

Afz. Kerkstraat 2, 6095 BE Baexem

Vestigingen te Voerendaal,
Baexem en Rosmalen

College van Burgemeester en Wethouders van Nederweert
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
Postbus 2728
6030 AA NEDERWEERT

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

info@aelmans.com
www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW NL8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44

Datum 1 december 2025

Betreft Principeverzoek medewerking huisvesting arbeidsmigranten Kreijel 11 te Ospel

Ons kenmerk ROM250440.002/WWU

Geacht College,

Namens cliënte,
richt ik mij tot u met het volgende verzoek.

Cliënte heeft recent de locatie Kreijel 11 te (6035 SG) Ospel aangekocht. Het voornemen is om de bestaand bebouwing om te vormen tot een huisvestingslocatie voor 43 short-stay arbeidsmigranten die werkzaam zijn bij cliënte op de tegenover gelegen locatie

Kadastraal is de locatie Kreijel 11 bekend als gemeente Nederweert - sectie L - perceelnummer 954. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 4.335 m².

Bestaande situatie

Op het adres Kreijel 11 te Ospel is sprake van een bedrijfswoning die behoort bij de voormalige champignonkwekerij die ter plaatse werd geëxploiteerd. Aan de bedrijfswoning grenzen twee gebouwen die werden gebruikt ten behoeve van de bedrijfsvoering. De bedrijfsbebouwing staat momenteel grotendeels leeg. In de bedrijfswoning zelf worden reeds een aantal arbeidsmigranten gehuisvest die werkzaam zijn bij cliënte.

De bestaande bebouwing heeft een bruto vloeroppervlakte (BVO) van circa 1.295 m². Een tekening van de bestaande toestand is bijgevoegd als **Bijlage 1**.

De ligging van de locatie Kreijel 11 te Ospel (hierna: het projectgebied) is inzichtelijk gemaakt middels de afbeelding op de volgende pagina.



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. van toepassing die u vindt op www.aelmans.com.



Luchtfoto met aanduiding projectgebied (rood omlijnd) ter plaatse van Kreijl 11 te Ospel.

Onderstaande obliek luchtfoto, gemaakt op 12 april 2025, geeft een duidelijk beeld van de locatie (rood omlijnd) in de bestaande situatie.



Obliek luchtfoto met aanduiding (rode stippellijn) Kreijl 11 te Ospel.

Planvoornemen

Het voornemen van cliënte is om de bestaande bebouwing om te vormen tot een huisvestingslocatie voor 43 short-stay arbeidsmigranten. Er vindt geen uitbreiding plaats van bebouwing. Deze 43 arbeidsmigranten zullen werkzaam zijn in de nabijgelegen champignonkwekerij van cliënte. Desbetreffende bedrijfsvoering is gelegen op de locatie [REDACTED] te ([REDACTED]) [REDACTED]. Binnen de bedrijfsvoering van cliënte is het jaarrond behoefte aan arbeidsmigranten.

Cliënte vindt het belangrijk dat voor de betreffende arbeidsmigranten een kwalitatief goede huisvestingslocatie wordt gerealiseerd.

Cliënte merkt dat in de praktijk onder een groot aantal arbeidsmigranten een duidelijke behoefte bestaat aan tweepersoonskamers met eigen voorzieningen (keuken, douche, en toilet). Deze tweepersoonskamers zijn mogelijk in de vorm van een soort studio's. Daarin kunnen de arbeidsmigranten zich na een werkdag terugtrekken en tot rust komen. Het beschikken over eigen voorzieningen vermindert stress en onderlinge frustraties tussen bewoners, waardoor de kans op probleemsituaties binnen de huisvestingslocatie aanzienlijk kleiner is.

Het realiseren van een huisvestingslocatie met meerdere (formeel gezien) zelfstandige wooneenheden (studio's voor 2 personen) vraagt van cliënte een grotere financiële investering dan het realiseren van uitsluitend onzelfstandige wooneenheden. Dit omdat per saldo meer voorzieningen nodig zijn. Cliënte acht deze extra investering echter verantwoord omdat deze bijdraagt aan zowel een beter woon- en leefklimaat voor de arbeidsmigranten, als aan een betere kwaliteit en reputatie van de beoogde huisvestingslocatie.

Bij het uitwerken van het ontwerp voor de huisvestingslocatie is gebleken dat een opzet met daarin meerdere 2 persoonsstudio's niet volledige voldoet aan de uitgangspunten uit de gemeentelijke beleidsnotitie Huisvesting internationale werknemers 2025 gemeente Nederweert. Deze beleidsnotitie staat namelijk uitsluitend onzelfstandige woonruimte toe.

Cliënte is van mening dat, wanneer in onderhavig geval beperkt kan worden afgeweken van de uitgangspunten uit de gemeentelijke beleidsnotitie, een kwalitatief betere huisvestingslocatie zal ontstaan die beter aansluit bij de behoefte van de arbeidsmigranten. In dat geval zullen op de begane grond meerdere 'zelfstandige' wooneenheden in de vorm van studio's worden gerealiseerd.

Gelet op vorenstaand dilemma is er voor gekozen om twee varianten van de beoogde huisvestingslocatie uit te werken, waarbij 'Variant A' (met 2 persoons studio's) de duidelijke voorkeur heeft:

- Variant A (**Bijlage 2**): de voorkeursindeling, waarbij op de begane grond meerdere 'zelfstandige' wooneenheden (studio's) worden gerealiseerd. Deze variant wijkt beperkt af van de gemeentelijke beleidsnotitie.
- Variant B (**Bijlage 3**): een variant met uitsluitend onzelfstandige wooneenheden, geheel conform de gemeentelijke beleidsnotitie.

Beide varianten bieden ruimte aan 43 short-stay arbeidsmigranten. Daarnaast kunnen beide varianten worden gerealiseerd met voornamelijk een interne verbouwing. Als gevolg van onderhavig planvoornemen wordt de bebouwde oppervlakte verkleind, daar de bestaande gang van de voormalige champignonkwekerij wordt omgevormd tot buitenruimte.

Zoals reeds aangegeven heeft Variant A nadrukkelijk de voorkeur van cliënte. Bij deze herindeling van de bestaande gebouwen is een verdeling gemaakt tussen één- en tweepersoonskamers. Binnen het

projectgebied zullen 9 eenpersoonskamers en 17 tweepersoonskamer worden gerealiseerd. Om te borgen dat de tweepersoons kamers niet worden gebruikt als zelfstandige wooneenheden kan dit middels stikte verbodsregels worden voorkomen. Ook kan in het omgevingsplan expliciet worden vastgelegd dat de locatie uitsluitend mag worden gebruikt voor de huisvesting van arbeidsmigranten (logies) en niet voor bewoning.

Rondom de bebouwing wordt op eigen terrein voorzien in de vereiste parkeercapaciteit. Het planvoornemen voldoet hiermee aan de norm van de Stichting Normering Flexwonen (SNF-norm) en sluit grotendeels aan bij de uitgangspunten van de gemeentelijke beleidsnotitie Huisvesting internationale werknemers 2025.

Onderstaande uitsnede betreft een schetsmatige uitwerking van de indeling zoals hij beoogd is middels Variant A. Het schetsplan van variant A is in zijn geheel bijgevoegd als **Bijlage 2**.



Uitsnede **Bijlage 2**: Schetsplan variant A, Van den Schoor Bouwkundig Ontwerpburo BV (d.d. 10-11-2025).

De schetsmatige uitwerking van Variant B is in zijn geheel bijgevoegd als **Bijlage 3**. Indien de gemeente bereid is om medewerking te verlenen aan het voornemen, vernemen we graag of het nader uitwerken van Variant A, de variant die de voorkeur van cliënte heeft, tot de mogelijkheden behoort.

Geldend omgevingsplan

Ter plaatse van onderhavige locatie is het Omgevingsplan gemeente Nederweert van toepassing. Dit Omgevingsplan is per 1 januari 2024 van rechtswege vigerend. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn alle bestemmingsplannen in de gemeente Nederweert van rechtswege omgezet naar één omgevingsplan. Deze bestemmingsplannen maken onderdeel uit van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan van de gemeente Nederweert. In het nieuwe deel van het omgevingsplan zijn nog geen specifieke regels voor onderhavige locatie opgenomen.

Daar in het Omgevingsplan gemeente Nederweert nog geen regels zijn opgenomen ten behoeve van onderhavige locatie zijn de bestemmingsplannen 'Buitengebied Nederweert', 'Buitengebied Nederweert 1e herziening', 'Buitengebied Nederweert 2e herziening', 'Buitengebied Nederweert 5e herziening - geitenhouderijen', 'Buitengebied Nederweert 6e herziening - fijnstofknelpunten' en 'Buitengebied Nederweert 7e herziening' geraadpleegd.

Gelet op de verbeelding bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Nederweert' heeft het projectgebied de functies 'Agrarisch met waarden - Esdorpen' en 'Waarde - Archeologie'. Daarnaast gelden de functieaanduiding 'intensieve kwekerij' en 'bedrijfswoning' alsook de gebiedsaanduidingen 'milieuzone - boringsvrije zone' en 'vrijwaringszone - molenbiotoop'.

Een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Nederweert' is opgenomen in navolgende afbeelding.



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Nederweert' met aanduiding projectgebied (rood omlijnd).

Cliënte wenst de locatie om te vormen tot een huisvestingslocatie voor 43 short-stay arbeidsmigranten. Gelet op de geldende planregels is het beoogde gebruik niet in overeenstemming met het geldend planologisch-juridisch kader. Om het beoogde gebruik mogelijk te maken zal het projectgebied de functie 'logies' moeten krijgen.

Onderhavige herontwikkeling is enkel realiseerbaar/vergunbaar met een buitenplanse afwijking van het omgevingsplan. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA). Afwijken van het geldende omgevingsplan is enkel mogelijk indien het voornemen passend is met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl; ETFAL). In dat verband wordt hierna ingegaan op het relevante van toepassing zijnde beleidskader en is een eerste toetsing verricht aan de diverse omgevingsaspecten.

