

**Notitie: Toelichting aanvraag omgevingsvergunning kamergewijze verhuur**

Locatie: Heezerweg 1, 5731 PT te Mierlo

Someren, 23-04-2024 / 20-09-2024

**Kenmerk:** NL / 23179.AA003

Initiatiefnemer exploiteert al geruime tijd een bloemenhandel met kwekerij aan de Heezerweg 1 te Mierlo (in het bestemmingsplan ook bekend als de Aardborstweg 18). Naar aanleiding van een bedrijfsbezoek is er geconstateerd dat er sprake is van huisvesting van arbeidsmigranten middels kamergewijze verhuur op het bouwperceel, te midden van de bedrijfsbebouwing. De arbeidsmigranten zijn werkzaam op het eigen bedrijf. De kamergewijze verhuur zal worden gelegaliseerd middels een binnenplanse afwijking en toetsing aan het Afsprakenkader Huisvesting van arbeidsmigranten Stedelijk gebied Eindhoven. Het doel van onderhavige toelichting is om een tijdelijke vergunning voor 10 jaar te ontvangen voor het voortzetten van deze activiteit.

### Planologisch regime

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Geldrop-Mierlo ten zuiden van de bebouwde kom van Mierlo en ten noorden van de A67. De percelen zijn kadastraal bekend als gemeente Mierlo, sectie K, perceelnummers 801, 802, 832 en 833. In de directe omgeving van het bedrijf zijn enkele burgerwoningen in het buitengebied aanwezig alsmede een aantal agrarische bedrijven, groen, een horecabedrijf en percelen landbouwgrond. De directe omgeving van het bedrijf is in onderstaande afbeelding weergegeven.



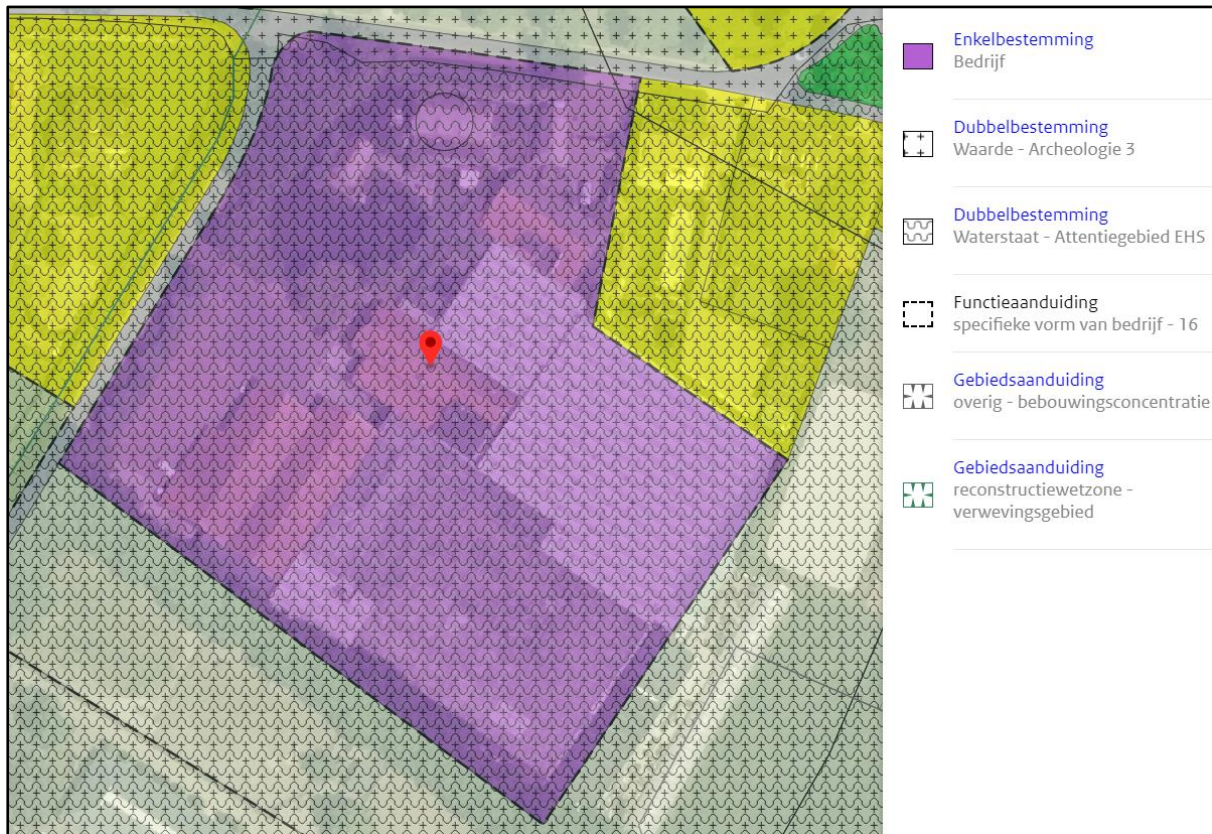
Afbeelding 1: Situering van planlocatie, de planlocatie met rood weergegeven

