de riolering	mondeling of schriftelijk
Het plaatsen van de dakconstructie of het stellen van de staalconstructie	mondeling of schriftelijk
De ruwbouw gereed is	mondeling of schriftelijk
Het in gebruik nemen van het bouwwerk of als het bouwwerk klaar is	schriftelijk met groene kaart

Nog aan te leveren documenten

De onderstaande documenten moeten, tenzij anders vermeldt, uiterlijk drie weken voor aanvang van de bouwactiviteiten door ons zijn ontvangen.

Document	Wijze van aanleveren
Constructie Nog aan te leveren stukken, 3 weken voor aanvang werkzaamheden: - Constructieve berekening (of referenties oid, als het standaard containerwoningen zijn) - Constructieve tekeningen	Schriftelijk

- Mondeling:
Telefonisch aan onze collega's van Dienstverlening via telefoonnummer 0475-255 100;
- Schriftelijk:
Per post aan de Gemeente Echt-Susteren o.v.v. nog aan te leveren stukken omgevingsvergunning met kenmerk Z-077890;
- Per e-mail aan de Gemeente Echt-Susteren via Postregistratie@servicecentrum-mer.nl o.v.v. nog aan te leveren stukken omgevingsvergunning met kenmerk Z-077890.

Bijlage 3

Overwegingen, Voorschriften, en Mededelingen inzake activiteit:

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1 lid 1 onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Algemeen

Het bouwplan betreft het huisvesten van 40 shortstay-arbeidsmigranten in 4 containerwoningen bij een agrarisch bedrijf.

1. Bestemmingsplan

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Het perceel Veestraat 20C Maria Hoop is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied Echt-Susteren", 'Facetbestemmingsplan Deregulering' en 'Cultuurhistorie Echt-Susteren' met de volgende bestemming(en):

- Agrarisch (artikel 3)

Er is strijd met artikel 3.1.f:

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- f. bedrijfswoning, met dien verstande dat het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak niet meer mag bedragen dan 1, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is geen bedrijfswoning toegestaan;

De huisvesting van de shortstay-arbeidsmigranten zal niet plaatsvinden in een bedrijfswoning. Het gebruik van de gronden voor wonen, anders dan in een bedrijfswoning, is hiermee niet passend binnen de gebruiksregels van het bestemmingsplan.

Artikel 3.6.3 van het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om onder voorwaarden van de gebruiksregels af te wijken voor het tijdelijk huisvesten van seizoenarbeiders, maar het voornemen voldoet in ieder geval niet aan de voorwaarden dat dit alleen kan voor werknemers die binnen het betreffende bedrijf werkzaam zijn en dat de huisvesting maximaal 6 maanden per jaar is toegestaan. Ook middels de algemene afwijkingsregels (artikel 34) kan hiervoor niet van de gebruiksregels worden afgeweken.

Artikel 12 van Facetbestemmingsplan Deregulering biedt de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan voor het gebruiken van bouwwerken, maar alleen wanneer de bebouwde oppervlakte en het bouwvolume niet toenemen. Vanwege de realisatie van de containerwoningen wordt aan deze voorwaarde niet voldaan.

Gezien het feit dat de containerwoningen niet als bijbehorende bouwwerken kunnen worden aangemerkt, kan hiervoor ook niet middels artikel 4, onderdelen 1 en 9 van bijlage 2 Bor van het bestemmingsplan worden afgeweken. Aangezien in de aanvraag is aangegeven dat het beoogde gebruik niet tijdelijk van aard is, kan hiervoor ook een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan middels onderdeel 11 niet worden toegepast.

Om het plan op de voorgenomen wijze te kunnen realiseren zou derhalve een uitgebreide procedure moeten worden gevolgd.

Er is strijd met artikel 3.2.1.b:

Op de gronden als bedoeld in lid 3.1 mogen de onderstaande bouwwerken uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd:

- b. bedrijfswoning met de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, met in achtneming van het bepaalde in lid 3.1;

De containerwoningen zijn niet aan te merken als bedrijfswoning, aangezien ze niet bedoeld zijn voor de huisvesting van één huishouden. Ook is de aanwezigheid van de bewoners niet (in alle gevallen)

noodzakelijk gelet op het feitelijk gebruik van het terrein in overeenstemming met het bestemmingsplan. Bovendien zijn op grond van artikel 3.1 alleen de reeds bestaande bedrijfswoningen toegestaan.

