

Afdeling	: VTH - Squit	B&W-voorstel:	DJ-2333062
Naam opsteller voorstel	: Saida Chalh S.Chalh@weert.nl, 0495-575239	Zaaknummer:	2333052
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Publicatie:	Openbaar

**Onderwerp**

Tijdelijke omgevingsvergunning tijdelijke huisvesting internationale werknemers Doctor Schaepmanstraat 45 in Weert.

**Voorstel**

De gevraagde tijdelijke omgevingsvergunning onder voorschriften te verlenen.

**Inleiding**

Op 4 oktober 2023 is een aanvraag om een tijdelijke omgevingsvergunning ingediend voor de tijdelijke huisvesting van maximaal 264 internationale werknemers voor een periode van maximaal tien jaar aan de Doctor Schaepmanstraat 45 in Weert. Voorgesteld wordt om de gevraagde tijdelijke omgevingsvergunning onder voorschriften te verlenen. Verwezen wordt naar de bijgevoegde beschikking.

**Doel(en)**

Het afhandelen van de aanvraag.

**Resultaten**

Een beslissing op de aanvraag.

**Activiteiten**

Het nemen van een beslissing op de aanvraag.

**Argumenten****1.1 Er is al eerder een tijdelijke omgevingsvergunning verleend.**

Op 14 mei 2020 is een tijdelijke omgevingsvergunning verleend voor de tijdelijke huisvesting van maximaal 108 internationale werknemers voor een periode van maximaal tien jaar aan de Doctor Schaepmanstraat 45 in Weert. Hiertegen is bezwaar, beroep en hoger beroep ingesteld. De tijdelijke omgevingsvergunning is op 5 april 2022 onherroepelijk geworden. De nieuwe initiatiefnemers transformeren niet enkel de verdieping, zoals eerder het geval was, maar ook de begane grond. Zo wordt het pand geheel voor de tijdelijke huisvesting in gebruik genomen en wordt de capaciteit maximaal 264 internationale werknemers.

Weert, 9 januari 2024	S	B	W	W	W	W	W
	AV	RV	MvdH	TvG	SW	LS	MF
	akkoord						
	bespreken						

Soort besluit: Besluit college

**In te vullen door het B&W secretariaat:**

- Akkoord  
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder  
 Anders, nl.:
- Niet akkoord  
 Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 16 januari 2024

Nummer: 17

De secretaris,

### **1.2 Het project voldoet aan de bouwverordening en het Bouwbesluit 2012.**

Het project voldoet aan de bouwverordening, maar niet volledig aan het Bouwbesluit 2012. Door het opleggen van een voorschrift kan de aanvraag hiermee in overeenstemming worden gebracht. Het project is gelegen in een gebied waarvoor geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn.

### **1.3 Het project voldoet aan de voorwaarden om af te wijken van het bestemmingsplan.**

Voorgesteld wordt om op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 4, onderdelen 9 en 11 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht medewerking te verlenen aan het project. Diverse aspecten zoals milieu en woon- en leefklimaat zijn meegewogen. Daarnaast is voldaan aan de 'Beleidsnota huisvesting internationale werknemers gemeente Weert actualisatie 2021'

### **Kanttekeningen en risico's**

De zorgen omtrent de mogelijke toename van de verkeersdruk op de Roermondseweg tijdens piekmomenten blijft een aandachtspunt. Mocht het project daartoe aanleiding geven, dan wordt met de initiatiefnemer over de verkeerssituatie op de Roermondseweg in overleg getreden om eventueel nadere afspraken te maken.

### **Financiële, personele en juridische gevolgen**

Tegen uw besluit kunnen belanghebbenden binnen zes weken na de verzending van de beschikking een bezwaarschrift indienen en de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg verzoeken een voorlopige voorziening te treffen.

### **Overleg gevoerd met**

#### *Intern:*

Diverse disciplines binnen de afdelingen VTH, OG en R&E.

#### *Extern:*

Niet van toepassing.

### **Participatie**

Op 21 augustus 2023 heeft er een informatiebijeenkomst plaatsgevonden. Hiervoor zijn alle personen die bij de bijeenkomsten van het eerste initiatief betrokken waren geweest uitgenodigd. Ook zijn huis aan huis uitnodigingen bezorgd in de omliggende straten. Er waren ongeveer 40 personen aanwezig. Een aantal aanwezigen heeft zich aangemeld voor de klankbordgroep. Op 13 december 2023 heeft er een bijeenkomst van de klankbordgroep plaatsgevonden.

### **Communicatie**

Een kennisgeving van dit besluit wordt gepubliceerd op [www.officiëlebekendmakingen.nl](http://www.officiëlebekendmakingen.nl). De klankbordgroep wordt via bijgevoegde brief geïnformeerd over de vergunningverlening. De mensen die bij de informatiebijeenkomst aanwezig waren worden ook geïnformeerd over de vergunningverlening. De raad wordt geïnformeerd via de TILS-lijst.

### **Planning**

Niet van toepassing.

### **Evaluatie**

Niet van toepassing.

### **Bijlage(n)**

Beschikking voor de aanvrager.  
Brief aan klankbordgroep.

**Aangetekend**

Doctor Schaepmanstraat 45 B.V.  
[REDACTED]

Jan van Scorellaan 15  
5581 JN WAALRE

Weert, 17 JAN. 2024

Onderwerp : tijdelijke omgevingsvergunning  
Uw kenmerk : 8104529  
Ons kenmerk : Z2023-00002080

Beste [REDACTED]

Op 4 oktober 2023 vroeg u een tijdelijke omgevingsvergunning aan voor de tijdelijke huisvesting van maximaal 264 internationale werknemers voor een periode van maximaal tien jaar aan de Doctor Schaepmanstraat 45 in Weert. In deze brief leest u onze beslissing.

**Ons besluit**

Wij verlenen de gevraagde tijdelijke omgevingsvergunning. U krijgt de tijdelijke omgevingsvergunning samen met deze brief. Wilt u de tijdelijke omgevingsvergunning en de bijlage goed doorlezen? Hierin staat belangrijke informatie over de verleende tijdelijke omgevingsvergunning. Onder andere aan welke voorschriften u moet voldoen. Dit kan veel misverstanden voorkomen.

