



Ruimte. Mensen.  
Toekomst.

Gemeente Moerdijk  
5.1.2.e  
4760 AA ZEVENBERGEN

<b>datum</b> 16 oktober 2024	<b>onderwerp</b> Principeverzoek juridisch-planologische medewerking permanente huisvesting van internationale medewerkers, De Lange- weg te Zevenbergen	<b>uw schrijven</b> --	<b>ons schrijven</b> P07913
<b>bijlagen</b> Ja			

**Geachte** 5.1.2.e | 5.1.2.e,

Via deze brief vragen wij, Sabes Vastgoed B.V. in samenwerking met DSV, het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk om principemedewerking te verlenen voor de realisatie van een permanente huisvestingslocatie voor internationale medewerkers op het perceel gelegen aan 5.1.2.e te Zevenbergen. Het betreft een nieuw te bouwen permanente huisvestingsvoorziening, specifiek gericht op logies en niet op reguliere woningen. Het beoogde plan omvat de mogelijkheid om circa 800 internationale medewerkers te huisvesten. Echter, het plan past niet direct binnen de geldende kaders van het bestemmingsplan '5.1.2.e' (vastgesteld op 1 maart 2018), dat sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 deel uitmaakt van het 'Omgevingsplan gemeente Moerdijk'.

In samenwerking met adviseurs van BRO hebben wij gekeken naar de mogelijkheden om tot realisatie van dit initiatief te komen. Gezamenlijk zijn wij tot onderstaand verzoek gekomen.

5.1.2.e  
5.1.2.e, 5  
HERTOGENBOSCH  
+31 (0)73 208 91 55  
info@bro.nl  
www.bro.nl



BRO | adviseur  
Rabobank  
Op alle op



Q 9001: 2015 gecertificeerd.  
Rechtbank Amsterdam 78/2011

## Beschrijving initiatief

### Huidige situatie

De voorgenomen ontwikkeling bevindt zich aan [5.1.2.e] te Zevenbergen, gemeente Moerdijk. Het projectgebied ligt in een landelijk gebied, grenzend aan de overgang naar stedelijk gebied. Aan de zuid- en westzijde zijn bedrijventerreinen gelegen, gevolgd door de kern Zevenbergen. Ten noorden en oosten bevinden zich voornamelijk agrarische percelen. Daarnaast wordt er ten oosten van het projectgebied een randweg (N285) aangelegd, waarmee de bestaande N285 wordt uitgebreid. In de onderstaande afbeelding is de globale ligging van het project weergegeven.



Figuur 1 Globale ligging projectgebied (bron: BAG Viewer)

# Ruimte. Mensen. Toekomst.

De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Zevenbergen, sectie N, nummer 150 (zie figuur 2). De totale oppervlakte bedraagt circa 55.000 m<sup>2</sup>. Momenteel is de locatie onbebouwd en in gebruik als landbouwgrond voor gewassen zoals aardappelen en uien (zie figuur 3).



Figuur 2 Afbakening projectgebied (bron: Kadastrale Kaart)



Figuur 3 Grondgebruik bestaande situatie projectgebied (bron: Doer & Dunder)

# Ruimte. Mensen. Toekomst.

## Toekomstige situatie

De beoogde permanente huisvestingsvoorziening is bestemd voor de huisvesting van circa 800 internationale medewerkers. Er zal sprake zijn van een concept waarbij de internationale medewerkers voor een beperkte periode (short-stay) op de locatie gaan verblijven. Indien de gemeente Moerdijk dit wenst en het uitvoerbaar is, bestaat er ook de mogelijkheid om mid-stay en long-stay opties te verkennen en op te nemen in het planinitiatief. Dit sluit ook aan bij de wensen van DSV, die passende huisvesting voor haar vaste medewerkers wil aanbieden. Om te investeren in kwalitatief hoogwaardige huisvesting zal Sabes Vastgoed B.V., be-bouwing voor een logiesfunctie realiseren via een omgevingsvergunningprocedure voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa). Het concept plan bestaat uit een huisvestingsvoorziening in de vorm van twee bouwvlakken, een met een oppervlakte van circa 12.500 m<sup>2</sup> en een ander 7.500 m<sup>2</sup> (zie figuur 4). Hierop zullen de verblijfseenheden worden gerealiseerd, bestaande uit 3 bouwlagen.