Binnen deze bestemming zijn geen mogelijkheden opgenomen om hiervoor van de bouwregels af te kunnen wijken. Ook middels de algemene afwijkingsregels (artikel 34) kan hiervoor niet van de bouwregels worden afgeweken.

Gezien het feit dat de containerwoningen niet als bijbehorende bouwwerken kunnen worden aangemerkt, kan hiervoor ook niet middels artikel 4, onderdeel 1 van bijlage 2 Bor van het bestemmingsplan worden afgeweken.

Om het plan op de voorgenomen wijze te kunnen realiseren zou derhalve een uitgebreide procedure moeten worden gevolgd.

2. Toelichting

- Goertz Asperges B.V. is gevestigd aan de Veestraat 20 C in Maria Hoop en is een gespecialiseerd aspergeteeltbedrijf met een totale omvang van circa 200 hectare. De omvang van het bedrijf vraagt om een voortdurende inzet van shortstay-arbeidsmigranten. Dit betreft veelal arbeidsmigranten die gedurende het oogstseizoen van de asperges en de aspergeplanten aanwezig zijn. Een kleiner aantal medewerkers is het gehele jaar werkzaam;
- Op de locatie Veestraat 20 C geldt het bestemmingsplan "Buitengebied Echt-Susteren". De locatie heeft daarin de bestemming "Agrarisch". Daarnaast geldt het facetbestemmingsplan "Deregulering". De nu aangevraagde units zijn niet toegestaan op grond van het facet-bestemmingsplan "Deregulering. De huisvesting van short-stay arbeidsmigranten is daarin als strijdig gebruik aangemerkt;
- Daarnaast is op deze locatie in het bestemmingsplan een aanduiding "specifieke vorm van agrarisch – nevenactiviteit" opgenomen. Deze biedt ter plekke de mogelijkheid om een minicamping met maximaal 10 kampeerplaatsen te exploiteren, met dien verstande dat gedurende de seizoensperiode van 15 maart t/m 31 oktober maximaal 15 kampeerplaatsen zijn toegestaan;
- De bedrijfslocatie aan de Veestraat 20 C grenst aan de achterzijde aan de agrarische bedrijfslocatie die is gelegen aan de Boekhorstweg 11. Beide locaties zijn eigendom van initiatiefnemer. Op de locatie aan de Boekhorstweg is in 2018 een grootschalige arbeidsmigrantenhuisvestingsvoorziening gerealiseerd in een VAB. Deze biedt overnachtingsmogelijkheden aan maximaal 104 arbeidsmigranten;
- Beide locaties zijn tevens gelegen in het zogenaamde "Landbouwontwikkelingsgebied" (LOG). Dit zijn gebieden die primair bedoeld zijn voor agrarische (veehouderij) ontwikkelingen;
- In het agrarisch gebied, gelegen tussen de 2 bouwvlakken, staan volgens initiatiefnemer momenteel 24 stacaravans die plek bieden aan 4 personen per caravan (totaal 96 personen). Het totaal aantal stacaravans overschrijdt hiermee het aantal toegestane kampeermiddelen op de minicamping. Daarnaast is het gebruik van kampeermiddelen t.b.v. de huisvesting van arbeidsmigranten in strijd met het bestemmingsplan. Dit gebruik is niet recreatief van aard;
- Initiatiefnemer wenst de 4 nu gevraagde units (max. 10 personen per unit) te realiseren om daarmee als werkgever aantrekkelijke huisvesting te kunnen bieden aan arbeidsmigranten. Arbeidsmigranten stellen heden ten dage hogere eisen aan huisvesting dan vroeger;
- Om medewerking te kunnen verlenen aan verzoeken voor de huisvesting van arbeidsmigranten wordt getoetst aan de meest recente beleidsnotitie "Short-stay arbeidsmigranten E-S 2023" (hierna: beleidsnotitie);
- Huisvesting van 'shortstay-arbeidsmigranten is o.g.v. deze beleidsnotitie toegestaan in zowel het stedelijk gebied als in het buitengebied, maar is uitgesloten op bedrijventerreinen en in bedrijfswoningen. Uitgangspunt van de gemeente Echt-Susteren is dat huisvesting van 'shortstay-arbeidsmigranten primair binnen bestaande bebouwing dient plaats te vinden. Pas indien geen passende en realistische oplossing voorhanden is komen andere mogelijkheden in beeld. In het buitengebied wordt onderscheid gemaakt in arbeidsmigrantenhuisvesting in bestaande woningen,

andere leegstaande gebouwen en complexen, tijdelijk gebruik van wooneenheden op agrarische bedrijven, permanente logiesgebouwen bij agrarische bedrijven in vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) en buiten VAB en tijdelijke wooneenheden op recreatieve bedrijven. Voor elke vorm zijn specifieke aanvullende voorwaarden opgenomen die ervoor moeten zorgen dat er geen negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat ontstaan;