**Inwerkingtreding**

De dag na de verzenddatum van deze brief treedt dit besluit in werking. Binnen zes weken kunnen belanghebbenden een bezwaarschrift indienen en de voorzieningenrechter vragen het besluit te schorsen. Op een bezwaarschrift moeten wij eerst een besluit nemen. De tijdelijke omgevingsvergunning kan in bezwaar alsnog worden gewijzigd of geweigerd. Maakt u direct gebruik van de tijdelijke omgevingsvergunning, dan is dit voor eigen rekening en risico.

**Leges**

Bedrag

Voor deze tijdelijke omgevingsvergunning betaalt u leges. Dat staat in de Legesverordening van de gemeente Weert. De leges bedragen € 35.058,85. In dit bedrag zijn de eventueel eerder in rekening gebrachte leges verrekend.

BsGW

De leges worden namens de gemeente Weert door de Belasting Samenwerking Gemeenten en Waterschappen Limburg (BsGW) geheven en ingevorderd. Dit betekent dat u de legesfactuur niet samen met deze tijdelijke omgevingsvergunning ontvangt. U ontvangt de legesfactuur separaat via de BsGW.

Niet eens met het bedrag?

Als u het niet eens bent met de leges, kunt u binnen zes weken na de dagtekening van de legesfactuur met een brief een bezwaarschrift sturen aan de heffingsambtenaar van de gemeente Weert. Het adres is:



Postbus 950  
6000 AZ Weert

### **Mededelingen aan gemeente**

Voor de verplichtingen aan de gemeente voor het melden van de start van de bouwwerkzaamheden en de beëindiging van de bouwwerkzaamheden verwijzen wij u naar de bijlage.

### **Publicatie**

Wij publiceren ons besluit op [www.officiëlebekendmakingen.nl](http://www.officiëlebekendmakingen.nl). Iedereen kan dan kennisnemen van ons besluit. Belanghebbenden kunnen eventueel hun bezwaren kenbaar maken. Dit is mogelijk tot zes weken na de datum waarop de tijdelijke omgevingsvergunning aan u is toegezonden.

### **Aandachtspunten**

#### *Brandveilig gebruik*

U moet minstens vier weken vóór het in gebruik nemen van het gebouw bij de gemeente een gebruiksmelding indienen. Het is verboden het gebouw in gebruik te nemen als u dit niet heeft gedaan.

#### *Milieumelding*

Uw inrichting is voor wat betreft milieu een type A bedrijf. Type A bedrijven zijn niet melding- of vergunningplichtig. Het betreft bedrijven die minder milieubelastende activiteiten uitvoeren. Wel vallen deze bedrijven van rechtswege onder het Activiteitenbesluit en gelden bepaalde voorschriften. Welke voorschriften dit zijn kunt u via <http://aimonline.nl> voor uw inrichting samenstellen.

Het doen van een melding is voor type A inrichtingen niet verplicht. Voor de gemeente is het wel praktisch om de gegevens van uw bedrijf te kennen zodat de bedrijfsgegevens in ons inrichtingenbestand ingevoerd kunnen worden. De AIM-module laat daarom de mogelijkheid van het melden open en laat de keuze over aan het bedrijf: 'Als u het wilt, mag u zich kenbaar maken bij het bevoegd gezag'.

#### *Roermondseweg*

De zorgen omtrent de mogelijke toename van de verkeersdrukke op de Roermondseweg tijdens piekmomenten blijft een aandachtspunt. Wij blijven met u als initiatiefnemer in gesprek over de verkeerssituatie op de Roermondseweg. Mocht uw project daartoe aanleiding geven, dan treden wij hierover met u in overleg om eventueel nadere afspraken te maken.

### **Niet eens met het besluit?**

Als u het niet eens bent met dit besluit, kunt u met een brief een bezwaarschrift sturen aan het college van burgemeester en wethouders. Het adres is:  
Postbus 950  
6000 AZ WEERT

Zorgt u ervoor dat u het bezwaarschrift indient binnen zes weken na de datum van deze brief. Daarmee voorkomt u dat wij uw bezwaarschrift niet meer kunnen behandelen. Schrijf in uw bezwaarschrift in elk geval:

- uw naam, adres, datum en handtekening;
- een omschrijving van het besluit waar het bezwaarschrift tegen gericht is (stuur een kopie van deze brief mee met uw bezwaarschrift);
- de reden waarom u bezwaar maakt.

Let op: een bezwaarschrift indienen kan alleen met een brief, dus niet digitaal.

#### Spoed

Is uw bezwaar zo spoedeisend dat u de behandeling van uw bezwaarschrift niet kunt afwachten? Dan kunt u bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg een voorlopige voorziening aanvragen. Dit is een voorlopige beslissing om een handeling uit te stellen of juist door te laten gaan. Een voorlopige voorziening kunt u met een brief of digitaal aanvragen:

- met een brief:

Stuur uw verzoekschrift naar:

De Voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg  
Sector Bestuursrecht  
Postbus 950  
6040 AZ ROERMOND

- digitaal:

Via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>

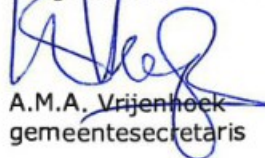
Hiervoor moet u wel een elektronische handtekening (DigiD) hebben. De voorwaarden vindt u op deze website.

#### **Vragen?**

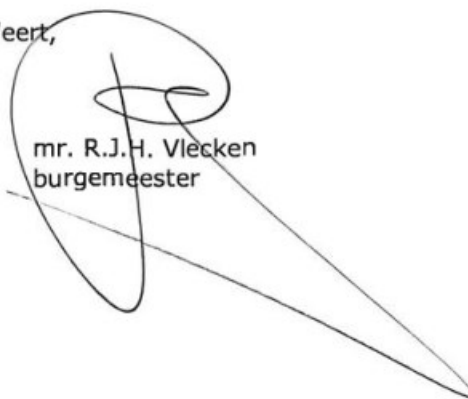
Hebt u vragen over deze brief? Neemt u dan contact op met P. Corpelijn, casemanager Omgevingsrecht afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving. Hij is bereikbaar via telefoonnummer (0495) 575 261 of via e-mail [p.corpelijn@weert.nl](mailto:p.corpelijn@weert.nl).