Het bouwvlak van het bedrijf omvat de bedrijfswoning, een aantal loading docks, een koelcel-installatie, een tussengebouw, een kantoorpand, bedrijfshal/loods, parkeerplaats en een kas. Het tussengebouw betreft de locatie van de kamergewijze verhuur.

Het vigerende planologisch regime binnen het plangebied is vervat in het omgevingsplan met daarin het bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo' van de gemeente Geldrop-Mierlo zoals is vastgesteld op 8 november 2010. Conform het bestemmingsplan is het plangebied aangeduid met de volgende bestemmingen en aanduidingen, zoals weergegeven in afbeelding 2.

- Enkelbestemming 'Bedrijf'

- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' (deels)
- Dubbelbestemming 'Waterstaat – Attentiegebied EHS'
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 16'
- Gebiedsaanduiding 'overig – bebouwingsconcentratie'
- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo'

In het vigerende bestemmingsplan zijn geen voorwaarden of afwijkingsbevoegdheden opgenomen, met betrekking tot kamergewijze verhuur of huisvesting van arbeidsmigranten. Naast het vigerende bestemmingsplan is ook het "paraplubestemmingsplan Huisvesting Geldrop-Mierlo" d.d. 02-03-2020 onderdeel van het omgevingsplan ter plaatse van onderhavige projectlocatie. Binnen dit plan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen (in artikel 3.2.2) voor het toestaan van kamergewijze verhuur op bedrijfslocaties, daarom wordt er voor kamergewijze verhuur getoetst aan artikel 3.2.2 van dit paraplubestemmingsplan.

### 3.2.2 Kamergewijze verhuur

*Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 1.11 en 1.16 en kamergewijze verhuur aan méér dan 2 personen toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:*

- a. *het huishouden van de verhuurder blijft ter plaatse woonachtig, danwel verzekerd is dat een beheerder al dan niet op afstand toezicht houdt op de woonsituatie;*

De initiatiefnemer blijft met zijn huishouden woonachtig in de bedrijfswoning. Vanuit de bedrijfswoning wordt toezicht gehouden op het bedrijf en de verhuurde kamers.

- b. *de in de woningen beschikbare gebruiksoppervlakte dient minimaal 12 m<sup>2</sup> per persoon te zijn;*

De gebruiksoppervlakte bedraagt 728,5 m<sup>2</sup>, er mogen maximaal 48 personen wonen in het pand conform de SNF-toetsing. Dit betekent dat ieder persoon een gebruiksoppervlakte heeft van 15,2 m<sup>2</sup>. Deze gebruiksoppervlakte ligt ruim boven de gestelde norm van 12 m<sup>2</sup>.

- c. *er mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking optreden dat deze leidt of kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van het verkeer;*

De kamergewijze verhuur vindt plaats bij een grote kwekerij. Hier vinden ten behoeve van de bedrijfsvoering al veel verkeersbewegingen plaats in verband met de transport van de goederen en eindproducten. Het verhuren van de kamers op de bedrijfslocatie zorgt er daarnaast voor dat er minder dagelijks woon-/werkverkeer ten behoeve van personeel plaatsvindt. Dit heeft geen negatieve situatie op de huidige verkeersintensiteit.

- d. *aangetoond is dat er voldoende parkeergelegenheid, als bedoeld in lid 1.14, op eigen terrein is, dan wel dat het gebruik niet leidt of kan leiden tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;*

Op eigen terrein aan de noordwestelijke zijde van kasloods is reeds een parkeerplaats gerealiseerd. Voor kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten) geldt conform de publicatie van 'Toekomstbestendig parkeren' van CROW een parkeercijfer van 0,8 per kamer. Er zijn 18 kamers, wat een waarde van minimaal 15 parkeerplaatsen oplevert. Op de luchtfoto is te zien dat er 16 parkeerplaatsen zijn gerealiseerd ten noordwesten van de kasloods.