Provinciaal beleid en regelgeving

Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie Limburg en de Omgevingsverordening Limburg voor het voornemen van cliënte relevant.

Omgevingsvisie Limburg (POVI)

De Provinciale Staten hebben de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. De POVI is een zelfbindend document en bindt daarmee enkel de provincie Limburg. Met deze Omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor Limburg wil bereiken.

Daar waar de provincie van mening is dat het noodzakelijk is om bindende regels te stellen voor de uitwerking van onderdelen van beleid in de POVI, gebeurt dit in de omgevingsverordening. In de Omgevingsverordening Limburg staan de provinciale regels op het gebied van milieu, provinciale wegen, (grond-)water, grond, landbouw, natuur, wonen en ruimte.

Bij nieuwe ontwikkelingen wordt gestreefd naar maatwerk en dient er rekening gehouden te worden met het karakter en mogelijkheden van een gebied en de afweging van belangen op lokale schaal. Indien er een afweging wordt gemaakt wordt dat gedaan op basis van de volgende principes:

- Streven naar inclusieve, gezonde en veilige samenleving;
- Kenmerken en identiteit van geen gebied staat centraal;
- Meer stad, meer land;
- Zorgvuldig omgaan met onze ruimte en voorraden.

Op basis van de POVI wordt onderscheid gemaakt tussen thematische visies en gebiedsgerichte visies hetgeen is onderverdeeld in 'zoneringen'. Onderhavige locatie is gelegen in de zone 'Buitengebied'.

Buitengebied

Het buitengebied betreft de landelijke gebieden op de Zuid-Limburgse plateaus en op de hogere zandgronden in Noord- en Midden-Limburg, samen zo'n 85.000 hectaren groot. Vergeleken met Zuid-Limburg zijn er in Noord- en Midden-Limburg meer mogelijkheden voor intensieve vormen van grondgebruik op de plateaus. Dit komt door de aard van de ondergrond en de aanwezige omgevingskwaliteiten.

Op de hogere zandgronden van Noord- en Midden-Limburg is, rekening houdend met de natuurlijke omstandigheden en de ruimteclaims vanuit verschillende transitieopgaven, een breed scala aan grondgebruiksvormen mogelijk.

Omgevingsverordening Limburg (OvL)

De Omgevingsvisie Limburg is een zelfbindend document en bindt daarmee enkel de provincie Limburg. Daar waar de provincie van mening is dat het noodzakelijk is om bindende regels te stellen voor de uitwerking van onderdelen van beleid in de POVI, dan gebeurt dit in de omgevingsverordening.

In de Omgevingsverordening Limburg staan de provinciale regels op het gebied van milieu, provinciale wegen, (grond-)water, grond, landbouw, natuur, wonen en ruimte. De Omgevingsverordening Limburg bevat twee soorten regels:

- instructieregels gericht tot gemeenten of het waterschap. Dit zijn opdrachten aan de gemeenten en het waterschap die de gemeenten moeten verwerken in het gemeentelijke bestemmingsplan (Omgevingsplan) en het waterschap moet verwerken in de waterschapsverordening. Pas na het verwerken van de provinciale instructieregels in het gemeentelijke bestemmingsplan, of in de waterschapsverordening krijgen deze regels effect op activiteiten van inwoners en bedrijven.
- regels voor activiteiten die rechtstreeks voor alle inwoners en bedrijven gelden, of voor specifieke doelgroepen.

Bij de OvL behoort een aantal thematische kaarten. Deze kaarten zijn digitaal raadpleegbaar, waarbij op perceelniveau kan worden beoordeeld welke provinciale regels uit de OvL van toepassing zijn. Op onderhavig locatie zijn de volgende provinciale regels van toepassing:

Instructieregel 'Buitengebied'

Op basis van de OvL is onderhavig plangebied gelegen binnen een gebied gekenmerkt als 'Buitengebied' op grond waarvan volgens de Omgevingsverordening specifieke regels gelden met betrekking tot:

- het toelaten van uitbreiding van het bouwvlak voor een glastuinbouwbedrijven (Artikel 10.6);
- de realisatie van een of meerdere woningen (artikel 12.1);
- het toevoegen van vestigingsmogelijkheden voor detailhandel (artikel 12.3);
- het toevoegen van vestigingsmogelijkheden voor kantoren (artikel 12.4);
- het toevoegen van vestigingsmogelijkheden voor bedrijventerreinen (artikel 12.5);
- het toevoegen van vestigingsmogelijkheden voor vrijetijdseconomie (artikel 12.6).

Het beoogde voornemen voorziet niet in activiteiten op grond waarvan bovengenoemde instructieregels van toepassing zijn. Dientengevolge zijn bovengenoemde instructieregels bij deze ontwikkeling niet aan de orde.

Instructieregels 'Overstromingskansgebied C'

Op grond van de provinciale regels geldt, met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, voor 'overstromingskansgebied C' een gemiddelde overstromingskans per jaar van 1:25 als omgevingswaarde. Dit betreft een inspanningsverplichting voor het waterschap waaraan uiterlijk in 2035 dient te zijn voldaan.

Instructieregels 'Roerdalslenk III'

Op basis van de OvL is onderhavige locatie gelegen in de zone 'Roerdalslenk zone III' op basis waarvan aanvullende regels gelden voor bescherming van de drinkwatervoorziening. Naast een verbod in de waterwingebieden en grondwaterbeschermingsgebieden is in de OvL een verbod opgenomen voor diepe boringen in de boringsvrije zones.

De boringsvrije zone Roerdalslenk is onderverdeeld in vier deelzone's, waarbij per gebied de diepte

van het boorverbod varieert. Met betrekking tot deelzone III is in de OvL aangegeven dat boringen tot de bovenkant van de Bovenste Brunssumse klei zijn toegestaan en dat een melding moet worden verricht indien een boring dieper dan 80 meter onder maaiveld plaatsvindt.

Aangezien onderhavig voornemen niet gepaard gaat met dergelijke diepe boringen, vormt de ligging in de zone 'Roerdalslenk zone III' geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

Conclusie provinciaal beleid en regelgeving

Naar de mening van cliënte kan het voornemen passen binnen de door de provincie gestelde kaders in de Omgevingsvisie Limburg en Omgevingsverordening Limburg.

Regionaal beleid

Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025

In de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 leggen de gemeenteraden in de regio Midden-Limburg de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting vast op het gebied van wonen. In de structuurvisie wordt ruimte gemaakt om te bouwen voor de juiste woning, op de juiste plek, op het juiste moment. Daarnaast is er aandacht voor transformatie/ herstructurering. Zo houdt de regio de leefbaarheid op peil en bieden ze een thuis voor (toekomstige) inwoners.

In de structuurvisie benoemt de regio dat internationale werknemers economisch gezien inmiddels een onmisbare aanvulling vormen op de afnemende beroepsbevolking. Het besef dat het belang van de inzet en aanwezigheid van internationale werknemers in de (Midden- Limburgse) economie groeit en blijft groeien, wordt breed onderschreven in de regio. De verwachting is dat het aantal internationale werknemers verder zal toenemen van 13.415 in 2018 tot 16.600 – 19.500 in 2030. Dit betekent een aanvullende huisvestings-opgave voor short-stay, mid-stay en long-stay.

De regio geeft aan dat huisvesting voor deze internationale werknemer op verschillende manieren gerealiseerd kan worden. De situatie is per gemeente wisselend waardoor regionaal uniform beleid over huisvesting niet logisch is. Via lokaal beleid leggen gemeenten vast hoe in de huisvestingsopgave kan worden voorzien. Dit is voornamelijk gericht op binnen de eigen gemeente werkzame internationale werknemers. Afstemming over lokaal beleid en grootschalige initiatieven voor short-stay huisvesting is wenselijk. Daarnaast wordt regionaal afgesproken om de SNF-normen als minimum kwaliteitsnorm te hanteren.

In de structuurvisie is benoemd dat transformatie van (leegstaand) vastgoed kansen biedt. In algemene zin heeft leegstand een negatief effect op de leefbaarheid. Het transformeren van Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) naar een woonfunctie is vanuit het werkveld Wonen niet vanzelfsprekend omdat wonen bij voorkeur wordt gerealiseerd in de bebouwde gebieden. Locaties in het buitengebied die voor herontwikkeling in aanmerking komen kunnen wel kansen bieden voor alternatieve of nieuwe woonvormen.

Middels voorliggend voornemen wordt positief bijgedragen aan de regionale huisvestings-opgave van internationale werknemers. Het voornemen ziet op de realisatie van een kwalitatief goede huisvestingslocatie in Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB). Onderhavig voornemen wordt getoetst aan de kwaliteitsnorm van de Stichting Normering Flexwonen (de SNF-norm).

Door cliënte de mogelijkheid te bieden zelf een geschikte huisvestingslocatie te realiseren voor de tijdelijke opvang van short-stay arbeidsmigranten, wordt de druk op de toch al 'overspannen' woningmarkt verminderd. Deze ontwikkeling draagt daarmee bij aan de oplossing van de

woonproblematiek doordat cliënte geen reguliere woningen hoeft in te zetten voor de huisvesting van de benodigde arbeidsmigranten.

Conclusie regionaal beleid

Naar de mening van cliënte is het voornemen passend binnen ambities die de regio stelt in de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025.

Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Buitengebied Nederweert

De omgevingsvisie Buitengebied Nederweert is als voorbereiding op de nieuwe Omgevingswet op 20 juli 2021 vastgesteld en richt zich specifiek op het buitengebied. In de omgevingsvisie wordt beschreven hoe het staat met het buitengebied van Nederweert en vooral ook hoe het gebruik van deze ruimte in de toekomst wordt gezien en welke koers wordt gevaren.

