



gemeente  
**HEEZE-LEENDE**

Postbus 10.000  
5590 GA Heeze  
Bezoekadres: Jan Deckersstraat 2, Heeze  
T 040 2241400  
F 040 2241450  
E [postbus@heeze-leende.nl](mailto:postbus@heeze-leende.nl)  
I [www.heeze-leende.nl](http://www.heeze-leende.nl)  
IBAN-nr. NL12BNGH0285044532  
BIC-code BNGHNL2G  
BTW nr. NL.0019.02.805.B.01  
KvK 17274037

Dorpsraad Sterksel  
De heer B. Huysmans  
Pastoor Thijssenlaan 33  
6029 RL STERKSEL

Medewerker: de heer M.A.H. Borgignons  
Doorkiesnummer: 040-2241400  
Bijlagen:

Datum: 12 januari 2018

**Zaaknummer: 484803/732616**

Onderwerp: Antwoordbrief vragen aanvraag omgevingsvergunning Albertlaan 4, verstuurd via Dorpsraad

Geachte heer Huysmans,

Op 7 januari 2018 hebben wij een brief ontvangen van u met als bijlagen verzamelde reacties van omwonenden met vragen over de aanvraag omgevingsvergunning op het perceel Albertlaan 4 in Sterksel. Het gaat om het realiseren van een shortstay faciliteit voor arbeidsmigranten.

Inmiddels heeft er een gesprek plaatsgevonden met de Dorpsraad Sterksel en de gemeente. In deze brief proberen wij de vragen zo volledig mogelijk te beantwoorden.

#### **Shortstay faciliteit voor arbeidsmigranten Albertlaan 4**

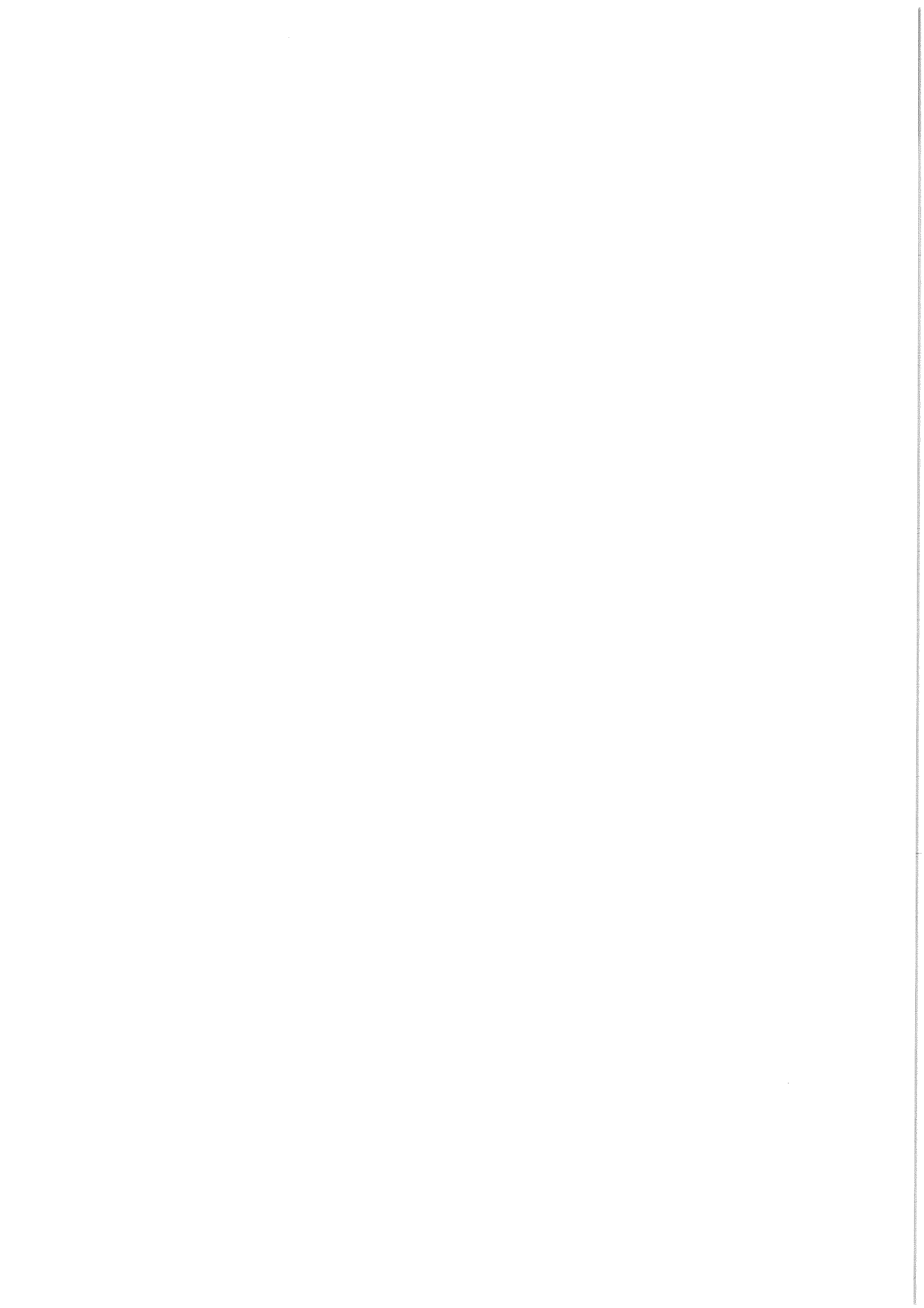
Beantwoording schriftelijke vragen Dorpsraad en omwonenden Albertlaan 4 in Sterksel, naar aanleiding van bijeenkomst Dorpsraad op 21-12-2017 en het gesprek van de Dorpsraad met de gemeente op 11-01-2018.