- e. *er ontstaat geen onevenredige aantasting van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven;*

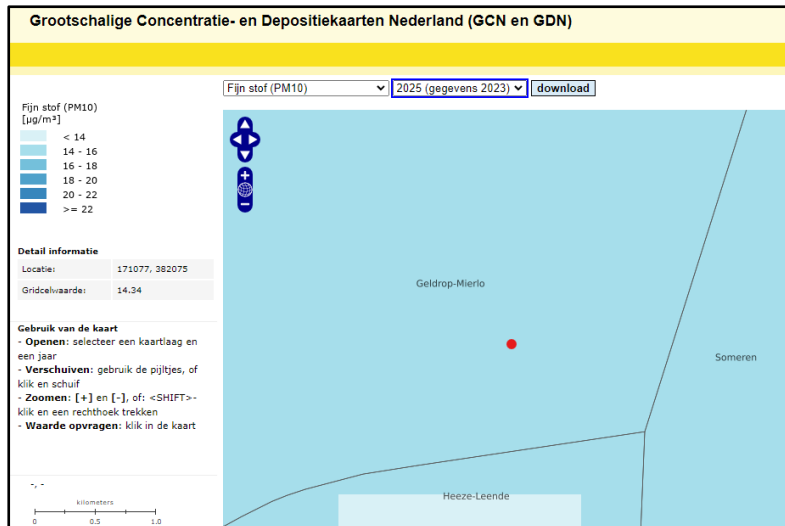
De kamergewijze verhuur is te midden de bedrijfspanden gelegen. De bedrijfspanden zullen hiermee altijd het dichtstbijzijnde object zijn voor nabijgelegen omwonenden en bedrijven. Hierdoor vindt er geen onevenredige aantasting van de belangen van omwonenden plaats.

- f. *aangetoond is dat er sprake is van een verantwoord woon- en leefklimaat;*

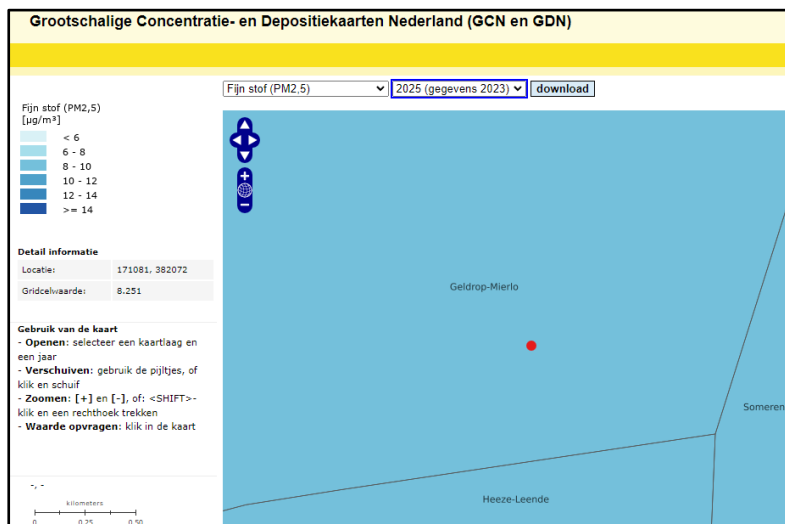
Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aan te tonen wordt er getoetst aan de normen voor fijnstof, milieuzonering, achtergrondgeurbelasting en de afstand tot geitenhouderijen.

Op grond van het Bkl (paragraaf 2.2.1.1) zijn omgevingswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM<sub>10</sub>). De omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m<sup>3</sup>. Vanaf 1 januari 2015 geldt daarnaast een omgevingswaarde voor PM<sub>2,5</sub> waaraan door het bevoegd gezag bij vergunningverlening moet worden getoetst. Deze omgevingswaarde bedraagt 25 µg/m<sup>3</sup> voor de jaargemiddelde concentratie. Voor de gemiddelde jaarconcentratie van NO<sub>2</sub> geldt een omgevingswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup>. Indien aan deze omgevingswaarden wordt voldaan, mag worden aangenomen dat het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit aanvaardbaar is.