Concept inrichting  
De Loozenweg, Moerdijk  
Landschap Moerdijk

Maat  
0 10 meter 20 30 40 50 60 70 80 90 100

Figuur 4 Toekomstige situatie projectgebied/landschappelijk inpassingsplan (bron BRO)

## Ruimte. Mensen. Toekomst.

De concrete invulling van het projectgebied wordt nader bepaald. Wel worden de volgende gemeenschappelijke ruimten en overige ruimten in het gebouw ingepast:

- Receptie: Deze ruimte wordt strategisch gepositioneerd met zicht op de hoofdingang van het terrein, om de beheersbaarheid van de huisvestingslocatie te waarborgen. De receptie dient tevens als aanspreekpunt voor de internationale medewerkers die op de locatie verblijven;
- Kantoorruimte: Een ruimte waar uitzendkrachten worden ontvangen en contract kunnen tekenen;
- Beheerdersruimten: In het gebouw verblijven beheerders die 24/7 aanwezig zijn. Zij zijn verantwoordelijk voor sociaal beheer, technische zaken en het onderhoud van de locatie. De beheerders zijn het eerste aanspreekpunt voor bewoners, gemeente en omwonenden.
- Fitnessruimte: Een ruimte voor de fysieke ontspanning en gezondheid van de bewoners;
- Lounge-/ ontspanningsruimte: Een ruimte waar bewoners kunnen ontspannen en sociale interactie kunnen hebben;
- Wasruimte: Een ruimte voor het wassen van kleding en andere persoonlijke spullen;
- Medische post: Een ruimte voor eerste hulp en medische ondersteuning;
- Inventaris opslag voor matrassen, dekbedden en andere benodigdheden;
- Opslag voor uitgifte spullen aan uitzendkracht, zoals schoenen, kleding etc..
- Opslag voor schoonmaakspullen en andere benodigdheden op elke verdieping.

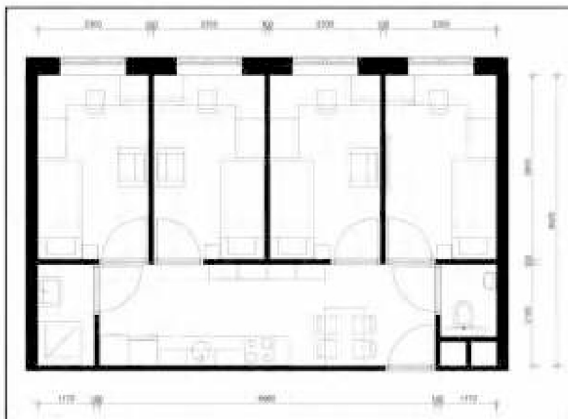
Verder is op het terrein van de huisvestingslocatie zowel binnen als buiten voldoende ruimte voor ontmoeting en ontspanning.

In het concept zijn twee varianten kamers verwerkt:

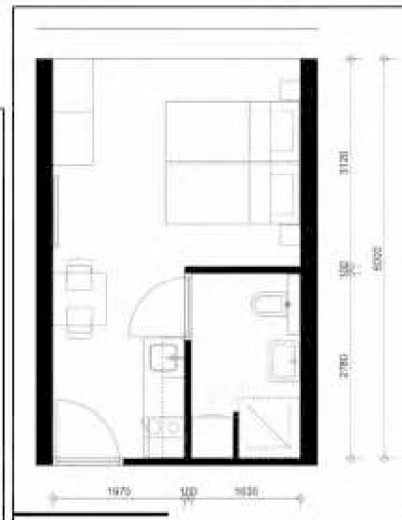
- een verblijfseenheid bestaande uit vier eenpersoonslaapkamers, waarbij een keuken en sanitair gedeeld wordt. De badkamer en toilet zijn in afzonderlijk afsluitbare ruimten aanwezig (zie figuur 5/bijlage 6);
- studio's (appartement) voor maximaal twee personen, die beschikken over een eigen keuken en sanitair (zie figuur 6/bijlage 7).

Deze twee concepten dienen als uitgangspunt voor de beoogde ontwikkeling. Het definitieve plan zal worden vormgegeven na verder overleg met de eindgebruiker en eventuele optimalisaties van de huidige huisvestingsconcepten.

## Ruimte. Mensen. Toekomst.



*Figuur 5* Verblijfseenheid met 4 individuele/enkele units  
(bron: Sabes Vastgoed B.V.)



*Figuur 6* Duo unit  
(bron: Sabes Vastgoed B.V.)