#### **INLEIDING**

##### **Het plan**

Het betreft een initiatief van de eigenaar van het pand, dhr. Van Helden (initiatiefnemer). De locatie betreft een terrein en gebouw van de Witte Zusters, die er van de oprichting in 1950 tot aan 1998 verbleven. Het terrein is sinds 2000 eigendom van initiatiefnemer. Een eerder initiatief om een zorghotel te realiseren bleek niet haalbaar. Dit plan betrof een uitbreiding van de huidige locatie en had een capaciteit van 100 bedden en 50 parkeerplaatsen en bijbehorend personeel. Het plan voorziet in het mogelijk maken van kortdurend verblijf (shortstay) van arbeidsmigranten in het voormalige klooster aan de Albertlaan 4.

Het gebouw zal een capaciteit krijgen van 55 bedden, verdeeld over 31 slaapkamers. Er verblijven niet meer dan 2 personen op een kamer. Er zijn gezamenlijke sanitaire voorzieningen en 1 gezamenlijke keuken. Er is daarmee geen sprake van zelfstandige bewoning. In het gedeelte van de voormalige bijbehorende woning van het klooster is er voorzien in permanente bewoning door een beheerder. Verder is er plaats voor een eetzaal, fitnessruimte, recreatieruimtes en een voorstellingszaal.



### **De aanvraag en proces**

Het plan is informeel besproken in het college in het voorjaar van 2017 en er is toen aangegeven dat men in principe positief tegenover het plan staat, maar dat een definitief oordeel pas gegeven kon worden bij een volledige aanvraag.

De aanvraag voor de omgevingsvergunning is binnengekomen op 26 juli 2017 en is gepubliceerd op 28 juli 2017. De aanvraag was echter nog niet volledig ontvankelijk. Het betreft een reguliere procedure voor een klein buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan. Dit is een bevoegdheid van het college van Burgemeester en Wethouders. Portefeuillehouder van dit plan is wethouder Toon Bosmans (Ruimtelijke Ordening).

Op 22 september 2017 is een besluit tot verlenging van de beslistermijn gepubliceerd, waardoor de uiterste beslisdatum 9 november 2017 is geworden.