Weert,

Burgemeester en wethouders van Weert,



A.M.A. Vrijenhoek  
gemeentesecretaris



mr. R.J.H. Vlecken  
burgemeester



### **TIJDELIJKE OMGEVINGSVERGUNNING (REGULIERE PROCEDURE)**

Burgemeester en wethouders van Weert hebben op 4 oktober 2023 een aanvraag om een tijdelijke omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

Doctor Schaepmanstraat 45 B.V.  
Jan van Scorellaan 15  
5581 JN WAALRE

De aanvraag is ingediend voor de tijdelijke huisvesting van maximaal 264 internationale werknemers voor een periode van maximaal tien jaar aan de Doctor Schaepmanstraat 45 in Weert, op de percelen kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie S, nummers 2530, 3206 en 3207.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer: Z2023-00002080.

### **Besluit**

Gelet op artikel 2.1, eerste lid onder a en c van de Wabo juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wabo juncto artikel 4, onderdelen 9 en 11 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) besluiten wij de gevraagde tijdelijke omgevingsvergunning onder voorschriften te verlenen.

De aanvraag valt onder paragraaf 3.2 "reguliere voorbereidingsprocedure" van de in de Wabo aangegeven gevallen waarvoor een tijdelijke omgevingsvergunning dient te worden aangevraagd.

De tijdelijke omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de bijbehorende stukken deel uitmaken van de tijdelijke omgevingsvergunning en onder voorschriften. De tijdelijke omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. het (ver)bouwen van bouwwerken;
2. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

### **Procedure**

Bij brief van 8 november 2023 hebben wij de aanvrager in de gelegenheid gesteld om uiterlijk 3 januari 2024 aanvullende gegevens in te dienen. Op 17 november 2023 heeft de aanvrager de aanvullende gegevens ingediend. Bij brief van 28 november 2023 hebben wij de beslistermijn verlengd tot uiterlijk 18 januari 2024.

Het besluit is voorbereid met de reguliere voorbereidingsprocedure zoals bedoeld in paragraaf 3.2 van de Wabo. De aanvraag is beoordeeld voor:

- het (ver)bouwen aan artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo;
- het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het geldende bestemmingsplan aan artikel 2.1, eerste lid, onder c juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wabo juncto artikel 4, onderdelen 9 en 11 van bijlage II van het Bor.

Voorts is de aanvraag getoetst aan het Bor en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat de aanvraag voldoet en daarom verlenen wij de gevraagde tijdelijke omgevingsvergunning.

### **Overwegingen**

De overwegingen luiden als volgt.



#### *Bouwactiviteit*

De aanvraag voldoet aan de bouwverordening, maar niet volledig aan het Bouwbesluit 2012. Door het opleggen van een voorschrift kan de aanvraag hiermee in overeenstemming worden gebracht. In verband hiermee is voorschrift (2) aan de tijdelijke omgevingsvergunning verbonden.

Daarnaast is de aanvraag in strijd met het geldende bestemmingsplan "Bedrijventerreinen 2013". Op grond van artikel 2.10, tweede lid van de Wabo is de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de planologische gebruiksactiviteit zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo. Hierop wordt onder het kopje 'Planologische gebruiksactiviteit' nader ingegaan.

Het project is gelegen in een gebied waarvoor geen redelijke eisen van welstand gelden. Dit betekent dat een welstandstoets niet van toepassing is.

#### *Planologische gebruiksactiviteit*

Het project valt binnen de enkelbestemming 'Bedrijventerrein' van het geldende bestemmingsplan "Bedrijventerreinen 2013". Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 26 juni 2013, in werking getreden op 16 augustus 2013 en onherroepelijk geworden op 25 juni 2014.

Volgens artikel 7.1.1, onder a van het geldende bestemmingsplan zijn de voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden bestemd voor bedrijven, opgenomen in milieucategorie 2 t/m 3.1 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1'.

Volgens artikel 7.5.1, onder j van het geldende bestemmingsplan wordt onder gebruiken of laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan ten minste verstaan het gebruik van gronden en opstallen voor bewoning van gebouwen buiten de bedrijfswoning.

De aanvraag heeft betrekking op het tijdelijk, voor de duur van maximaal tien jaar, huisvesten van maximaal 264 internationale werknemers aan de Doctor Schaepmanstraat 45 in Weert. Gelet hierop is de aanvraag in strijd met artikel 7.1.1, onder a en artikel 7.5.1, onder j van het geldende bestemmingsplan.

Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wabo juncto artikel 4, onderdelen 9 en 11 van bijlage II van het Bor bevat de mogelijkheid om voor een periode van maximaal tien jaar af te wijken van artikel 7.1.1, onder a en artikel 7.5.1, onder j van het geldende bestemmingsplan. Dit betekent dat het tijdelijk, voor de duur van maximaal tien jaar, huisvesten van maximaal 264 internationale werknemers vergund kan worden met toepassing van artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo, artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wabo juncto artikel 4, onderdelen 9 en 11 van bijlage II van het Bor. Daarnaast is volgens artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo en artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wabo vereist dat de activiteit in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Bij de aanvraag is het document 'Ruimtelijke motivering tijdelijke huisvesting internationale werknemers aan de Doctor Schaepmanstraat 45' d.d. 16 november 2023 van VandeWall Planologisch Advies BV ingediend. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening. Daarom hebben wij besloten om op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo en artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wabo juncto artikel 4, onderdelen 9 en 11 van bijlage II van het Bor een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van artikel 7.1.1, onder a en artikel 7.5.1, onder j van het geldende bestemmingsplan. Hierbij hebben de volgende overwegingen plaats gevonden.