Het doel van de omgevingsvisie is het toewerken naar een buitengebied waar het goed wonen, werken en recreëren is. En dat vergt de komende jaren een forse kwaliteitsslag. In dit kader worden de volgende acht hoofdpunten benoemd:

1. een gezonde en veilige leefomgeving;
2. een oplossing voor vrijkomende gebouwen;
3. beschikbaar houden van perspectiefvolle agrarische locaties;
4. een bijdrage leveren aan de energietransitie;
5. een bijdrage leveren aan de klimaatadaptatie;
6. versterken van het groene karakter;
7. verbeteren van de infrastructuur;
8. versterking beleving en gastvrijheid.

De omgevingsvisie Buitengebied Nederweert bevat zaken die niet alleen op het moment van schrijven van belang zijn maar ook op middellange en lange termijn. Hierin staan twee dimensies beschreven; een laag voor de lange termijn die is gebaseerd op identiteit en waarden van het buitengebied. En een laag voor de korte en middellange termijn die richting geeft aan de maatschappelijke opgaven en ruimte biedt aan passende initiatieven.

De gemeente geeft aan dat ze ruime mogelijkheden bieden voor hergebruik van vrijkomende (agrarische) gebouwen. Ze letten hierbij op de omvang van vrijkomende bebouwing en het behoud van economische vitaliteit.

De gemeente ziet mogelijkheden voor allerlei bedrijfsfuncties, zolang de omvang passend is in het buitengebied. Daarnaast ziet ze volop kansen voor functies op het gebied van recreatie, toerisme, horeca en zorg.

Ook kan gedacht worden aan huisvesting van internationale werknemers als zelfstandige functie. De gemeente sluit hierbij aan op haar beleid voor de huisvesting van internationale werknemers.

Voorliggend voornemen ziet op de realisatie van een kwalitatief goede huisvestingslocatie voor 43 short-stay arbeidsmigranten in Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB). Voorliggend voornemen is passend binnen de omgevingsvisie Buitengebied Nederweert.

Beleidsnotitie Huisvesting internationale werknemers 2025

Op 15 april 2025 heeft de gemeenteraad de beleidsnotitie Huisvesting internationale werknemers 2025 gemeente Nederweert vastgesteld.

In de beleidsnotitie wordt onderscheid gemaakt in basisuitgangspunten voor goede huisvesting in algemene zin en een aanvullend toetsingskader met locatiespecifieke 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 locatiespecifieke voorwaarden gelden aanvullend en zijn afhankelijk van de huisvestingstype dat wordt ontwikkeld.

Afhankelijk van welke variant gekozen wordt voor de realisatie van onderhavige huisvestingslocatie (zie de pagina's 3 en 4), zal het planvoornemen geheel of grotendeels aansluiten bij de basisuitgangspunten van de beleidsnotitie. Zowel Variant A als Variant B voldoet aan de locatiespecifieke voorwaarden voor de huisvesting van internationale werknemers in 'andere leegstaande panden'.

Gesteld kan worden dat met onderhavig planvoornemen een kwalitatief goede huisvestingslocatie wordt gerealiseerd, die passend is in omgeving. Bij de realisatie van de huisvestingslocatie wordt zo veel mogelijk aangesloten bij de uitgangspunten die zijn benoemd in de beleidsnotitie Huisvesting internationale werknemers 2025.

Conclusie gemeentelijk beleid

Naar de mening van cliënte is het voornemen passend binnen uitgangspunten die de gemeente stelt in de omgevingsvisie Buitengebied Nederweert en de beleidsnotitie Huisvesting internationale werknemers 2025.

Eerste beoordeling omgevingsaspecten

Naast afwegingen ten aanzien van de relevante provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders en regelgeving, dient tevens een overweging te worden gemaakt in het kader van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl). Op de in dat verband af te wegen verschillende omgevingsaspecten wordt onderstaand beknopt op de meest relevante aspecten ingegaan.

Bodemkwaliteit

Indien sprake is van een planologische functiewijziging dan wel het realiseren van nieuwe verblijfsruimten, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Als gevolg van onderhavig voornemen is sprake van het toevoegen van nieuwe verblijfsruimten binnen bestaande bebouwing. Onoverkomelijke belemmeringen ten aanzien van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem worden gezien het huidige gebruik op voorhand niet verwacht. Wel kan het nodig blijken om een vooronderzoek uit te voeren naar mogelijke (historische) verontreinigingen.

Geluid door (spoor)wegen en industrieterreinen

Onderhavig voornemen maakt geen nieuw geluidgevoelig gebouw mogelijk daar het projectgebied de functie 'logies' zal krijgen. Tevens is geen sprake van een ligging binnen een geluidaanachtsgebied van wegen, spoorwegen, en industrieterreinen.

Geconcludeerd kan worden dat er met betrekking tot het aspect 'geluid door (spoor)wegen en industrieterreinen' geen belemmeringen worden verwacht.

Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Daartoe kan gebruik gemaakt worden van de VNG-handreiking 'Activiteiten en milieuzonering (2024)'. In het voorliggende geval heeft de gemeente Nederweert een Omgevingsplan waarin van rechtswege nog de voorheen geldende bestemmingsplannen zijn opgenomen. In deze bestemmingsplannen is over het algemeen nog uitgegaan van de milieucategorieën en richtafstanden. De bestaande rechten van activiteiten in de omgeving zijn daarop ook veelal gebaseerd. Daar de gemeente Nederweert nog geen milieuwaarden heeft vastgesteld in haar Omgevingsplan, wordt in de praktijk hoofdzakelijk (nog) uitgegaan van de uitgangspunten uit de vervallen VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering (2009)'.

Het projectgebied maakt deel uit van het omgevingstype 'rustig buitengebied'. De inmiddels vervallen VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' kent geen specifieke milieucategorie voor een huisvestingslocatie voor arbeidsmigranten. Gelet op de aard en omvang het voornemen moet voor de milieubeoordeling worden aangesloten bij een milieucategorie voor een activiteit die qua aard, omvang en ruimtelijke effecten zo veel mogelijk overeenkomt met het project. Aangesloten kan worden bij de activiteit 'Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra' (SBI-code 2008: 5510). Deze activiteit valt onder milieucategorie 1 en heeft een grootste richtafstand van 10 meter voor de aspecten 'geur' en 'gevaar'. Onderhavig voornemen is getoetst ten opzichte van de volgende locaties:

Melkveehouderij op [redacted]

Op het adres [redacted] is een melkveehouderij met daarbij een bedrijfswoning gelegen. De bedrijfswoning is gelegen op circa 28 meter van onderhavige bebouwing waardoor het woon- en leefklimaat in de bedrijfswoning niet wordt beïnvloed door onderhavig voornemen.

Andersom wordt onderhavig voornemen niet belemmerd door de melkveehouderij omdat er binnen 50 meter van de bebouwing op het projectgebied geen stallen in gebruik zijn. Ook in de toekomst kan hiervan geen sprake zijn daar bedrijfsvoering op [redacted] reeds is begrenzend door de bedrijfswoning op het adres Kreijel 11 en haar bedrijfsactiviteiten waarbij dieren worden gehouden niet kan uitbreiden in de richting van Kreijel 11.

Intensieve veehouderij [redacted]

Op het adres [redacted] is de bedrijfswoning gelegen behorende bij de achtergelegen intensieve veehouderij op het adres [redacted]. De bedrijfswoning is gelegen op circa 68 meter van onderhavige bebouwing waardoor het woon- en leefklimaat in de bedrijfswoning niet wordt beïnvloed door onderhavig voornemen.

De afstand tussen de bebouwing op het projectgebied en het centrale emissiepunt van de intensieve veehouderij bedraagt circa 65 meter. Om aan te tonen of ter plaatse van onderhavig voornemen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zal er een geurberekening moeten worden gemaakt.

Kwaliteit van de buitenlucht

Artikel 5.53 en 5.54 (Bkl) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂.

InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 1.705 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) pas in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 3% vrachtverkeer. Van een dergelijke toename van de hoeveelheid verkeersbewegingen is als gevolg van onderhavig project geen sprake.

Omgevingsveiligheid

Uit raadpleging van de Atlas Leefomgeving blijkt dat op het adres [REDACTED] een propaantank is gelegen. De afstand van de bebouwing op het projectgebied tot deze propaantank bedraagt circa 125 meter.

Het projectgebied is niet gelegen binnen de plaatsgebonden risiconorm 10⁻⁶/jaar van deze risicovolle activiteit. Wat dat betreft vormt met aspect plaatsgebonden risico geen beperking voor het planvoornemen. Het projectgebied ligt verder niet binnen een brand- of gifwolkaandachtsgebied.

Het projectgebied ligt wel voor een gedeelte binnen het explosieaandachtsgebied van de propaantank.

Indien een ontwikkellocatie binnen een aandachtsgebied valt dient nagegaan te worden of er een verhoogd groepsrisico is de zogenaamde "groepsrisicoverantwoording". Indien u medewerking verleent aan voorliggend plan zal de groepsrisicoverantwoording nader worden uitgewerkt.

Onoverkomelijke belemmeringen ten aanzien van het aspect 'omgevingsveiligheid' worden op voorhand niet verwacht.

Archeologie

Een belangrijk uitgangspunt met betrekking tot het aspect archeologie is dat het voornemen hoofdzakelijk ziet op een wijziging in het gebruik van de locatie. De beoogde omvorming van de bestaande bebouwing gebeurt met voornamelijk een interne verbouwing. Als gevolg van onderhavig voornemen wordt de bebouwde oppervlakte verkleind, daar de gang van de voormalige champignonkwekerij wordt omgevormd tot buitenruimte.

Het voornemen gaat niet gepaard met bodemverstorende werkzaamheden waarbij de grond ter plaatse van het projectgebied wordt geroerd. Geconcludeerd kan worden dat er met betrekking tot het aspect 'archeologie' geen belemmeringen worden verwacht.

Parkeren

Bij veranderingen in de fysieke leefomgeving dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

Cliënte is voornemens de parkeerbehoefte op eigen terrein op te vangen. In de beleidsnotitie Huisvesting internationale werknemers 2025 heeft de gemeente de CROW-richtcijfers benoemd die worden gehanteerd voor de huisvesting van internationale werknemers. Voor een locatie in het

buitengebied wordt een parkeernorm gehanteerd van 0,8 parkeerplaatsen per kamer (i.c. per arbeidsmigrant). Het voornemen ziet op de huisvesting van 43 arbeidsmigranten, dit komt neer op een parkeerbehoefte van $(43 \text{ arbeidsmigranten} \times 0,8 \text{ parkeerplaatsen} = 34,4)$ 35 parkeerplaatsen.