Omdat het eerste plan nog niet akkoord was voor het college (er was o.a. in eerste instantie sprake van plaats voor 80 arbeidsmigranten), is er door wethouder Van der Rijt, namens het college, en de behandelend ambtenaar met initiatiefnemer besproken dat de plannen nog aangepast moesten worden en dat het plan door initiatiefnemer ook richting de Dorpsraad gecommuniceerd zou moeten worden alvorens een beslissing kon worden genomen.

Op verzoek van de aanvrager is de uiterste beslisdatum daarom schriftelijk met 10 weken opgeschort, zodat de aanpassingen konden worden doorgevoerd en het gesprek met de Dorpsraad kon plaatsvinden. Dit gesprek heeft afgelopen 21 december 2017 plaatsgehad.

Tot op heden is er nog geen besluit genomen, maar de bedoeling is om dit voor het einde van de beslistermijn te doen.

Er zijn nu drie vervolgstappen te onderscheiden:

1. Indien er een vergunning wordt verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan voor dit plan, zijn er vervolgens nog andere vergunningen nodig.
2. Het betreft vergunningen vanuit bouwkundig oogpunt en brandveilig gebruik. De toetsing voor deze aspecten dient dus nog te gebeuren alvorens hiervoor vergunningen kunnen worden verleend. De aanvragen hiervoor zijn nog niet ingediend.
3. Ook tijdens de uiteindelijke ingebruikname van het gebouw zal de gemeente toezicht blijven houden, zoals dat ook gebeurt in andere situaties in de gemeente waar de gemeente toezicht op de woonomstandigheden nodig acht.

### **De bestemming**

De huidige bestemming in het bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2014' en ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017' is 'Recreatie – verblijfsrecreatie'. Ter plaatse is er een zorghotel toegestaan met 1 bedrijfswoning.

Door het plan worden de mogelijkheden van de huidige bestemming maar voor een beperkt deel gebruikt. Er is sprake, zowel in ruimtelijke als procedurele zin, van een kleine buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan.

Waar voorheen 100 zorgbehoevenden (met bijbehorend personeel en bezoekers) terecht konden in een pand dat zou moeten worden uitgebreid, wordt nu voorzien in tijdelijke huisvesting van 55 arbeidsmigranten binnen het bestaande gebouw.

Door herbestemming van het gebouw in een functie die nauw aansluit bij de vigerende bestemming van 'zorghotel' kan deze locatie weer duurzaam en toekomstbestendig in gebruik worden genomen.

### **BEANTWOORDING VRAGEN ALGEMEEN**

Voor zover de vragen nog niet zijn beantwoord, gezien het voorgaande in de inleiding, willen we hier een aantal zaken algemeen benoemen en verhelderen. Daarna zullen de vragen meer specifiek aan bod komen.

#### **Ander gebruik dan aangevraagd**

Er worden in de vragen onder andere zorgen geuit over de mogelijkheid tot het uiteindelijk huisvesten van asielzoekers. Dit is niet aan de orde.

Het college heeft in eerdere contacten met het COA ook al uitgesproken dat het huisvesten van asielzoekers in dit pand niet mogelijk is.

Maar ook ander gebruik dan de voorgestelde tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten is niet mogelijk zonder vergunning. Mocht daartoe een aanvraag komen, dan zal dit opnieuw moeten worden beoordeeld.

Dit betekent dat met een mogelijke toestemming voor dit plan er geen andere doelgroepen kunnen verblijven dan genoemde arbeidsmigranten.

### **Shortstay**

Met het begrip shortstay wordt in alle gevallen een tijdelijk verblijf bedoeld. Dit uit zich zowel in de inrichting van de kamers als onzelfstandige verblijfsruimte (er zijn geen sanitaire voorzieningen of een kookgelegenheid aanwezig, deze worden centraal gebruikt) als in de verblijfsduur. Vanuit praktisch oogpunt is dit nu gesteld op een verblijf vanaf een week tot een aantal maanden en sluit aan bij een aantal vergelijkbare initiatieven in Nederland en bij de voorwaarde om de schijn van een permanent woonkarakter te vermijden. Middels een verblijfsregistratie wordt dit geregistreerd.