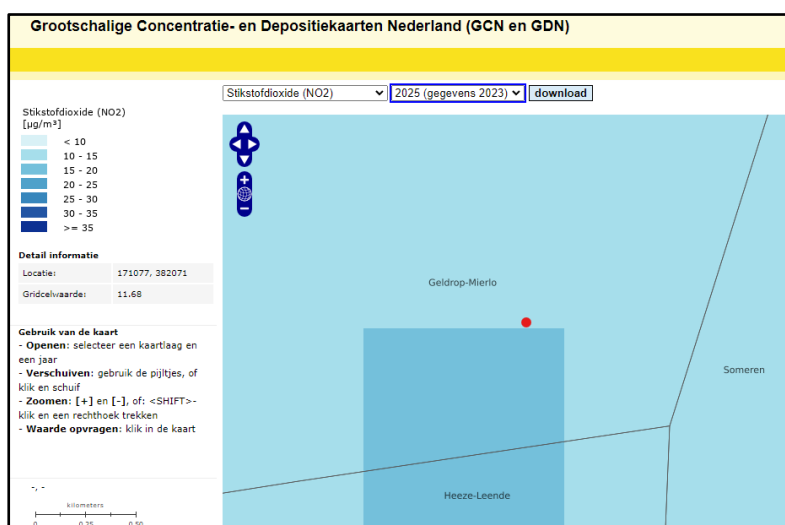
Het RIVM heeft Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten van Nederland waarop de achtergrondconcentratie van fijnstof PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub> en NO<sub>2</sub> ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat geraadpleegd kan worden. De jaargemiddelde fijnstofconcentratie binnen de projectlocatie is conform de GCN-kaart voor fijnstof PM<sub>10</sub> 14,34 µg/m<sup>3</sup>, voor PM<sub>2,5</sub> 8,25 µg/m<sup>3</sup> en voor NO<sub>2</sub> 11,68 µg/m<sup>3</sup>, zie onderstaande afbeeldingen.



Afbeelding 3: Uitsnede GCN-kaart fijnstof PM10



Afbeelding 4: Uitsnede GCN-kaart fijnstof PM2,5



Afbeelding 5: Uitsnede GCN-kaart fijnstof NO<sub>2</sub>

Ten aanzien van de luchtkwaliteit zijn er dus geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

De projectlocatie ligt in omgevingstype 'gemengd gebied'. Dit omgevingstype wordt gekenmerkt door een matige tot sterke functiemenging. In de omgeving bevinden zich direct naast woningen andere functies zoals o.a. bloemenhandel/kwekerij, horeca, recreatiegebieden, agrarische bedrijven en agrarische gronden.