Wij hebben op 1 mei 2018 de "Beleidsnota inzake 'Planologische afwijkingmogelijkheden' volgens artikel 4 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht" vastgesteld. Met deze beleidsnota hebben wij kaders gesteld waarbinnen medewerking wordt verleend aan een kruimelafwijking van het bestemmingsplan. Volgens de beleidsnota vindt er bij de afwijking van een bestemmingsplan een afweging plaats op milieuaspecten, functionele aspecten en ruimtelijke aspecten. Wij overwegen als volgt.

#### Bodem

Bij de aanvraag is een verkennend bodemonderzoek ingediend, uitgevoerd conform NEN 5740, Bijlage B. Het onderzoek is uitgevoerd door SOCOTEC Geotechnics, d.d. 3 juli 2023, rapportnummer 23MP0122-adv-01, versie 2.0. Uit het rapport blijkt dat ter plaatse van boring 002 en 008 een sterke verontreiniging met respectievelijk PAK en zink is aangetroffen en ter plaatse van boring 025 een matige verontreiniging met PAK.

Aanvullend verbinden wij een voorschrift (3) aan de tijdelijke omgevingsvergunning inhoudende dat deze verontreinigingen geen belemmeringen opleveren, op voorwaarde dat er ter plaatse/nabij de boorpunten 002, 008 en/of 025 geen graafwerkzaamheden plaatsvinden.

#### Geluid

Met verwijzing naar het document 'Akoestisch onderzoek; huisvesting voor internationale werknemers Doctor Schaepmanstraat 45 te Weert' d.d. 16 juni 2023 van Cauberg Huygen, zijn wij van oordeel dat de geluidbelasting in het kader van een goed woon- en leefklimaat aanvaardbaar is.

#### Externe veiligheid

Uit het document 'Externe veiligheid spoor Dr. Schaepmanstraat 45' d.d. 20 april 2023 en het document 'Verantwoording hoogte groepsrisico Dr. Schaepmanstraat 45' d.d. 24 mei 2023 van Kragten blijkt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering voor het project oplevert.

#### Stikstof

Uit de documenten 'AERIUS-stikstofdepositieberekening aanleg- en gebruiksfase Dr. Schaepmanstraat 45, RE-USE Properties, juli 2023' blijkt dat voor zowel de aanleg- als gebruiksfase kan worden geconcludeerd dat in geen enkel stikstofgevoelig Natura2000-gebied sprake is van meer dan 0,00 mol/N/ha/jaar stikstofdepositie als gevolg van de transformatie van het kantoorpand aan de Doctor Schaepmanstraat 45 in Weert naar een tijdelijke huisvesting voor internationale werknemers. Er is geen sprake van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura2000-gebieden. Een vergunningsplicht in het kader van de Wet natuurbescherming is niet van toepassing voor de aanleg- en gebruiksfase. Gelet hierop zijn wij van oordeel dat het aspect stikstof geen belemmering voor het project oplevert.

#### Overige aspecten

Met verwijzing naar het document 'Ruimtelijke motivering tijdelijke huisvesting internationale werknemers aan de Doctor Schaepmanstraat 45' d.d. 16 november 2023 van VandeWall Planologisch Advies BV wij van oordeel dat de aspecten luchtkwaliteit, archeologie, ecologie en water geen belemmeringen voor het project opleveren.

#### Parkeren en verkeer

Op grond van de 'Beleidsnota huisvesting internationale werknemers gemeente Weert actualisatie 2021' dient er voldoende parkeergelegenheid te worden gerealiseerd. Dit houdt in minimaal 1 parkeerplaats per 2 à 3 internationale werknemers.

Het project voorziet in de tijdelijke huisvesting van maximaal 264 internationale werknemers. Wanneer wordt uitgegaan van de parkeersituatie van 1 parkeerplaats per 2 internationale werknemers dient er sprake te zijn van minimaal 132 parkeerplaatsen. Uit het document 'Ruimtelijke motivering tijdelijke huisvesting internationale werknemers aan de Doctor Schaepmanstraat 45' d.d. 16 november 2023 van VandeWall Planologisch Advies BV blijkt dat op eigen terrein aan de zijde van de Roermondseweg sprake zal zijn van 138 parkeerplaatsen. Daarnaast zal op eigen terrein aan de zijde van de Doctor Schaepmanstraat sprake zijn van 26 parkeerplaatsen. Met de in totaal 164 parkeerplaatsen wordt ruimschoots voldaan aan de parkeernorm zodat onevenredige parkeeroverlast zo veel mogelijk wordt voorkomen. Aanvullend verbinden wij een voorschrift (4) aan de tijdelijke omgevingsvergunning inhoudende dat het parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden.

Daarnaast is gebleken dat de verkeersgeneratie ten aanzien van het project in een worst case benadering 624 motorvoertuigbewegingen per etmaal is. De werkelijke verkeersgeneratie zal tussen 468 en 624 motorvoertuigbewegingen per etmaal liggen. De verkeersgeneratie valt daarmee binnen de beschikbare capaciteit van 1500 mvt/uur van de Roermondseweg. Het verkeer maakt aan de noordzijde gebruik van bestaande uitwegen aan de Roermondseweg. De parkeerplaatsen aan de zuidzijde zijn rechtstreeks bereikbaar vanaf de Doctor Schaepmanstraat. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande infrastructuur.

#### Functionele aspecten

Er is niet gebleken dat de bezonning, de gebruiksmogelijkheden en de privacy van de aangrenzende gronden onevenredig worden aangetast.

#### Ruimtelijke aspecten

De projectlocatie ligt in welstandvrij gebied. Dit betekent dat er geen advies van de Monumenten-welstandsc commissie is vereist. Verder is er niet gebleken dat er een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld plaatsvindt.

Wij hebben op 24 november 2020 de "Beleidsnota inzake 'Planologische afwijkingsmogelijkheden' volgens artikel 4 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, 2<sup>e</sup> herziening" vastgesteld. Met deze beleidsnota hebben wij de kaders vastgesteld waarbinnen medewerking wordt verleend aan de mogelijkheid voor de tijdelijke huisvesting van internationale werknemers op bedrijventerreinen. Volgens de beleidsnota zijn de voorwaarden van toepassing zoals opgenomen in de Beleidsnota internationale werknemers gemeente Weert, actualisatie 2020. De gemeenteraad heeft op 15 december 2021 het geactualiseerde beleid vastgesteld voor de huisvesting van internationale werknemers. Wij overwegen als volgt.