- In dit geval wordt aansluiting gezocht bij de categorie "realisatie van nieuwe logiesgebouwen op agrarische bedrijven voor permanent gebruik buiten VAB";
- Ten aanzien van de totaalontwikkeling zijn op grond van de beleidsnotitie voor de realisatie van nieuwe permanente logiesgebouwen weer andere voorwaarden van toepassing. Een van deze voorwaarden is dat de nieuwe logiesgebouwen worden gezien als woningcontingenten en dat het plan derhalve dient te passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.

3. Overwegingen:

- De beleidsnotitie "Short-stay arbeidsmigranten E-S 2023" biedt ontwikkelingsruimte voor realisatie van de gevraagde huisvestings-voorziening voor arbeidsmigranten;
- De aanvraag voldoet aan alle voorwaarden van de beleidsnotitie;
- Er zijn geen overige ruimtelijke dan wel milieutechnische bezwaren tegen het verlenen van deze omgevingsvergunning;
- Door medewerking te verlenen aan deze aanvraag wordt een eerste stap gezet in beëindiging van de met het bestemmingsplan strijdige situatie in de vorm van huisvesting van migranten in stacaravans onder de noemer van een "minicamping". Het is wenselijk dat de minicamping op termijn wordt wegbestemd. Huisvesting van migranten op dezelfde locatie waar recreatieve overnachtingen plaatsvinden, past niet binnen het toeristisch recreatief profiel dat door de provincie Limburg wordt nagestreefd;
- Daarnaast leidt het initiatief ook -deels- tot een verbetering van de migrantenhuisvesting op deze locatie (deel stacaravans worden vervangen door units die voldoen aan SNF-normen);

4. Voorwaarden:

- Het initiatief dient te voldoen aan de basisuitgangspunten van de beleidsnotitie "Huisvesting Short-stay arbeidsmigranten 2023". Deze zijn als volgt:
 1. Het hoofduitgangspunt:

Een belangrijk hoofduitgangspunt voor de gemeente Echt-Susteren is dat primair gebruik moet worden gemaakt van bestaande bebouwing. Een initiatiefnemer zal eerst aannemelijk moeten maken dat er geen mogelijkheden zijn in bestaande bebouwing voor het realiseren van een short stay-voorziening. Pas wanneer aannemelijk is gemaakt dat dit niet tot de mogelijkheden behoort, mag onder voorwaarden een nieuw logiesgebouw worden ontwikkeld;
 2. Het maximum aantal shortstay-arbeidsmigranten binnen een huisvestingsvoorziening in het buitengebied bedraagt 120 (in casu is het maximum 40. 10 migranten per unit);
 3. De maximale verblijfsduur van 'shortstay'-arbeidsmigranten bedraagt 3 jaar. Inschrijven in het BRP wordt ten sterkste aanbevolen en is wettelijk verplicht vanaf een verblijfsduur van 4 maanden;
 4. Er moet worden voldaan aan de geldende wet- en regelgeving (o.a. Bouwbesluit, milieuwetgeving en Besluit omgevingsrecht);
 5. Er dient aan de meest recente SNF-normering (thans: SNF-norm van 1 maart 2022) te worden voldaan voor zover deze niet in strijd is met het Bouwbesluit. Een van de belangrijkste normen hieruit is de oppervlakte aan leefruimte per persoon. Deze leefruimte bestaat uit de slaapruiimte en andere inpandige leefruimte (exclusief gangen, trappenhuizen, technische ruimten en sanitaire ruimten) en dient minimaal 12 m² gebruiksoppervlakte (GO) te zijn. Uitgezonderd zijn situaties waarbij de huisvesting wordt gerealiseerd in een hotel of pension; dan geldt de bestaande kamerraam als oppervlaktemaat, waarbij het aantal personen waarvoor de kamer bedoeld was als maximum geldt voor het aantal personen dat er verblijft.