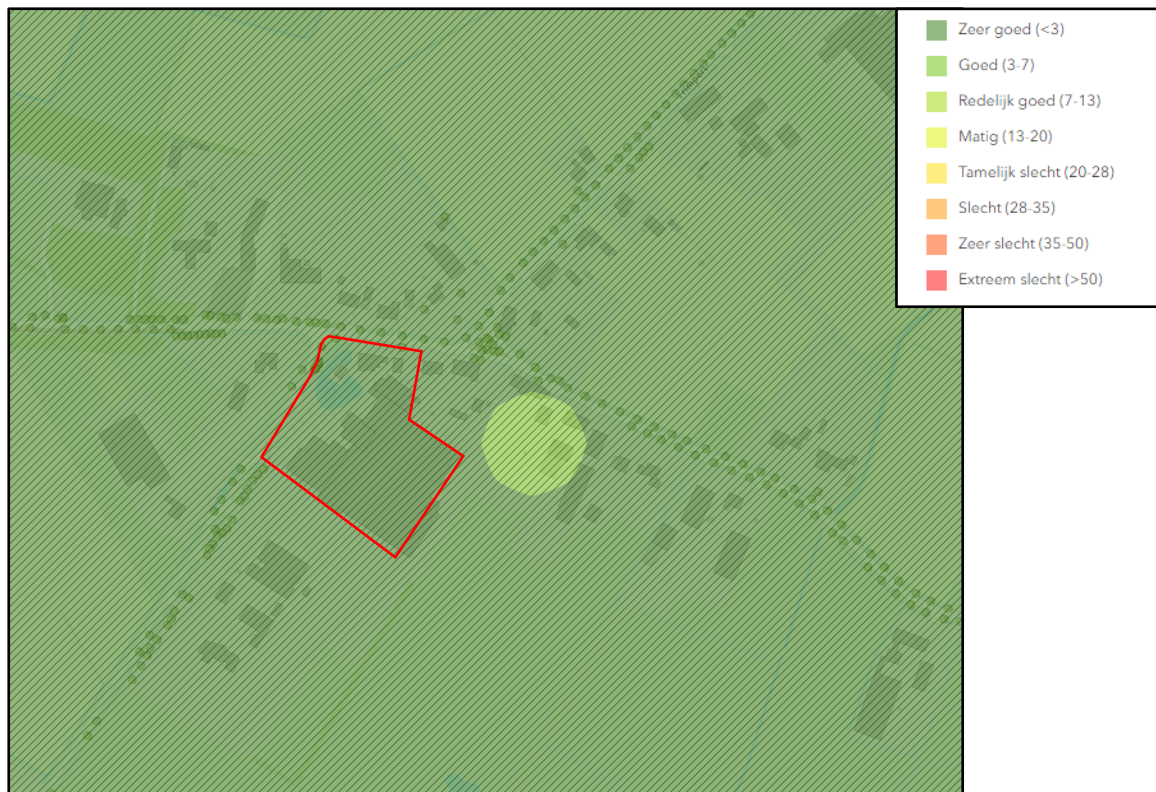
Wat betreft veehouderijen met een geuremissie wordt in de volgende alinea getoetst aan de wetgeving die specifiek van toepassing is voor veehouderijen met betrekking tot het aspect geur. De dichtstbijzijnde agrarische bedrijvigheid zonder geuremissie zijn twee paardenfokkerijen, gelegen aan de Heezerweg 6 en 7, wat behoort tot milieuwaarde 1 voor het aspect geluid en milieuwaarde 2 voor het aspect geur. De dichtstbijzijnde niet-agrarische bedrijvigheid betreft het restaurant aan de Aardborstweg 19, deze bedrijvigheid behoort tot de milieucategorie FM (functiemenging). Conform de handreiking geldt voor de bedrijven in deze milieuwaarden, liggend in gemengd gebied, een milieucontour van 10 (FM), 30 (1) en 50 (2) meter. Het gebouw waar de kamergewijze verhuur plaatsvindt ligt op een afstand van 90 meter tot de grens van het dichtstbijzijnde bedrijf aan de Heezerweg 7, zoals in onderstaande afbeelding is weergegeven.



Afbeelding 6: afstand tussen gebouw kamergewijze verhuur en grens van het bedrijf aan de Heezerweg 7

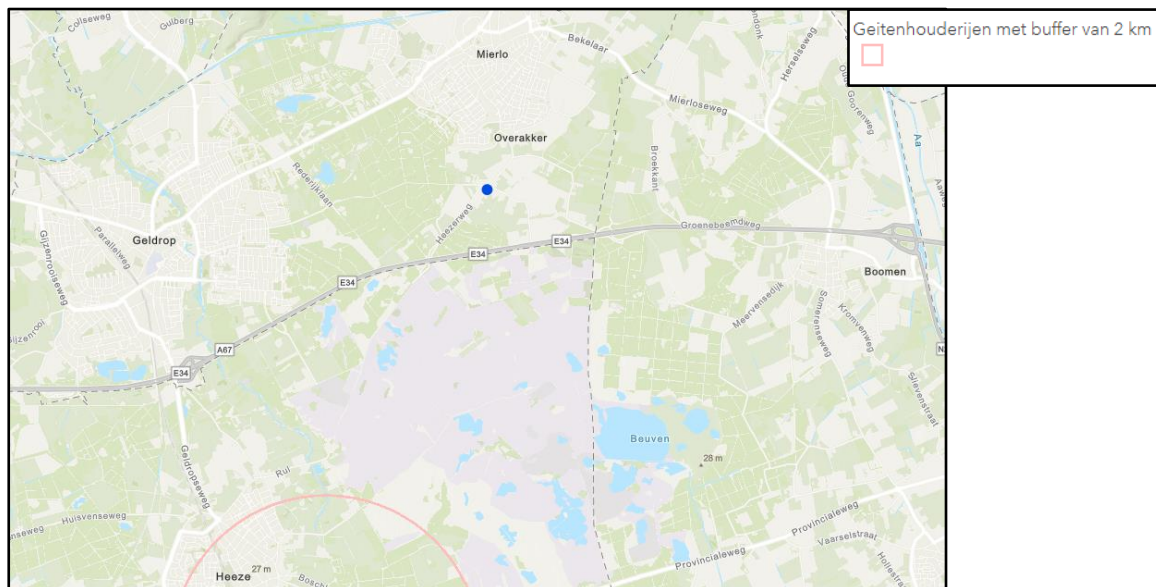
Er wordt dus voldaan aan de richtafstanden. De projectlocatie ligt dus buiten de milieucontour van de bedrijvigheid.