#### Tijdelijkheid en omvang

Op grond van de 'Beleidsnota huisvesting internationale werknemers gemeente Weert actualisatie 2021' is de tijdelijke huisvesting op een bedrijventerrein voor maximaal tien jaar toegelaten als transformatie van een leegstaand bedrijfsgebouw of in de vorm van tijdelijke bebouwing. Er zijn maximaal drie initiatieven voor in totaal maximaal 1.000 personen toegelaten, maximaal één initiatief per bedrijventerrein, per initiatief maximaal 400 personen.

Het project ziet op de tijdelijke huisvesting van maximaal 264 internationale werknemers in een voormalig kantoor/bedrijfspann aan de Doctor Schaepmanstraat 45 in Weert. Zowel de begane grond als de verdieping van het pand worden getransformeerd ten behoeve van de tijdelijke huisvestingsvoorziening voor internationale werknemers voor een periode van maximaal tien jaar. De aanpassingen die in het pand ten behoeve van de tijdelijke huisvesting worden aangebracht kunnen voor het einde van de tienjaarstermijn ongedaan worden gemaakt en/of worden verwijderd. De tijdelijkheid en de omvang zijn geborgd met een voorschrift (5) aan de tijdelijke omgevingsvergunning.

### SNF

Op grond van de 'Beleidsnota huisvesting internationale werknemers gemeente Weert actualisatie 2021' dient de huisvesting gecertificeerd te zijn volgens de Stichting Normering Flexwonen (SNF). Een gecertificeerde huisvesting wordt niet door de gemeente maar door de SNF gecontroleerd. De SNF is de instelling die controleert of de locatie voldoet aan de SNF norm. Deze inspectie kan de SNF pas uitvoeren als de betreffende delen van de huisvestingslocatie feitelijk zijn ingericht.

In de huisregels is een document opgenomen genaamd "SNF-Certificated". Volgens het document 'Ruimtelijke motivering tijdelijke huisvesting internationale werknemers aan de Doctor Schaepmanstraat 45' d.d. 16 november 2023 van VandeWall Planologisch Advies BV is de beheerder een SNF-gecertificeerd bedrijf. Er is een verklaring van een SNF-registratie van Homeflex B.V. ingediend.

Aanvullend verbinden wordt een voorschrift (6) aan de tijdelijke omgevingsvergunning verbonden inhoudende dat de tijdelijke huisvesting pas in gebruik worden genomen nadat met een inspectierapport van de SNF is aangetoond dat de betreffende onderdelen van de tijdelijke huisvesting voldoen aan de normen van de SNF.

### Inschrijving

De aanvrager is gewezen op de verplichte inschrijving van de internationale werknemers in het bevolkingsregister van de gemeente bij een (beoogd) verblijf van meer dan vier maanden. Voor internationale werknemers die niet zijn ingeschreven wordt aan de eigenaar van het pand een aanslag toeristenbelasting opgelegd. Dit is geborgd met voorschriften (7 en 9) aan de tijdelijke omgevingsvergunning.

Volgens het document 'Ruimtelijke motivering tijdelijke huisvesting internationale werknemers aan de Doctor Schaepmanstraat 45' d.d. 16 november 2023 van VandeWall Planologisch Advies BV is de huisvesting bedoeld voor personen die het voornemen hebben om maximaal één jaar te verblijven. Gelet op de maximale duur van het tijdelijke verblijf dienen deze personen in de Basisregistratie Personen (BRP) te worden ingeschreven. De aanvrager heeft aangegeven dat de beheerder ervoor zorg zal dragen dat de internationale werknemers die in het pand zullen verblijven allen in de BRP worden ingeschreven. Tevens wordt een nachregister bijgehouden. Er wordt gewerkt met digitale sloten, via de telefoons van de internationale werknemers. Hiermee is direct in beeld wie waar verblijft.

### Beheer en reglement

Een medewerker van Homeflex B.V. is de beheerder en zorgt voor het dagelijks onderhoud van de huisvesting. De beheerder is de contactpersoon voor de internationale werknemers, de omgeving en de instanties (waaronder de gemeente). De beheerder wijst de internationale werknemers op de verplichte inschrijving in de BRP en houdt een overzicht bij van de gehuisveste internationale werknemers en een nachregister. Via de beheerorganisatie is 24/7 per dag beheer beschikbaar en bereikbaar, ook tijdens feestdagen, vakantieperiodes e.d.

Bij de aanvraag zijn de huisregels ingediend. Hierin is conform de 'Beleidsnota huisvesting internationale werknemers gemeente Weert actualisatie 2021' opgenomen welke sancties worden getroffen indien sprake is van drugsgebruik, overmatig alcoholgebruik, fout parkeren van voertuigen, geluidsoverlast voor de omgeving en (zwerf)afval. Hieruit blijkt hoe getracht wordt onevenredige overlast te voorkomen. De internationale werknemers worden erop gewezen om kennis te nemen van de huisregels. De beheerder voert één keer per week een inspectie uit in alle kamers. De huisregels worden in het Nederlands en de taal van de internationale werknemers aangeboden. Verder blijkt uit het document van de klachtenprocedure dat alle klachten worden geregistreerd zodat een analyse gemaakt kan



worden van de hoeveelheid klachten en het soort klachten. Het beheer, de huisregels en de klachtenprocedure zijn geborgd met voorschriften (10, 11 en 12) aan de tijdelijke omgevingsvergunning. Daarnaast organiseert de gemeente periodiek een omwonendenoverleg. Dit is ook met een voorschrift (13) aan de tijdelijke omgevingsvergunning geborgd.

Tot slot is er met de aanvrager een planschadeovereenkomst gesloten in verband met het verhaal van planschade.

Gelet op het voorafgaande verlenen wij de tijdelijke omgevingsvergunning onder de volgende voorschriften.