In onderstaande figuren 7 t/m 10 wordt een impressie gegeven van de twee varianten, de gedeelde keuken en een badkamer. Deze verblijfseenheden zijn gerealiseerd in Tilburg. Dit is een permanente huisvestingslocatie voor 700 internationale medewerkers aan de [5.1.2.e](#)

Ruimte. Mensen.  
Toekomst.



*Figuur 7. Impressie eenpersoonskamer (bron: Sabes Vastgoed B.V.)*



*Figuur 8. Impressie studio/duo unit (bron: Sabes Vastgoed B.V.)*

Ruimte. Mensen.  
Toekomst.



*Figuur 9 Impressie gedeelde keuken (bron: Sabes Vastgoed B.V.)*



*Figuur 10 Impressie sanitair/badkamer behorende bij een studio/duo unit (bron: Sabes Vastgoed B.V.)*

## Ruimte. Mensen. Toekomst.

De hoogwaardige kwaliteit komt op verschillende manieren terug in de beoogde huisvestingsvoorziening. Een onderdeel waar veel waarde aan wordt gehecht is het bieden van privacy door middel van eenpersoonskamers. Daarnaast worden studio's/duo units voor maximaal twee personen ingepast, aangezien er ook koppels op de huisvestingslocatie zullen verblijven. Op basis van praktijkervaringen en toekomstverwachtingen zal een verhouding van circa 2/3 eenpersoonskamers en 1/3 tweepersoonskamers/studio's op de locatie worden gerealiseerd.

Ook wordt er veel aandacht besteed aan een goed woon- en leefklimaat voor de te huisvesten personen. Zo wordt ervoor gekozen om zo veel mogelijk gebruiksoppervlakte toe te kennen aan de kamers met kwalitatieve leefruimte. Elke persoon beschikt over minimaal 15 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte. Verder heeft elk persoon een koelkast met vriesvak tot zijn beschikking. Daarnaast is elke kamer voorzien van een tafel en stoelen, en beschikt over een goede WIFI-verbinding. Volgens de landelijke normen moet huisvesting minimaal voldoen aan het keurmerk SNF. Sabes Vastgoed B.V. en DSV hebben een andere visie op kwalitatieve huisvesting en houden als uitgangspunt strengere normen aan. Indien er aanpassingen zullen worden verwerkt in de beoogde indeling en verblijfseenheden, zal dit enkel dienen ter verbetering en toename van de kwaliteit. Als uitgangspunt wordt gekeken naar de laatste ontwikkelingen en aanbevelingen van de landelijke commissie [5.12.e](#). In de uitwerking worden deze normen als ondergrens genomen voor de te realiseren huisvesting.

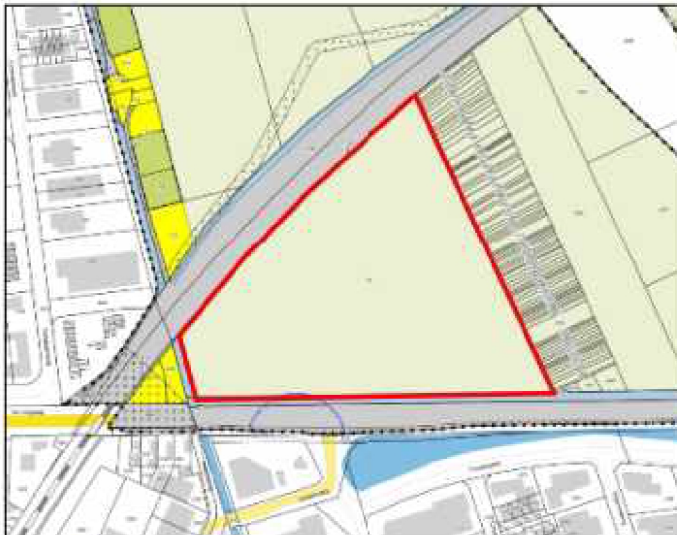
Op eigen terrein worden ook de parkeer- en recreatievoorzieningen gerealiseerd. Het buitenterrein wordt zo ingericht dat het uitnodigend is voor sociale interactie. Daarnaast wordt er rekening gehouden met klimaatadaptatie door de aanleg van diverse groenvoorzieningen. Deze omvatten een bosperceel met inheemse heesters en bomen, een boomgaard met fruitbomen, een groene verblijfsruimte voor bewoners, een laan met kenmerkende bomen en groene parkeerkoffers omringd door knip- en scheerhagen. Hierdoor krijgt het terrein een natuurlijk karakter dat goed aansluit bij het omringende landschap.