6. Er dient minimaal één toilet- en doucheruimte beschikbaar te zijn per 8 personen en er dient minimaal één kookgelegenheid beschikbaar te zijn per 8 personen ;
 7. Er mogen geen gezinnen en/of kinderen worden gehuisvest in een huisvestingvoorziening voor arbeidsmigranten;
 8. De brandveiligheid dient gewaarborgd te zijn; de wijze waarop bij initiatieven getoetst wordt is aangegeven in paragraaf 3.3 'Brandveiligheid';
 9. Van elke initiatiefnemer wordt voorafgaand aan de vergunningprocedure een inspanningsverplichting gevraagd ten aanzien van de communicatie van het initiatief naar de omgeving. Deze inspanningsverplichting is vormvrij;
 10. Voor een huisvestingsvoorziening voor meer dan vier personen is een vergunning 'huisvestingsvoorziening voor arbeidsmigranten' noodzakelijk; hierin dienen minimaal het beheer en toezicht, de parkeervoorziening en de communicatie met klachtenregistratie geregeld te zijn. Deze exploitatievergunning wordt tegelijk met de omgevingsvergunning voor het bouwen en/of afwijkend gebruik bestemmingsplan verleend;
 11. Er dient een nachtregister bijgehouden te worden (op basis van artikel 4:38 Wetboek van Strafrecht) en er dient verblijfsbelasting te worden afgedragen (op basis van de meest recente 'Verordening op de heffing en invordering van toeristenbelasting Echt-Susteren');
 12. De parkeernorm is als volgt: In het buitengebied wordt het benodigde aantal parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd en wordt dit aantal afgestemd op de omvang van de huisvestingsvoorziening, op het type werkzaamheden dat verricht wordt en het autobezit van de beoogde bewoners. In de regel zijn bij percelen in het buitengebied ruimere mogelijkheden om eigen parkeervoorzieningen te realiseren.
- In dit geval komen hier nog de volgende aanvullende voorwaarden bij:
1. Het aantal te huisvesten personen moet worden afgestemd op de omvang en ligging van het agrarisch bedrijf, de bereikbaarheid en de parkeervoorzieningen, maar mag niet meer bedragen dan 40 (10 personen per unit);
 2. Gedurende de periodes buiten de piekbezetting van het bedrijf mogen de wooneenheden ook worden benut door werknemers van andere bedrijven;
 3. Bij huisvesting van arbeidsmigranten die niet op het bedrijf werkzaam zijn, dient rekening te worden gehouden met de milieuhygiënische aspecten van dat bedrijf;
 4. Er mogen uitsluitend onzelfstandige wooneenheden worden gerealiseerd;
 5. Er dient aantoonbaar sprake te zijn van een nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf;
 6. Het logiesgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd;
 7. Het logiesgebouw dient landschappelijk te worden ingepast;
 8. Ter plaatse van de Veestraat 20c in Maria Hoop dient continu beheer plaats te vinden vanuit de beheerderswoning. De genoemde woning dient te worden bewoond door een beheerder. De beheerder dient in het Nederlands dan wel Engels aanspreekbaar te zijn bij klachten van omwonenden;
 9. De exploitant dient in totaal minimaal 15 stacaravans te verwijderen en verwijderd te houden van de bedrijfslocatie. Hiermee wordt bedoeld de totale bedrijfslocatie die is gelegen aan de Boekhorstweg en Veestraat, alsmede de gronden die in gebruik zijn en die zijn gelegen op het grondgebied van de gemeente Roerdalen. Minimaal 8 stacaravans dienen uiterlijk op 1 juli 2024 te zijn verwijderd. Minimaal 7 stacaravans dienen vervolgens uiterlijk op 1 juli 2025 te zijn verwijderd. Het verplaatsen van deze stacaravans naar het grondgebied van Roerdalen is niet toegestaan;
 10. De exploitant dient voldoende parkeerplaatsen (minimaal 14) op eigen terrein, binnen het bouwvlak dat is gelegen aan de Veestraat 20c te Maria Hoop, te realiseren die beschikbaar worden gesteld aan huurders en bezoekers van de te realiseren containerwoningen. Deze parkeerplaatsen op eigen terrein dienen door exploitant gerealiseerd te zijn uiterlijk op het moment dat de containerwoningen

gerealiseerd zijn. De containerwoningen hebben als gerealiseerd te gelden op het moment van gereedmelding van de bouw conform omgevingsvergunning.

11. In de exploitatieovereenkomst zijn afspraken gemaakt over afwenteling van eventuele planschadeclaims, landschappelijke inpassing en bovengenoemde voorwaarden m.b.t. het verwijderen van stacaravans en aan te leggen parkeerplaatsen;

ONTWERP