Zoals zichtbaar op de schetsplannen (**Bijlage 2** en **Bijlage 3**) is ter plaatse van het projectgebied voldoende ruimte aanwezig voor de realisatie van 35 parkeerplekken.

In de praktijk blijkt een parkeernorm van 0,8 parkeerplaatsen per arbeidsmigrant overigens erg fors. Indien u medewerking verleent aan voorliggend voornemen gaat cliënte graag met de gemeente in gesprek over de mogelijkheden om een lagere parkeernorm te hanteren; een parkeernorm die beter aansluit bij de daadwerkelijke parkeerbehoefte van onderhavig voornemen.

Natuurbescherming

Ten behoeve van onderhavig initiatief dient inzichtelijk te worden gemaakt of de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan een toename van stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Het projectgebied is gelegen op een afstand van circa 1,8 kilometer tot het Natura 2000-gebied 'Sarsven en De Banen'. Dit Natura 2000-gebied betreft een Habitatrichtlijn.

Indien u medewerking verleent aan voorliggend planvoornemen, dient bij de nadere uitwerking hiervan een stikstofberekening te worden uitgevoerd voor zowel de realisatie- als gebruiksfase. Vanuit het aspect natuurbescherming worden op voorhand geen onoverkomelijke belemmeringen verwacht.

Spuitzones

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn en om een spuitvrije zone aan te houden. Welke afstand (minimaal) moet worden aangehouden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt.

Met betrekking tot onderhavig voornemen is er sprake van een kortere afstand dan 50 meter tot agrarische percelen waarop gebruik mag worden gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen. Indien u medewerking verleent aan voorliggend plan zal het aspect spuitzones nader worden onderzocht middels een locatie specifiek onderzoek. Onoverkomelijke belemmeringen ten aanzien van het aspect 'spuitzones' worden op voorhand niet verwacht.

Resumerend

Met voorliggend verzoek wordt een uiteenzetting gegeven op het voornemen van cliënte om de locatie Kreijel 11 te (6035 SG) Ospel om te vormen tot een huisvestingslocatie voor 43 short-stay arbeidsmigranten.

Namens cliënte verzoek ik u om kenbaar te maken of u bereid bent om medewerking te verlenen aan het voornemen op basis van variant A. Bij een positief principebesluit zal cliënte vervolgens de benodigde stukken voor de BOPA-procedure nader uitwerken en indienen voor de in het voorliggend verzoek beschreven herontwikkeling.

Mocht uw college geen medewerking kunnen verlenen aan variant A dan opteert cliënte voor optie B.

Uiteraard is cliënte bereid het planvoornemen nader toe te lichten. Hiervoor en voor vragen over onderhavig principeverzoek, kunt u contact opnemen met ondergetekende onder telefoonnummer: 0475 - 459 260.

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd, verblijft in afwachting van uw reactie,

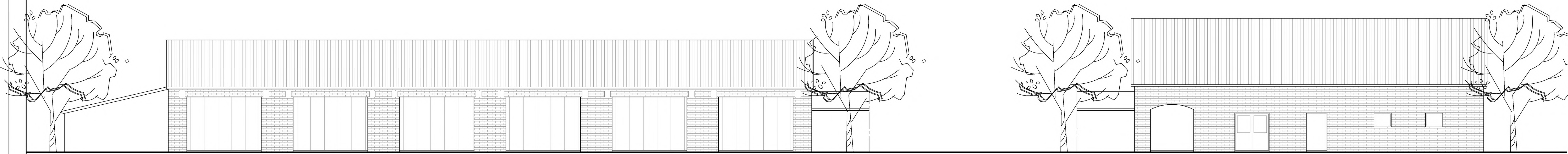
met vriendelijke groet,

A  milieu B.V.

c.c: 

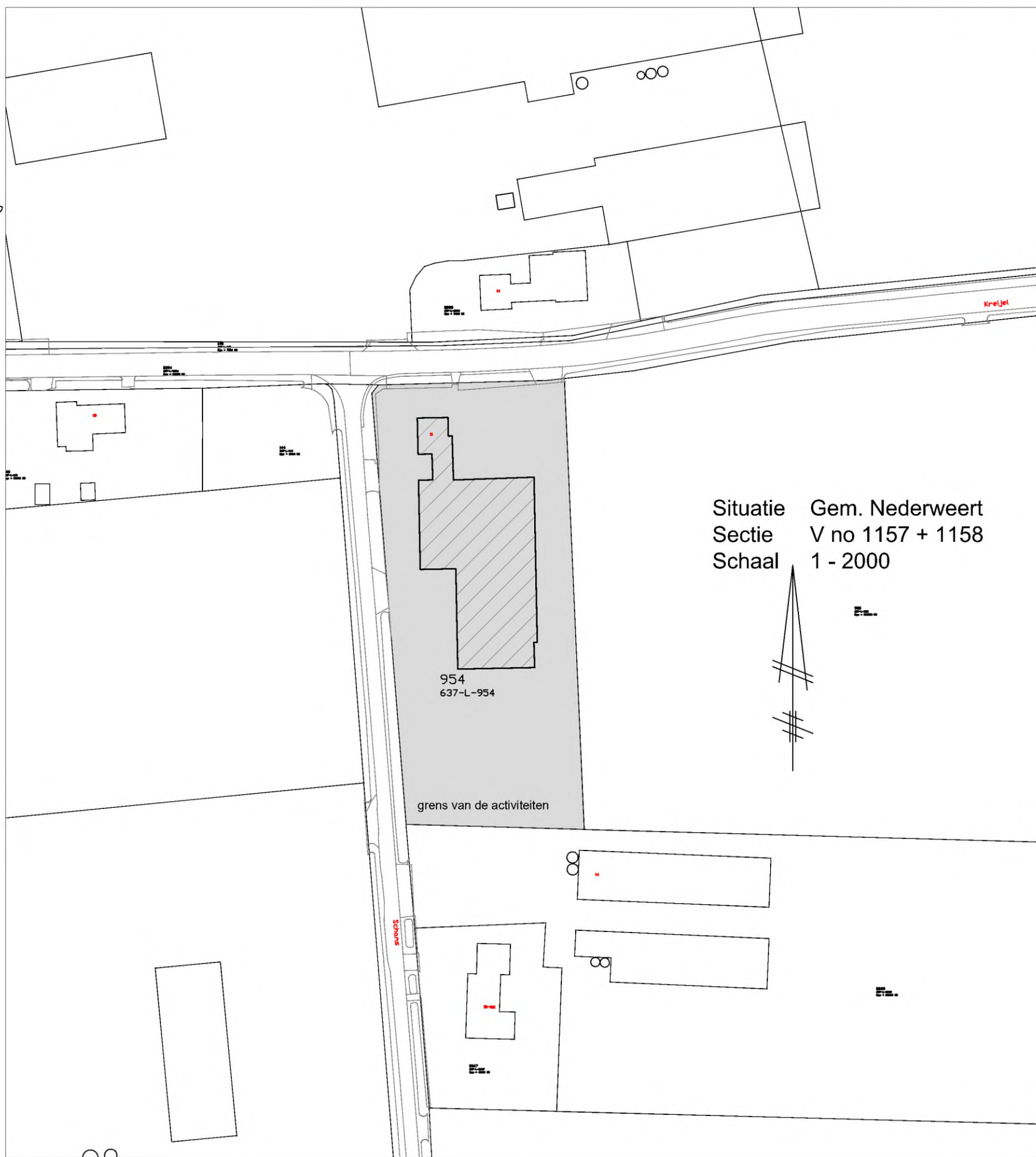
A  g

Bijlagen: 1) Bestaande toestand, Van den Schoor Bouwkundig Ontwerpburo BV (d.d. 10-11-2025)
 2) Schetsplan Variant A, Van den Schoor Bouwkundig Ontwerpburo BV (d.d. 10-11-2025)
 3) Schetsplan Variant B, Van den Schoor Bouwkundig Ontwerpburo BV (d.d. 10-11-2025)