Om het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur ter plaatse van de projectlocatie nader te beschouwen wordt gebruik gemaakt van de Achtergrondkaart geur van de Omgevingsdienst Zuid Oost Brabant (ODZOB), zie onderstaande afbeelding. Hieruit blijkt de kwaliteit van de leefomgeving zeer goed, 0 – 3 Oue bedraagt



Afbeelding 7: Uitsnede kaart ODZOB achtergrond geur

Ten aanzien van het aspect geur zijn er dus geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Ook is de locatie gelegen op een afstand meer dan 2 kilometer van omliggende geitenbedrijven, zoals op onderstaande afbeelding is weergegeven.



Afbeelding 8: uitsnede kaart 'geitenhouderijen van Brabant', de projectlocatie is met blauwe stip weergegeven

Op basis van luchtkwaliteit, milieuzonering, achtergrondgeurbelasting en de afstand tot geitenhouderijen, wordt geconcludeerd dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat heerst op de locatie. Het heersende woon- en leefklimaat is dus geschikt voor kamergewijze verhuur.

*g. in een straat wordt slechts aan één kant tussen twee zijstraten en binnen een straal van 50 meter voor niet meer dan één pand een omgevingsvergunning verleend voor kamergewijze verhuur;*  
De kamergewijze verhuur zal enkel in het tussenpand worden uitgevoerd, in één pand. Elders in de straat zijn, zo ver bekend, nog geen andere omgevingsvergunningen voor kamergewijze verhuur verleend.

*h. tussen twee panden met kamergewijze verhuur moeten minstens twee woningen of panden met een andere functie aanwezig zijn.*

Er wordt voor slechts één pand een omgevingsvergunning ten behoeve van kamergewijze verhuur aangevraagd. Daarnaast betreft dit het enige pand in de straat die als kamergewijze verhuur wordt aangevraagd.

Er wordt dus voldaan aan alle leden van artikel 3.2.2 van het "paraplubestemmingsplan Huisvesting Geldrop-Mierlo". Ondanks dat er geen sprake is van de functie wonen in reeds voor wonen bestemde locatie (als een bedrijfswoning), wordt er aangetoond dat het initiatief zoals deze momenteel uitgevoerd wordt passend is binnen het paraplubestemmingsplan.

### **Afsprakenkader huisvesting van arbeidsmigranten SGE**

Voor de huisvesting van de buitenlandse werknemers binnen de gemeente Geldrop-Mierlo is er samen met andere gemeentes een afsprakenkader huisvesting van arbeidsmigranten Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) opgesteld. In dit afsprakenkader staan regels en kaders waarbij de geclusterde huisvesting rekening gehouden dient te worden. De publicatie van november 2020 bevat een aantal uitgangspunten voor geclusterde huisvesting. Echter is deze publicatie toegespitst op bestaand stedelijk gebied, waar in deze aanvraag geen sprake van is. Er wordt daarom alleen getoetst aan de eisen van de locatie. Daarnaast wordt er separaat een toetsing aan de SNF-normen bijgevoegd bij de aanvraag.

#### *A. Locatie*

*1. Geclusterde huisvesting van arbeidsmigranten vindt primair plaats op basis van geldend ruimtelijk beleid en bij voorkeur in bestaand stedelijk gebied.*

In dit geval wordt er niet in bestaand stedelijk gebied de geclusterde huisvesting van arbeidsmigranten gelegaliseerd. Echter door het toetsen aan de afwijkingsbevoegdheid van het "paraplubestemmingsplan Huisvesting Geldrop-Mierlo" wordt er wel aangetoond dat op basis van het geldende planologische regime de kamergewijze verhuur kan voldoen aan de gestelde voorwaarden.