### **Voorschriften**

Aan deze tijdelijke omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

1. Er dient te worden voldaan aan de bijlage omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit.
2. De houten balklaag van het dak dient ter plaatse door een ter zake deskundige gecontroleerd te worden in verband met de plaatsing van zonnepanelen. Vergunninghouder dient hiervan een bewijsstuk te overleggen. Pas hierna mag de tijdelijke huisvesting in gebruik worden genomen.
3. Indien er ter plaatse/nabij de boorpunten 002, 008 en/of 025 alsnog gegraven wordt, dient een nader onderzoek plaats te vinden ter afperking van de verontreiniging(en), zowel horizontaal als verticaal. Afhankelijk van de resultaten moet mogelijk een BUS-melding worden ingediend.
4. Het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.
5. De tijdelijke omgevingsvergunning ziet op de tijdelijke huisvesting van maximaal 264 internationale werknemers voor een periode van maximaal tien jaar. Na afloop van deze tienjaarstermijn moet de voor de verlening van deze tijdelijke omgevingsvergunning naar de bestaande toestand worden terug gebracht. Voor de startdatum van de tienjaarstermijn wordt uitgegaan van de feitelijke ingebruikname. Hierbij wordt uitgegaan van het nachtregister.
6. Uiterlijk twee maanden na de realisatie en de inrichting van de tijdelijke huisvesting dient dit aan de SNF gemeld te worden. Vergunninghouder overlegt binnen deze periode aan het college van burgemeester en wethouders het inspectierapport en de verklaring van de SNF waaruit blijkt dat de tijdelijke huisvesting voldoet aan de normen van de SNF. Pas hierna mogen de betreffende delen van de tijdelijke huisvesting in gebruik worden genomen. Een verzoek om verlenging van de gestelde termijn van twee maanden kan bij het college van burgemeester en wethouders worden gedaan mits dit verzoek is gemotiveerd. De tijdelijke huisvesting dient gecertificeerd te zijn en te blijven volgens de SNF.
7. De internationale werknemers die langer dan vier maanden aan de Doctor Schaepmanstraat 45 verblijven dienen te worden ingeschreven op grond van de Wet BRP.
8. Er dient een nachtregister te worden bijgehouden. Hierin dient ten minste te worden geregistreerd: personalia, contactgegevens, datum aanvang tijdelijke huisvesting, datum beëindiging tijdelijke huisvesting.
9. De eigenaar van het pand aan de Doctor Schaepmanstraat 45 in Weert is toeristenbelasting verschuldigd voor de internationale werknemers die niet zijn ingeschreven op grond van de Wet BRP.
10. Er dient een beheerder te worden aangewezen. De beheerder dient ten minste de volgende activiteiten uit te voeren:
  - De beheerder zorgt voor het dagelijks onderhoud van de huisvesting en is de contactpersoon voor bewoners, omgeving en instanties (waaronder de gemeente).



- De beheerder wijst de internationale werknemers op de verplichting zich in de BRP in te schrijven bij (beoogd) verblijf van meer dan vier maanden.
  - De beheerder houdt een overzicht bij van de gehuisveste internationale werknemers en een nachtregister.
  - De beheerder is 24/7 beschikbaar en bereikbaar, ook tijdens feestdagen, vakantieperiodes e.d.
11. Er zijn huisregels aanwezig. Hieruit blijkt hoe getracht wordt onevenredige overlast te voorkomen. Ook de beschikbaarheid en bereikbaarheid van de beheerder (24/7) is daarin geregeld. Klachten worden geregistreerd. Wanneer een regel uit de huisregels wordt overtreden dient daartegen een passende sanctie te worden getroffen.
  12. De huisregels bevinden zich op een goed zichtbare plaats en zijn zowel in het Nederlands als de taal van de internationale werknemers.
  13. Vanaf het moment van de ingebruikname van de tijdelijke huisvesting organiseert de gemeente periodiek een omwonendenoverleg. Hierin participeren in elk geval omwonenden, vergunninghouder en beheerorganisatie.

#### **Bijbehorende stukken**

De volgende stukken horen bij en maken deel uit van deze tijdelijke omgevingsvergunning:

- B-rap-hemelwaterberekening-04102023\*8104529\_1696439571434\_2254-504\_HWA-WTB-berekeningen.pdf
- B-tek-1<sup>e</sup> verdieping-bestaand-04102023\*PLG\_B\_101-Eerste\_verdieping\_bestaand\_pdf
- B-tek-gevels-nieuw-04102023\*8104529\_1696439723100\_2228-01-230918-GEV\_N\_001-Gevels\_nieuw.pdf
- B-rap-parkeren-04102023\*8104529\_1696439723343\_2228-01-230918-PAR-Parkeren.pdf
- B-rek-principeschemaCV-opwerking-distributie-04102023\*8104529\_1696439571303\_2254\_Int.\_Werknemerscampus\_Weert\_WP-01.pdf
- B-rap-Aeriusprojectberekening-04102023\*8104529\_1696439323631\_AERIUS\_projectberekening\_20230703192549\_AanlegfaseRX375ENTiveF.pdf
- B-tek-oppervlaktes-04102023\*8104529\_1696439840461\_2228-01-230918-GO-VG-Oppervlaktes\_GO\_VG.pdf
- B-tek-gevels-binnentuyn-nieuw-04102023\*8104529\_1696439723159\_2228-01-230918-GEV\_N\_002-Gevels\_binnentuyn\_nieuw.pdf
- B-tek-beganegrond-bestaand-04102023\*8104529\_1696439723373\_2228-01-230918-PLG\_B\_001-Begane\_grond\_bestaand.pdf
- B-rap-oppervlaktes-kamers-04102023\*8104529\_1696439723314\_2228-01-230918-OPP\_N\_001-Oppervlaktes\_kamers.pdf
- B-tek-2everdieping-elektrotechnischeinstallatie-04102023\*8104529\_1696439570914\_2254\_Int.\_Werknemerscampus\_Weert\_E02-05.pdf
- B-tek-situatie-nieuw-04102023\*8104529\_1696439723607\_2228-01-230918-SIT\_N\_001-Situatie\_nieuw.pdf
- B-rap-programmavaneisen-brandmeldinstallaties-04102023\*8104529\_1696439361715\_PvE\_BMI\_OAI\_Doctor\_Schaepmanstraat\_45\_Weert\_v2.pdf
- B-rap-asbestinventarisatie-04102023\*8104529\_1696439324423\_RSIA220803-1\_Asbest\_V1.pdf
- B-rap-VWA-WTBberekeningen-04102023\*8104529\_1696439571406\_2254-503\_VWA-WTB-berekeningen.pdf
- B-rap-akoestisch onderzoek-04102023\*8104529\_1696439323347\_09324-57097-03v2\_Akoestisch\_onderzoek.pdf