- Linker gevel -

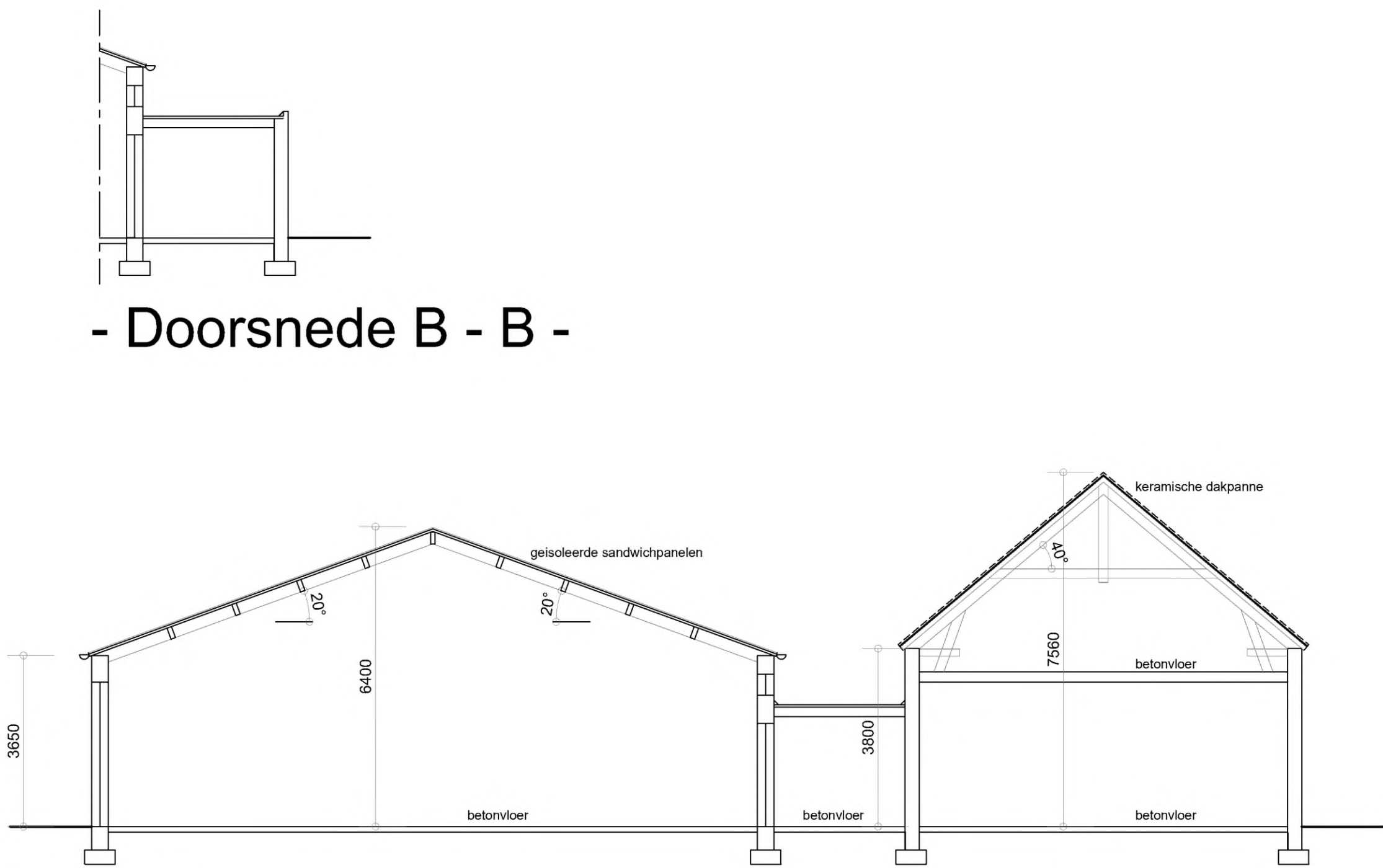
- Rechtergevel -



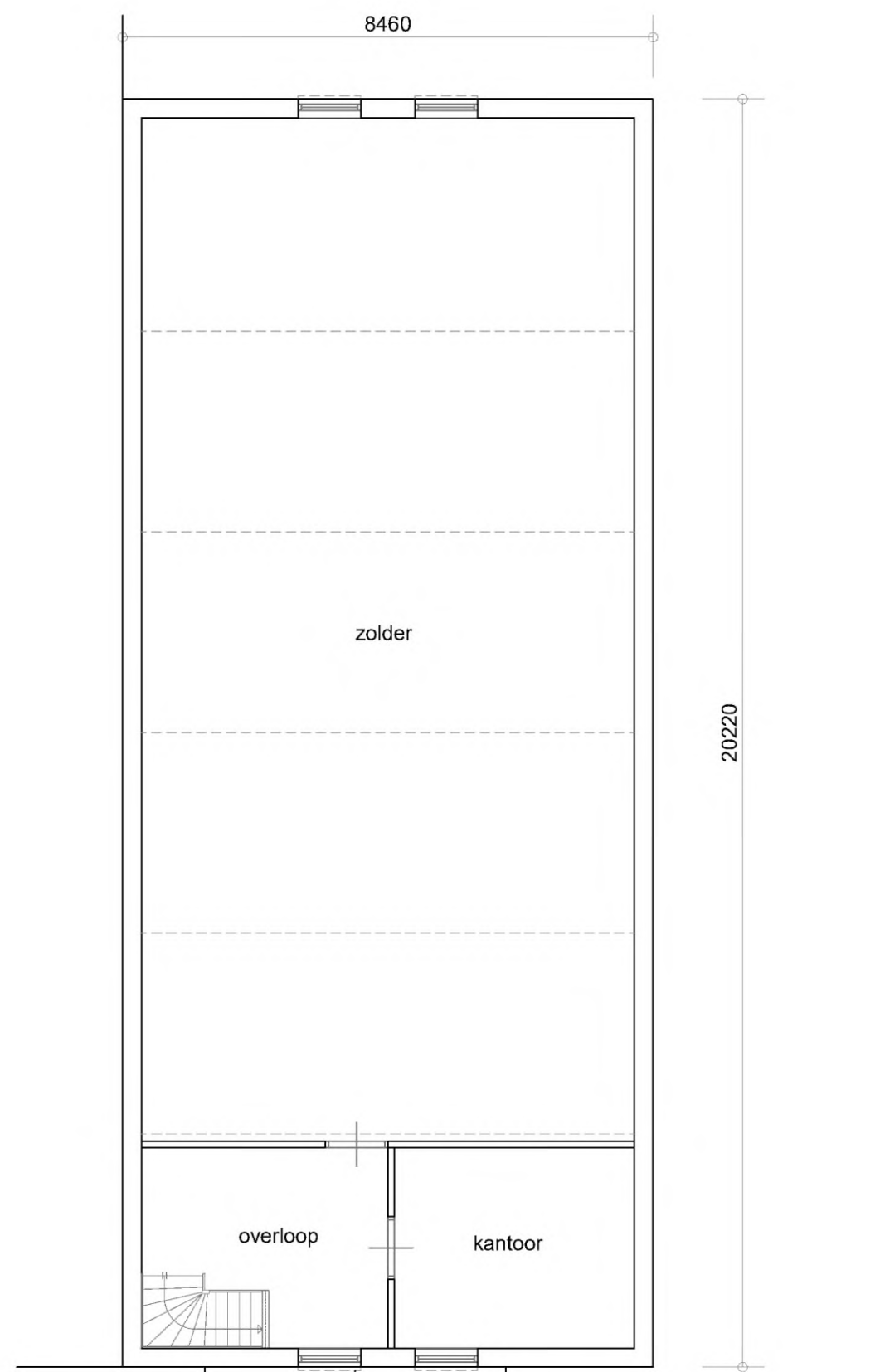
Situatie
Sectie
Schaal

Gem. Nederweert
V no 1157 + 1158
1 - 2000

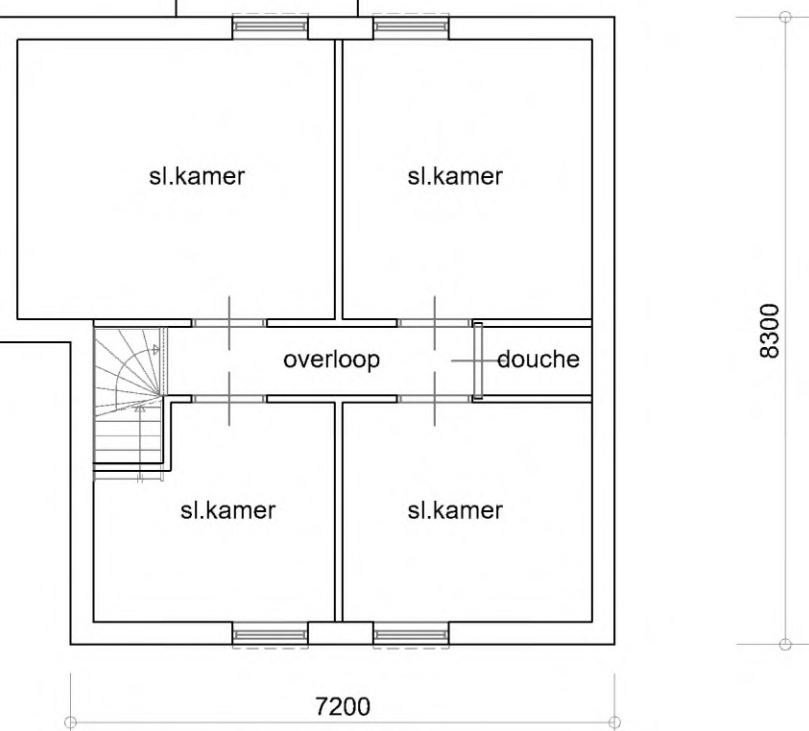
- Doorsnede B - B -



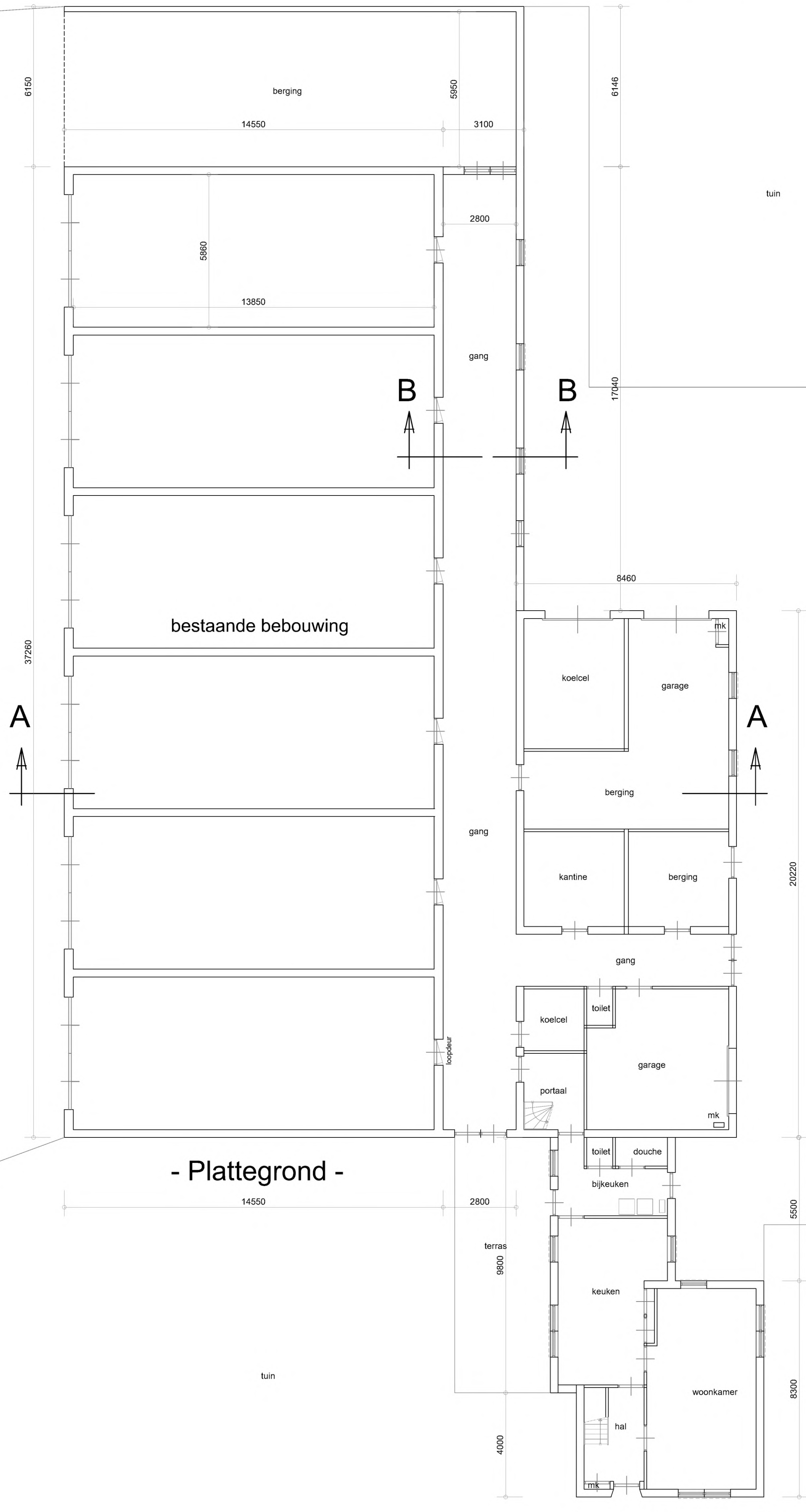
- Doorsnede A - A -



- Verdieping -



- Verdieping -



- Plattegrond -

- Plattegrond -