*2. Uitdrukkelijk wordt gekeken naar de mogelijkheden voor het benutten van leegstand of leegkomend vastgoed, zoals kantoren, hotels en maatschappelijk vastgoed.*

De locatie van de kamergewijze verhuur vindt plaats in een tussenpand van het bedrijf, welke anders niet in gebruik zou zijn. Enkel voor bedrijfskantine en kantoor. Door het realiseren van de logiesfunctie is leegstand tegengegaan.

*3. Geclusterde huisvesting vindt gespreid over de regio plaats.*

Uit de factsheets Arbeidsmigratiecijfers in Brabant van het PON/Telos blijkt dat in de regio van Stedelijk gebied Eindhoven er voldoende verspreiding onderling van arbeidsmigranten wordt behaald. In de afwijkingsbevoegdheid van het paraplubestemmingsplan zijn ook voorwaarden opgenomen om clustering tegen te gaan, lid g en h.

*4. Situering van (grotere) logiesvoorzieningen in gemengde (overgangs)zones, waar wonen niet de dominante functie is, is mogelijk.*

De omgeving is vooral voorzien van agrarische bestemmingen, met enkele bedrijfs- en woonbestemmingen. De kamergewijze verhuur betreft een woonfunctie, waardoor dit lid niet van toepassing is.

5. *Situering van grotere logiesvoorzieningen op (randen van) bedrijventerreinen is een optie op basis van maatwerk waarbij geldt:*
- a. *Dat er voor arbeidsmigranten een aantoonbaar gezond leefklimaat kan worden gegarandeerd;*  
Zoals hierboven is aangetoond, heerst er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
  - b. *Dat de huisvesting geen belemmering mag zijn voor het functioneren van het bedrijventerrein;*  
Deze huisvesting wordt niet gelegaliseerd op een bedrijventerrein, maar in gemengd buitengebied. In de toetsing aan de binnenplanse afwijking wordt ook aangetoond dat er geen afbreuk wordt gedaan aan het heersende verkeersbeeld.
  - c. *Dat de locatie goed ontsloten is.*  
De locatie betreft een bloemhandel, waarbij transport van en naar de bedrijfslocatie essentieel zijn voor de bedrijfsvoering. Er kan dus worden aangenomen dat de locatie goed is ontsloten ten bate van persoonsvervoer, als hier ook zware vervoersbewegingen ten bate van het goederentransport mogelijk zijn.
6. *Huisvesting in het buitengebied heeft uitdrukkelijk niet de voorkeur*
- a. *Met als uitzondering het huisvesten van seizoenarbeiders ten behoeve van de eigen agrarische bedrijfsvoering;*  
De bedrijfsvoering is bestempeld als semi-agrarisch, omdat het hier gaat om het telen en kweken van gewassen (bloemen en bloembollen) in kassen voor het eigen bedrijf. Om hier vervolgens een decoratiestuk als eindproduct af te kunnen leveren.
  - b. *Met als uitzondering op basis van maatwerk huisvesting in leegstaand vastgoed, zoals vrijkomende agrarische bebouwing of kloosters, afhankelijk van de ligging en ontsluiting.*  
De huisvesting vindt plaats in een bedrijfsgebouw welke geen andere functie heeft dan bedrijfskantine en kantoor. Het overgrote deel van het gebouw zou geen functie hebben en leeg komen staan als de initiatiefnemer niet had besloten om arbeidsmigranten te huisvesten in dit tussengebouw.

Met maatwerk kan de geclusterde huisvesting voldoen aan het afsprakenkader van het SGE. Het legaliseren van de geclusterde huisvesting is daarom voorstelbaar.

### **Conclusie**

Uit de toetsing aan de afwijkingsbevoegdheid van het 'paraplubestemmingsplan Huisvesting Geldrop-Milieu' blijkt dat er kan worden voldaan aan alle voorwaarden die gesteld worden onder artikel 3.2.2. Voor het afsprakenkader huisvesting van arbeidsmigranten geldt dat het initiatief grotendeels aansluit op de eisen van het afsprakenkader, alleen niet op de functie van de omgeving. Het initiatief is namelijk niet gelegen in een woongebied of in (de rand van) een bedrijventerrein, met maatwerk kan de legalisatie doorgang vinden. Een tijdelijke vergunning om de kamergewijze verhuur aan arbeidsmigranten mogelijk maakt is dan ook voorstelbaar. In deze aanvraag wordt specifiek gevraagd voor een duur van 10 jaar.

---

### **Bijlage:**

- Plattegrondtekening tussengebouw, kamergewijze verhuur
- SNF-toetsing