De arbeidsmigranten in deze shortstay faciliteit verblijven hier tijdelijk en primair met het doel een bijdrage te leveren aan de economische ontwikkeling in deze regio. Het is juist een kenmerk van arbeidsmigranten dat zij niet permanent zullen wonen in de regio, omdat het in veel gevallen om seizoenswerk gaat.

### **Goede huisvesting**

Er ligt een regionale opgave vanuit de regio (Metropoolregio Eindhoven, MRE) om te zorgen voor een goede huisvesting van arbeidsmigranten die in deze regio werkzaam zijn. In de werkgroep die hierover overlegt voert voor de 21 aangesloten gemeenten, is geconstateerd dat de regio achterloopt met het op een goede manier huisvesten van de steeds groter wordende groep arbeidsmigranten die de regionale economie nodig heeft. Iedere aangesloten gemeente zou hier een bijdrage moeten leveren, zodat het probleem niet groter wordt. Met de voorgestelde tijdelijke huisvesting in het voormalige klooster op de Albertlaan kan hieraan gevolg worden gegeven en kan er een einde komen aan de situatie van leegstand van het pand die al meerdere jaren voortduurt.

Initiatiefnemer heeft aangegeven dat de exploitant van het gebouw in het bezit is van het SNF keurmerk (Stichting Normering Flexwonen), dat specifieke eisen stelt aan zowel de exploitant, als de inrichting om een goede, gezonde en veilige huisvesting te realiseren voor de doelgroep. De voorgestelde inrichting van het gebouw zou volgens opgave van de initiatiefnemer voldoen aan deze eisen.

Daarnaast gelden te allen tijde de eisen van het Bouwbesluit en de regels voor brandveilig gebruik van bouwwerk. Zoals eerder aangegeven, moet dit nog worden getoetst in aanvullende vergunningaanvragen.

### **Toezicht**

Ter voorkoming van mogelijke overlast voor de omgeving wordt het volgende overwogen:

- Het betreft een groot terrein, afgescheiden van de Albertlaan door een brede boomzone. Het klooster is daardoor niet direct zichtbaar vanaf de weg. Door de geïsoleerde ligging van het klooster (dichtstbijzijnde woning >100 m vanaf uiterste punt gevel klooster) zal eventuele overlast tot een minimum beperkt kunnen blijven.

- Er wordt door middel van de permanente aanwezigheid van een beheerder (wonend in de bedrijfswoning, 24 uur per dag toezicht), een verblijfsregistratie en de aanwezige ontspanningsruimtes gezorgd voor een zoveel mogelijke beperking van eventuele overlast.

- Mocht er zich toch eventuele overlast voordoen, dan is de eigenaar in alle gevallen aanspreekpunt.

De gemeente kan verder door het stellen van voorwaarden ter voorkoming van eventuele overlast handhavend optreden tegen overtredingen hiervan.

-Het aantal parkeerplaatsen voldoet ruim aan de parkeernorm van de gemeente voor logiesgebouwen, maar is aanvullend door de gemeente gesteld op minimaal 1 per kamer. Er worden in het plan uiteindelijk 56 parkeerplaatsen gerealiseerd. Bovendien worden werknemers in voorkomende gevallen per busje vervoerd naar de werklocatie, zodat verkeersbewegingen zoveel mogelijk beperkt blijven.

Ter vergelijking: in de plannen van het zorghotel dat in het huidige bestemmingsplan toegestaan is, is er plaats sprake van en capaciteit van 100 bedden en 50 parkeerplaatsen. Ook personeel (20 arbeidsplaatsen) en bezoekers waren meegenomen in de inventarisatie van de verkeersbewegingen voor dat plan.

Gezien het feit dat er minder capaciteit is voor het aantal bedden en dat er in voorkomende gevallen gebruikt gemaakt wordt van busjes, verwachten wij geen grotere verkeersdruk dan waarmee in het huidige bestemmingsplan rekening is gehouden.