Bestaande toestand:

Werk:	Verbouwing tot huisvestingsruimte Bestaande toestand gebouwen	Werk nr:	5362-1
Opdrachtgever:		gew. d.d.	10-11-2025V3
		d.d.	13-10-2025V1
		Schaal	1:100

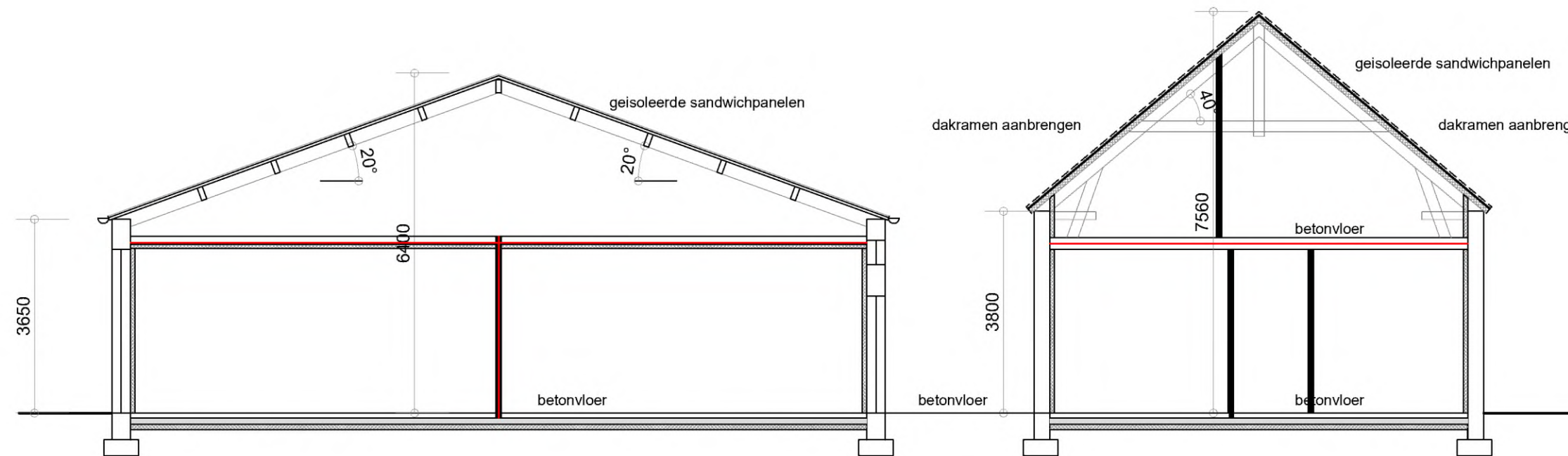
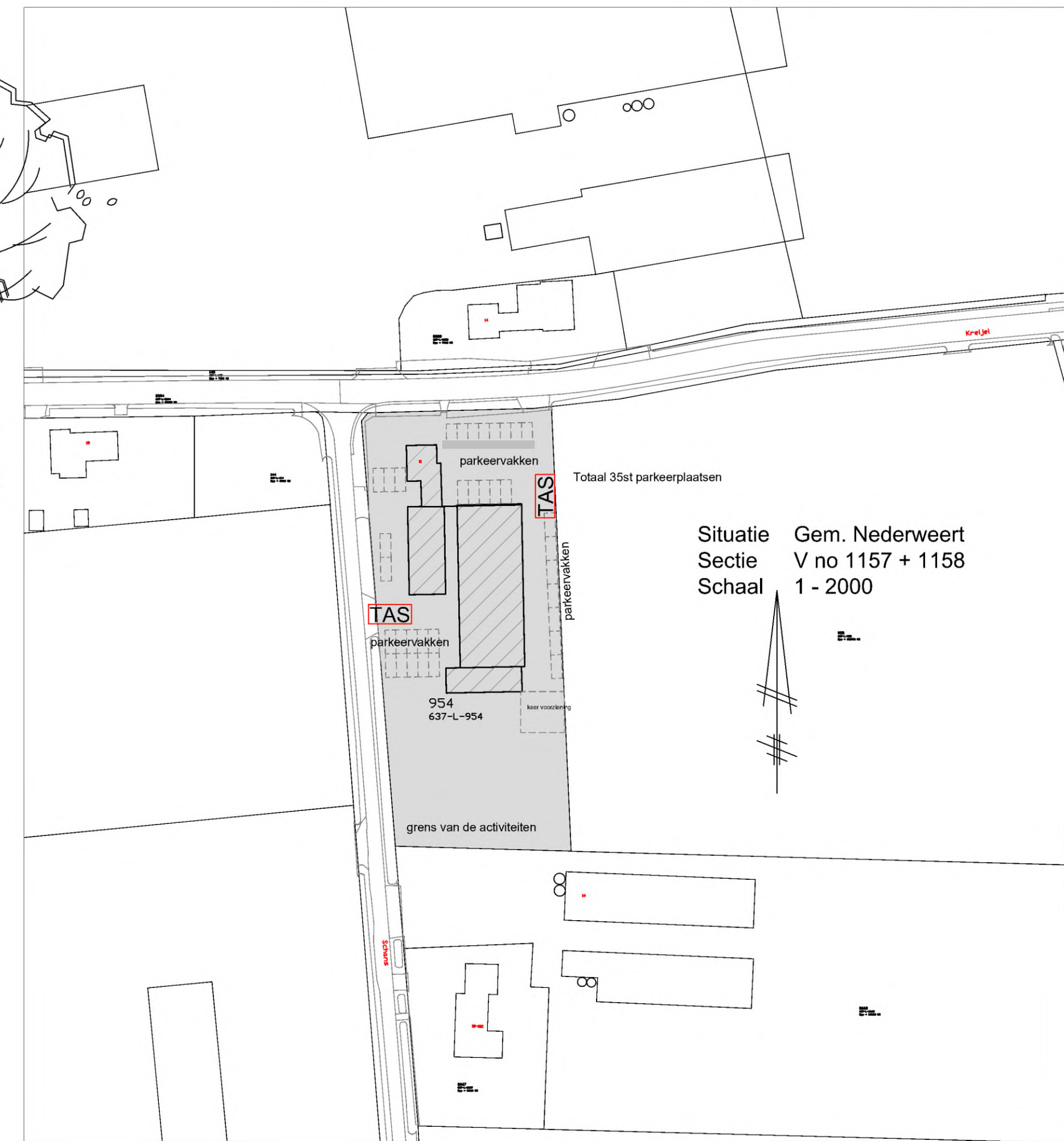
van den Schoor
Bouwkundig ontwerp bureau BV

Park 16
6000 EL Heythuysen
tel: 0475 451697
info@vanderschoor.nl
www.vanderschoor.nl