- B-rap-constructiezonnepanelen-04102023\*8104529\_1696439381035\_MM22316\_Berekening\_VO-0001\_Beoordeling-constructie-mbt-zonnepanelen\_2023-06-12.pdf
- B-avf-04102023\*8104529\_1696441348411\_papierenformulier.pdf
- B-rap-ecologischequickscan-04102023\*8104529\_1696439324343\_REU-1QS221028\_-\_Ecologische\_Quickscan\_aan\_de\_Doctor\_Schaepmanstraat\_45-45a\_te\_Weert.pdf
- B-tek-detail-kozijn begane grond-04102023\*8104529\_1696439657945\_2228-01-230918-DET-V-06.pdf
- B-tek-detail-kozijn 1e verdieping-04102023\*8104529\_1696439657617\_2228-01-230918-DET-V-02.pdf
- B-rap-Aerius-projectberekening-04102023\*8104529\_1696439323681\_AERIUS\_projectberekening\_20230703201511\_GebruiksfaseS6g1E3Jd2h1x.pdf
- B-tek-beganegrond-sanitaireinstallaties-04102023\*8104529\_1696439571028\_2254\_Int.\_Werknemerscampus\_Weert\_W01-1-00.pdf
- B-rap-toelichtingaeriusberekening-04102023\*8104529\_1696439324587\_Toelichting\_Aerius\_Re-Use\_Dr\_Schaepmanstraat\_45\_Weert\_aanleg\_en\_gebruik\_v2.pdf
- B-tek-beganegrond-nieuw-04102023\*8104529\_1696439723437\_2228-01-230918-PLG\_N\_001-Begane\_grond\_nieuw.pdf
- B-tek-beganegrond-elektrotechnischeinstallaties-04102023\*8104529\_1696439570650\_2254\_Int.\_Werknemerscampus\_Weert\_E00-05.pdf
- B-tek-sanitaireinstallaties-1everdieping-04102023\*8104529\_1696439571100\_2254\_Int.\_Werknemerscampus\_Weert\_W01-1-01.pdf
- B-tek-detail-kozijn 1e verdieping-04102023\*8104529\_1696439657709\_2228-01-230918-DET-V-03.pdf
- B-tek-fragment dakkoepel-nieuw-04102023\*8104529\_1696439722951\_2228-01-230918-DSN\_N\_001-Fragment\_dakkoepel\_nieuw.pdf
- B-tek-detail-dakrand-04102023\*8104529\_1696439657487\_2228-01-230918-DET-V-01.pdf
- B-tek-2everdieping-werktuigkundigeinstallatie-04102023\*8104529\_1696439571268\_2254\_Int.\_Werknemerscampus\_Weert\_W02-1-02.pdf
- B-tek-beganegrond-werktuigkundigeinstallaties-04102023\*8104529\_1696439571149\_2254\_Int.\_Werknemerscampus\_Weert\_W02-1-00.pdf
- B-tek-1everdieping-elektrotechnischeinstallaties-04102023\*8104529\_1696439570728\_2254\_Int.\_Werknemerscampus\_Weert\_E01-05.pdf
- B-tek-groepering-1e verdieping-04102023\*8104529\_1696439723277\_2228-01-230918-GRO\_N\_101-Eerste\_verdieping\_groepering.pdf
- B-rap-groepsrisico-04102023\*8104529\_1696439395847\_20230524-WEE154-NOT-VGR\_4.0.pdf
- B-rap-daglichttoetsing-04102023\*8104529\_1696439323295\_09324-57097-01v3\_Daglicht\_toetsing.pdf
- B-rap-uitgangspunten-04102023\*8104529\_1696439381390\_MM22316\_Document\_VO-0001\_Uitgangspunten\_2023-04-21.pdf
- B-tek-detail-kozijn begane grond-04102023\*8104529\_1696439657837\_2228-01-230918-DET-V-05.pdf