Kortom, de voorgestelde ontwikkeling zal de huidige staat van het terrein veranderen.

## Huidige planologische situatie

Ter plaatse van het projectgebied aan § 5.1.2.e te Zevenbergen geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Moerdijk', dat is vastgesteld op 1 maart 2018. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 gelden alle huidige bestemmingsplannen van rechtswege als het tijdelijke deel van het omgevingsplan van iedere gemeente (art. 22.1, onder a Omgevingswet; artikel 4.6, lid 1 Invoeringswet). Het bestemmingsplan § 5.1.2.e wordt een 'omgevingsplan van rechtswege' genoemd en is onderdeel van het tijdelijke deel van het 'Omgevingsplan gemeente Moerdijk' (identificatienr. akn/nl/act/gm1709/2020/omgevingsplan) (verder te noemen als omgevingsplan).

Op het perceel rust de enkelbestemming 'Agrarisch'. In figuur 11 is de uitsnede van het bestemmingsplan met het projectgebied in rode omlijning weergegeven.



Figuur 11 Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied - Reparatie 2012-' (bron: Omgevingsloket)

Het planvoornemen, de realisatie van een huisvestingslocatie op basis van 'logies' voor circa 800 internationale medewerkers, is niet direct toegestaan binnen de huidige bestemming. De gronden zijn bestemd voor een aanzienlijk aantal andere doeleinden. Gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn ingevolge van artikel 3.1 van het bestemmingsplan § 5.1.2.e niet bestemd voor de huisvesting van internationale medewerkers. De beoogde ontwikkeling is dus in strijd met het omgevingsplan van de gemeente Moerdijk. Voor de huisvesting van internationale medewerkers dient 'logies' te gelden. Om de voorgenomen ontwikke-

---

## Ruimte. Mensen. Toekomst.

ling mogelijk te maken, is het noodzakelijk een nieuw juridisch-planologisch kader op te stellen, nadat principedewerking is verkregen. Middels een omgevingsvergunning voor een bopa kan worden afgeweken van het omgevingsplan. Een voorwaarde hiervoor is dat het planvoornemen voldoende uitgewerkt dient te zijn, omdat een specifiek plan wordt vergund. Voor deze procedure dient een ruimtelijke motivering opgesteld te worden en zullen enkele omgevingsonderzoeken beschouwd dan wel uitgevoerd dienen te worden.

In de bijlagen zijn een beleidsmatige verantwoording van het planvoornemen, een overzicht van alle relevante omgevingsaspecten, het landschappelijk inpassingsplan, tekeningen van de verblijfsunits, impressies en referentieprojecten opgenomen.

# Ruimte. Mensen. Toekomst.

## Het verzoek

In dit verzoek hebben wij ons initiatief voor de locatie beschreven. Wij zijn van mening dat het beoogde gebruik van de projectlocatie voor de huisvesting van internationale medewerkers ruimtelijk aanvaardbaar is. De beoogde permanente huisvestingsvoorziening is bedoeld voor circa 800 internationale medewerkers en zal voldoende kwalitatieve huisvesting bieden. Het betreft een nieuw te bouwen permanente huisvestingsvoorziening, specifiek gericht op logies en niet op reguliere woningen. Afgaande op het nationale, provinciale en gemeentelijke beleid omtrent de huisvesting van internationale medewerkers wordt verondersteld dat er een grote behoefte is aan het faciliteren van huisvesting van internationale medewerkers in de regio. Derhalve vragen wij het college van burgemeester en wethouders het initiatief mogelijk te maken door een omgevingsvergunning te verlenen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Wij verzoeken u middels voorliggend principeverzoek juridisch-planologische medewerking te verlenen aan de realisatie van een permanente huisvestingslocatie aan [5.1.2.e] te Zevenbergen, zodat wij kunnen starten met de benodigde ruimtelijke procedure. Mocht u nog vragen hebben naar aanleiding van ons verzoek, dan zijn wij vanzelfsprekend bereid tot nadere uitleg en toelichting.

Met vriendelijke groet,

[5.1.2.e]

ing. C.A. ([5.1.2.e]) [5.1.2.e]  
Senior adviseur omgevingsrecht

[5.1.2.e]

[5.1.2.e]@bro.nl

Namens,

Sabes Vastgoed B.V.

[5.1.2.e]

M: +[5.1.2.e]