## **BEANTWOORDING VRAGEN SPECIFIEK**

Voor zover de antwoorden van de losse soms gelijksoortige vragen nog niet zouden zijn beantwoord, wordt er hier op ingegaan. De overige vragen worden geacht te zijn beantwoord met de uitleg hierboven.

### Brief bewoners Albertlaan

#### **Aantal arbeidsmigranten**

Het college gaat zelf niet direct over het exacte aantal arbeidsmigranten dat gehuisvest wordt, dat is in principe aan de initiatiefnemer die het plan heeft ingediend en het gebouw zal moeten (laten) exploiteren.

Wel is er door het college een maximum aangegeven om te komen tot een goede en veilige huisvesting van de arbeidsmigranten en de daarmee gepaarde ruimtelijke uitwerking in de omgeving, zoals hiervoor ook al aangegeven. Het oorspronkelijke aantal van 80 arbeidsmigranten is dan ook niet akkoord bevonden door het college.

In het kader daarvan is gekeken naar het aantal personen per kamer (maximaal 2), de mogelijkheid tot het parkeren op eigen terrein en de capaciteit die al is toegestaan vanuit het huidige bestemmingsplan. In die optiek wordt het aantal van 55 arbeidsmigranten op deze locatie in principe acceptabel gevonden.

### Vragen bewoner(s) Albertlaan 4, Prevenda.

Het college begrijpt de impact en de vragen die leven bij de bewoners die via Prevenda zijn gehuisvest in het bestaande pand. De gemeente is hier echter geen partij in. De gang van zaken op het gebied van communicatie en de gemaakte afspraken met de bewoners ligt buiten de verantwoordelijkheid van de gemeente.

### Vragen uit de vragenlijst, willekeurig/anoniem

#### **Kosten/uitvoering en loon arbeidsmigranten**

Wij hebben geen zicht op de uitvoering en kosten van de aanpassingen van het gebouw of het loon of huurverplichting van de arbeidsmigranten. De eigenaar is verantwoordelijk voor het voldoen aan de wettelijke (bouw)voorschriften en om te zorgen voor een veilige en gezonde huisvesting. De gemeente heeft hier middels vergunningen een controlerende taak.

De exploitant is verantwoordelijk voor het voldoen aan de in Nederland geldende wettelijke regels op het gebied van loon en arbeidsomstandigheden.

#### **Integratie van arbeidsmigranten**

Juist omdat er sprake is van shortstay, zal de aanwezigheid in de omgeving van de individuele arbeidsmigranten zich tot een korte tijdperiode beperken. Het tijdelijk verblijf op een geïsoleerde locatie past daarbij beter dan een locatie midden in een woonwijk, waardoor wisselingen van gehuisveste arbeidsmigranten minder impact zullen hebben op de omgeving.

#### **Planschade**

Het indienen van een verzoek om planschade is mogelijk op het moment dat een vergunning voor het afwijken van de bestemmingsplan onherroepelijk is. Om een verzoek te laten behandelen door een onafhankelijke adviseur wordt € 500,- in rekening gebracht.

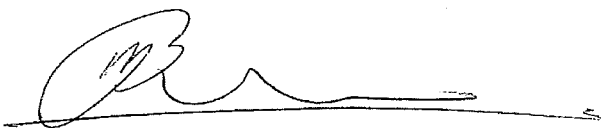
**Vragen over vergunningetraject**

Voor eventuele verdere vragen over de vergunningaanvraag en het verdere traject kunt u terecht bij behandelend ambtenaar dhr. M.A.H. Borgignons, via het algemene telefoonnummer 040-2241400.

Bij eventuele correspondentie verzoeken wij u het zaaknummer **484803** te vermelden.

Met vriendelijke groet,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN HEEZE-LEENDE  
namens dezen,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'M' followed by a long, horizontal stroke that tapers to the right.

M.A.H. Borgignons  
Beleidsadviseur Ruimtelijke Ordening  
Ruimtelijk Domein