- B-tek-detail-fundering-04102023\*8104529\_1696439657995\_2228-01-230918-DET-V-07.pdf
- B-tek-detail-verdiepingsvloer-04102023\*8104529\_1696439657761\_2228-01-230918-DET-V-04.pdf
- B-rap-waterberekeningen-04102023\*8104529\_1696439571374\_2254-502\_KWater-WTB-berekeningen.pdf
- B-rap-verkennendbodemonderzoek-04102023\*8104529\_1696439323075\_23MP0122-adv-01\_Milieu\_Advies\_V2.0.pdf
- B-rap-externe veiligheid spoor-04102023\*8104529\_1696439395673\_20230420-WEE154-RAP-RBM\_3.0.pdf
- B-tek-doorsnedes-nieuw-04102023\*8104529\_1696439722819\_2228-01-230918-DSN\_N\_001-Doorsnedes\_nieuw.pdf
- B-tek-situatie-bestaand-04102023\*8104529\_1696439723581\_2228-01-230918-SIT\_B\_001-Situatie\_bestaand.pdf
- B-tek-technisch overzicht-04102023\*8104529\_1696439657370\_2228-01-230918-DET-Overzicht.pdf\*
- B-tek-dakplan-04102023\*8104529\_1696439723547\_2228-01-230918-PLG\_N\_201-Dakplan.pdf
- B-tek-1e verdieping-nieuw-04102023\*8104529\_1696439723499\_2228-01-230918-PLG\_N\_101-Eerste\_verdieping\_nieuw.pdf
- B-tek-gevels-bestaand-8104529\_1696439723037\_2228-01-230918-GEV\_B\_001-Gevels\_bestaand.pdf\*
- B-rap-klachtenprocedure extern-04102023\*8104529\_1696440952582\_Klachtenprocedure\_extern\_van\_HomeFlex\_2023.pdf
- B-tek-1everdieping-werktuigkundigeinstallaties-04102023\*8104529\_1696439571209\_2254\_Int.\_Werknemerscampus\_Weert\_W02-1-01.pdf
- B-rap-WTB berekeningen-04102023\*8104529\_1696439571335\_2254-501\_WTB-berekeningen\_TO.pdf
- B-tek-begane grond-groepering-04102023\*8104529\_1696439723238\_2228-01-230918-GRO\_N\_001-Begane\_grond\_groepering.pdf
- B-rap-brandveiligheid-04102023\*8104529\_1696439361427\_22.0430\_Brandveiligheidsrapport\_-\_Huisvesting\_internationale\_werknemers\_\_Schaepmanstraat\_45\_Weert\_08092023.pdf
- B-tek-brandveiligheid-04102023\*8104529\_1696439361489\_22.0430\_Brandveiligheidtekeningen\_-\_Huisvesting\_internationale\_werknemers\_Schaepmanstraat\_45\_Weert\_14092023.PDF
- B-rap-huisregels-16112023\*8104529\_1700159933609\_Huisregels\_-\_projecten\_-\_weert\_-\_nl\_16112023.pdf
- B-rap-ruimtelijkemotivering-16112023\*8104529\_1700159933943\_RM\_Tijdelijke\_huisvesting\_internationale\_werknemers\_Weert\_DEF\_-\_16-11-23.pdf
- B\_rap-verklaringvanregistratie-16112023\*8104529\_1700159934034\_SNF\_VerklaringVanRegistratie\_-\_Homeflex.pdf

Weert,

nr.: Z2023-00002080

Burgemeester en wethouders van Weert,

A.M.A. Vrijenhoek  
gemeentesecretaris

mr. R.J.H. Vlecken  
burgemeester

## **Bijlage omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit**

### **Enkele algemene richtlijnen voor de uitvoering van bouwwerken**

De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden ingetrokken, indien:

- a. blijkt, dat de vergunning ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
- b. binnen 26 weken na dagtekening van de vergunning geen begin met de werkzaamheden is gemaakt of slechts voorbereidende werkzaamheden zijn verricht;
- c. de werkzaamheden langer dan 26 weken zijn gestaakt en niet zijn hervat.

### **Voorschriften omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit**

Eventueel bij een omgevingsvergunning gestelde voorschriften moeten worden nageleefd. Bij nalatigheid is men in overtreding en strafbaar. Het gemeentebestuur heeft de bevoegdheid hiertegen handhavend op te treden.

Voor wijzigingen in het plan tijdens de bouw kan vooraf een vergunning van burgemeester en wethouders zijn vereist. Het verdient aanbeveling hiervoor vooraf contact op te nemen met de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving.

### **Mededelingen aan gemeente**

#### *Start bouwwerkzaamheden*

- De start van de bouwwerkzaamheden dient u tenminste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden te melden.

#### *Storten Beton*

- Indien u van plan bent beton te storten dient u dit tenminste twee werkdagen vóór het storten van het beton te melden.

#### *Beëindiging bouwwerkzaamheden*

- De beëindiging van de bouwwerkzaamheden dient uiterlijk op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden te worden gemeld.

*Let op! Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen of gegeven voordat de bouwwerkzaamheden gereed zijn gemeld.*

De start- en gereedmelding en melding storten beton kunt u doen via het digitale formulier "Statuswijziging". Dit formulier kunt u vinden op [www.weert.nl/omgevingsvergunning](http://www.weert.nl/omgevingsvergunning) onder het tabblad "formulieren". Beschikt u niet over een internetverbinding? *Dan kunt u de melding ook telefonisch doorgeven via (0495) 575 000.*

### **Kwaliteitseisen**

Het bouwen moet geschieden naar de eis van goed en degelijk werk. Aan de gestelde eisen wordt voldaan, indien de uitvoering geschiedt overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit 2012.



Aan de leden van de klankbordgroep Doctor  
Schaepmanstraat 45

Weert, 17 JAN. 2024

Onderwerp : tijdelijke huisvesting internationale werknemers  
Ons kenmerk : 2333052

Beste leden van de klankbordgroep,

In deze brief informeren wij u over de verleende tijdelijke omgevingsvergunning voor de tijdelijke huisvesting van maximaal 264 internationale werknemers voor een periode van maximaal tien jaar aan de Doctor Schaepmanstraat 45 in Weert.

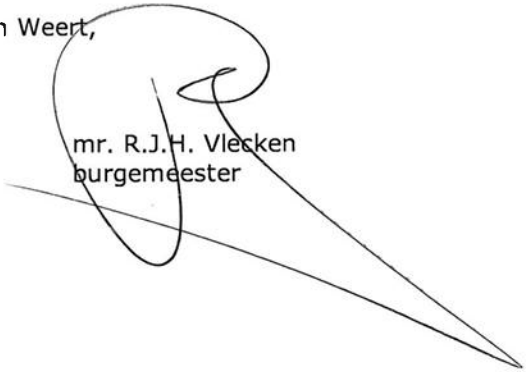
Op 4 oktober 2023 is een aanvraag om een tijdelijke omgevingsvergunning ingediend voor de tijdelijke huisvesting van maximaal 264 internationale werknemers voor een periode van maximaal tien jaar aan de Doctor Schaepmanstraat 45 in Weert.

Gebleken is dat de aanvraag voldoet aan de 'Beleidsnota huisvesting internationale werknemers gemeente Weert actualisatie 2021'. Diverse aspecten zoals milieu en woon- en leefklimaat zijn meegewogen. Er kan met een tijdelijke omgevingsvergunning medewerking worden verleend aan het project.

Deze brief is per e-mail verzonden naar de leden van de klankbordgroep.

Burgemeester en wethouders van Weert,

  
A.M.A. Vrijenhoek  
gemeentesecretaris

  
mr. R.J.H. Vlecken  
burgemeester