- Linker gevel -

- Rechtergevel -

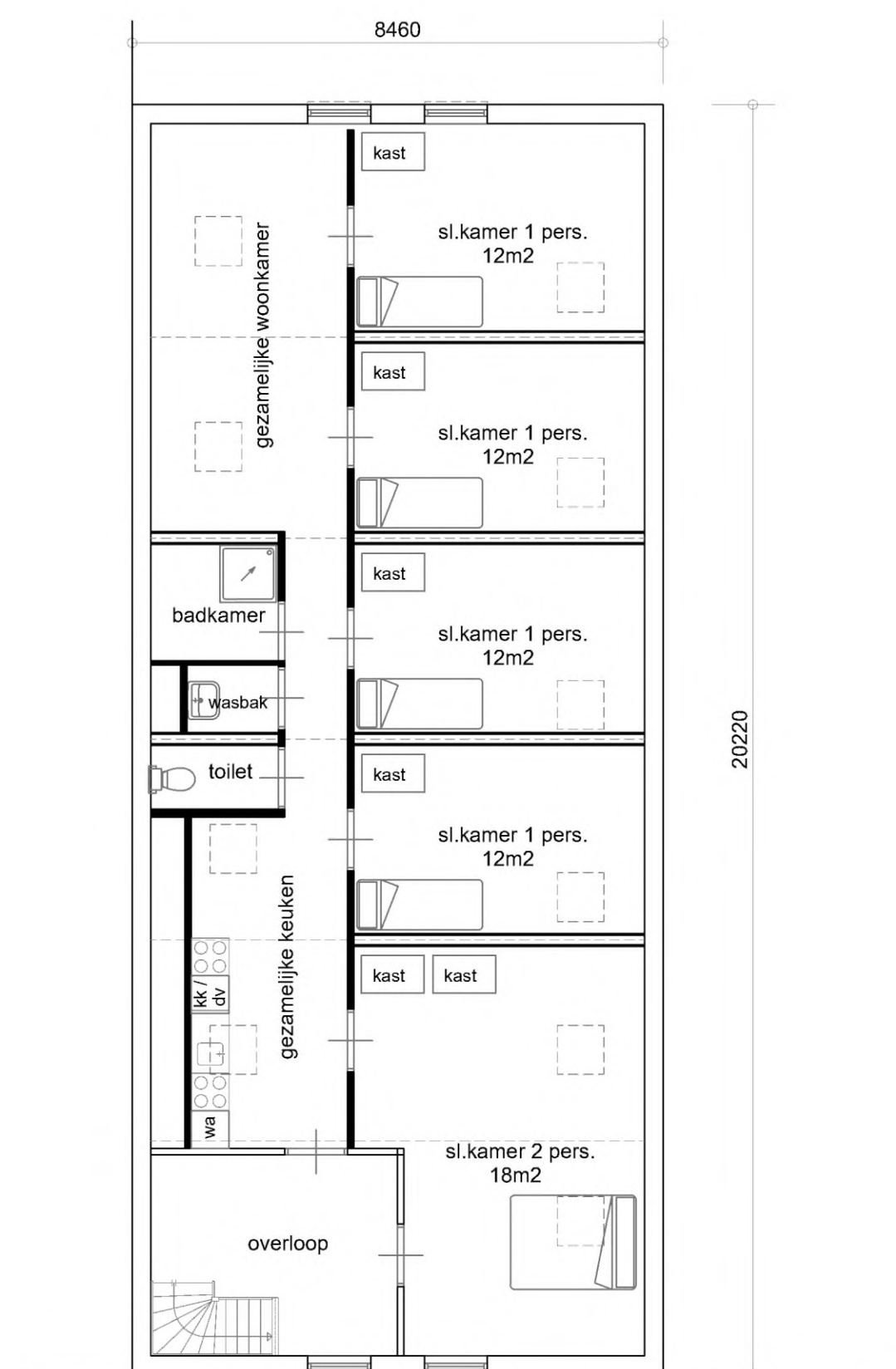


- Doorsnede A - A -

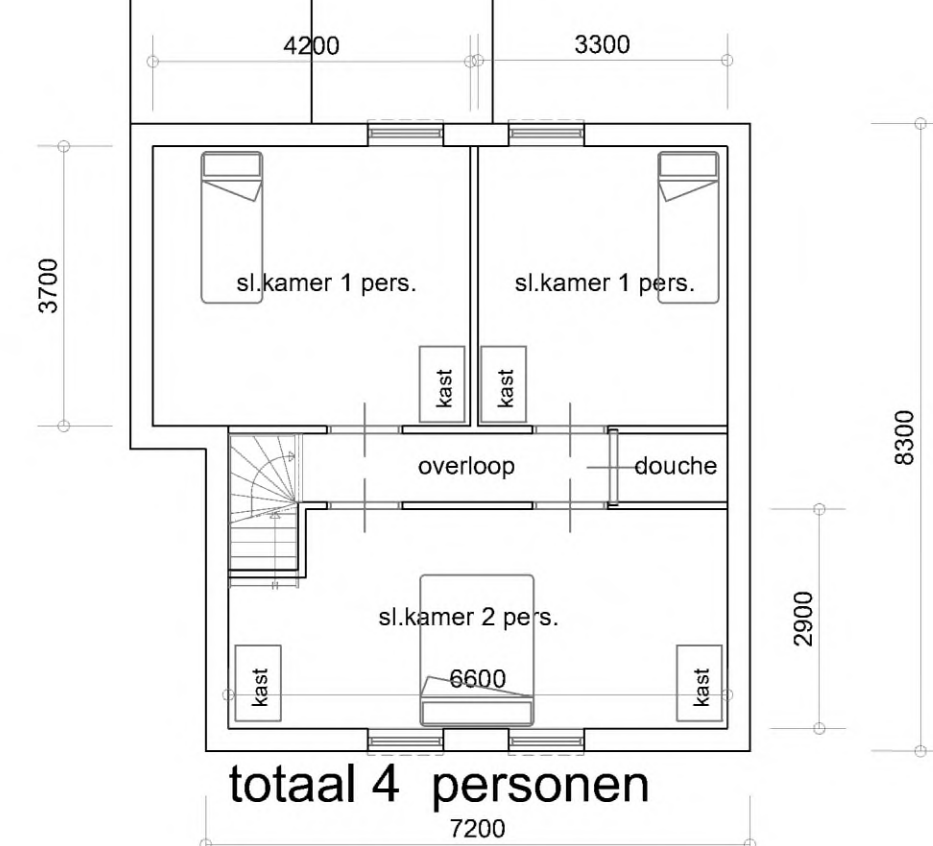


totaal 24 personen
- Plattegrond -

- Plattegrond -



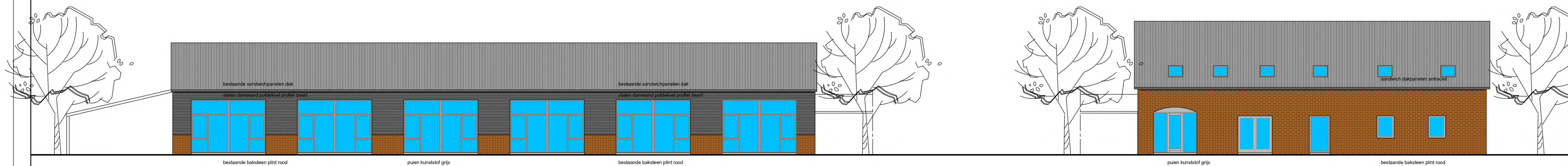
- Verdieping -



- Verdieping -

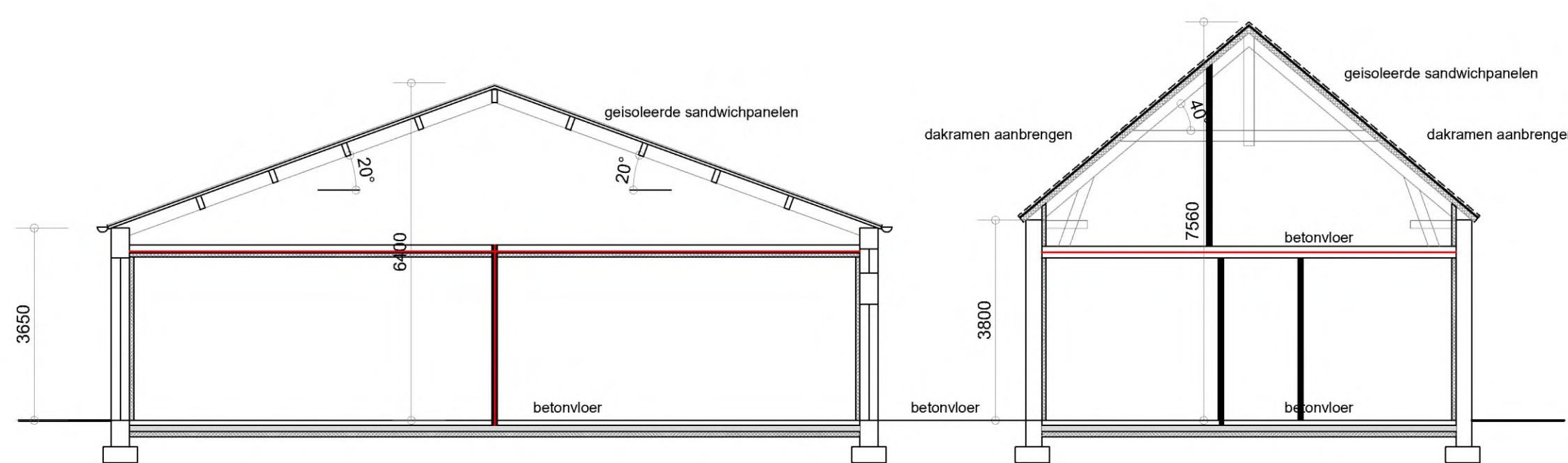
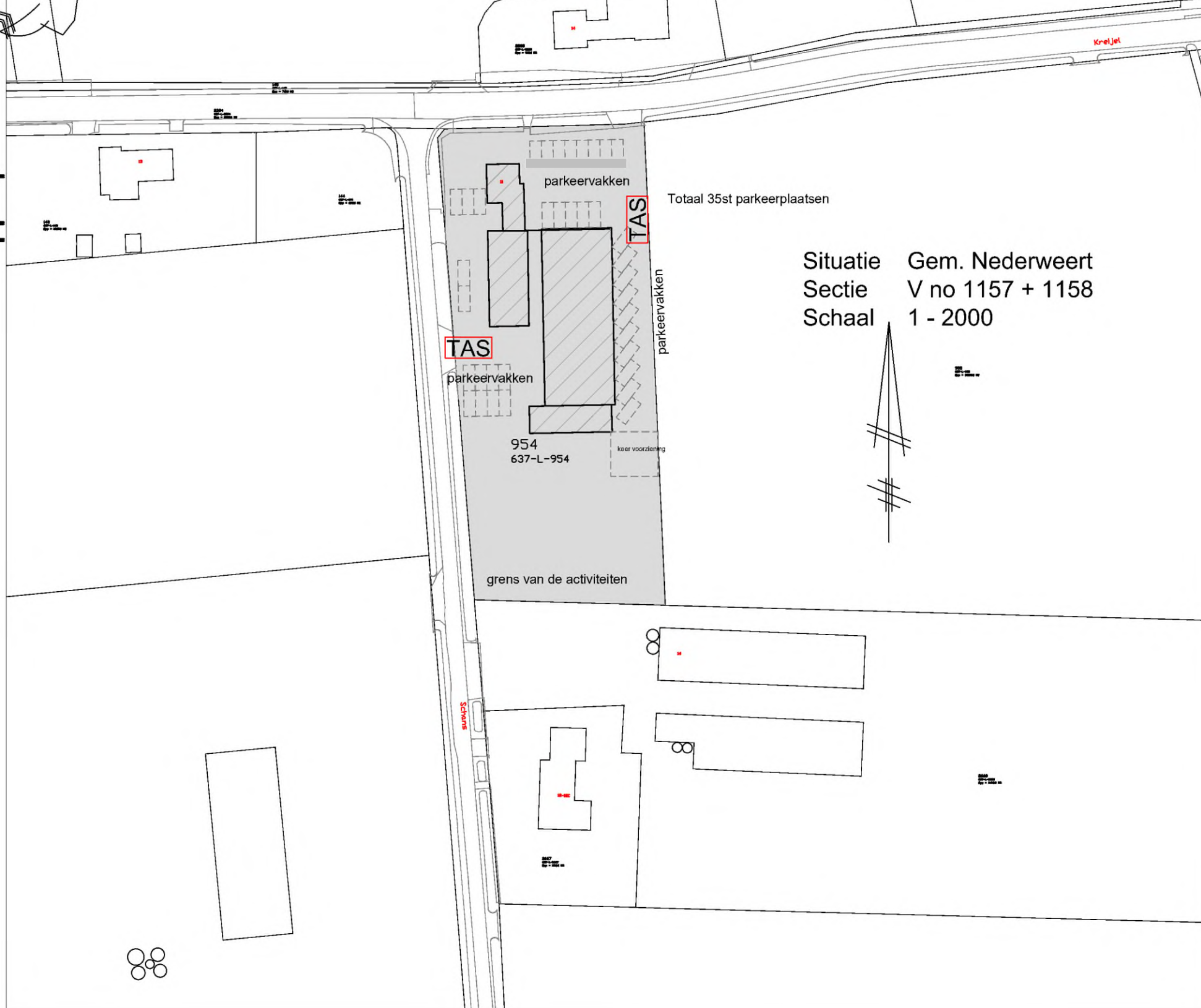
Huisvestingsruimte plan A:

Werk:	Verbouwing tot huisvestingsruimte voor 43 personen. Schedspaan huisvestingsruimte	Werk nr:	5362-2a
Opdrachtgever:		gew. d.d.	10-11-2025V3
		d.d.	13-10-2025V1
		Schaal	1:100
van den Schoor		Bouwkundig ontwerp bureau BV	
		Park 16 6060 EL Horstmar tel: 0475-451997 info@vandenschoor.nl www.vandenschoor.nl	

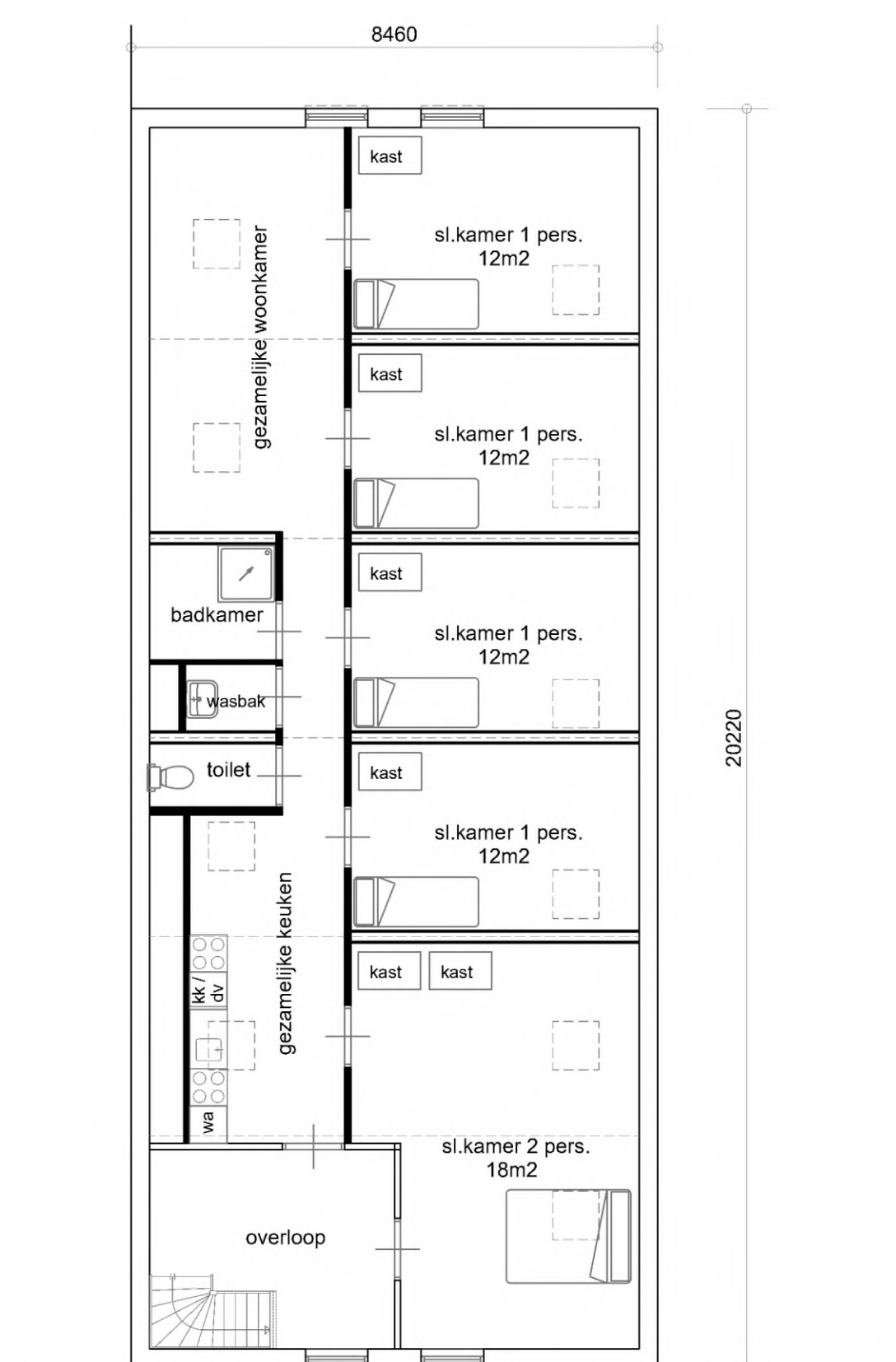


- Linker gevel -

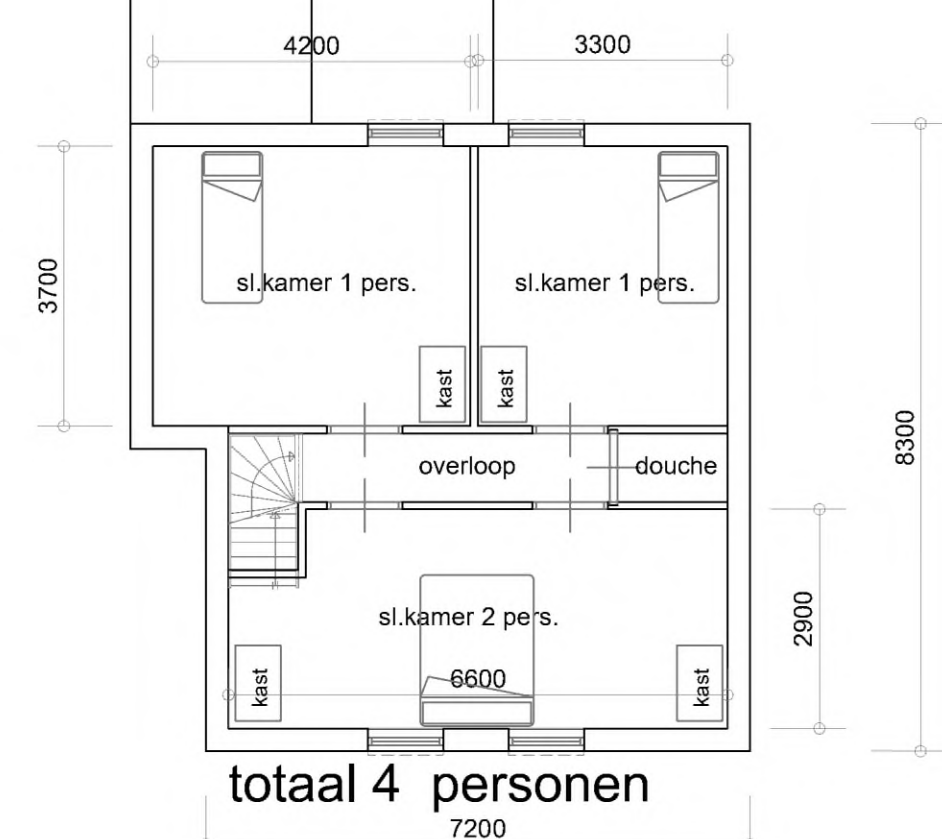
- Rechtergevel -



- Doorsnede A - A -



- Verdieping -



- Verdieping -



- Plattegrond -

totaal 6 personen

totaal 3 personen

- Plattegrond -

Huisvestingsruimte plan B:

Werk: Verbouwing tot huisvestingsruimte voor 43 personen.
Schediplan huisvestingsruimte

Opdrachtgever:

tel. fax:

Werk nr:

5362-2b

gew. d.d. 10-11-2025V3
d.d. 13-10-2025V1
Schaal 1:100

van den Schoor
Bouwkundig ontwerp bureau BV

Park 16
6060 EL Horstmar
tel. (0475) 451997
info@vandenSchoor.nl
www.vandenSchoor.nl