

Klaeser Immobilen B.V.
De heer N.M. Heemskerk
Nekkerweg 50
1461 LD Zuidoostbeemster

datum 30 november 2022
ons kenmerk W2022/197
uw brief van -
uw kenmerk -
behandeld door
onderwerp **Omgevingsvergunning huisvesten arbeidsmigranten**
bijlage(n)

Geachte heer Heemskerk,

Op 13 juli 2022 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het huisvesten van arbeidsmigranten , geregistreerd onder nummer W2022/197.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende locatie:

Plaatselijk bekend: Ripselaan 5 b te Rijpwetering

Kadastraal bekend: Alkemade, Sectie D, nr. 4021

Besluit

Wij besluiten hierbij:

a. Gelet op:

- artikel 2.1 lid 1 onder c juncto artikel 2.12;
- de artikelen 2.22 tot en met 2.25 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo)

de omgevingsvergunning te verlenen onder de voorschriften zoals en voor zover die voor de desbetreffende activiteit in het desbetreffende onderdeel behorend bij deze vergunning zijn beschreven.

b. Dat de omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit:

- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit, gelet op de in onderdeel 2 behorend bij deze beschikking beschreven overwegingen, en voorschriften indien genoemd.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegestuurd met de omgevingsvergunning en zijn als gewaarmerkte stukken bijgevoegd:

#	Soort	Naam/omschrijving
1.	Aanvullende informatie	B2_Portrait_Huisvesting_HOW
2.	Aanvullende informatie	Uitleg_eisen_gemeente_door_coordinator_huisvesting_arbeidsmigranten
3.	Aanvullende informatie	221011_Begeleidend_schrijven_DEF
4.	Tekening	Bijlage_1_situatietekening_erf
5.	Tekening	Bijlage_2_Situatietekening_pand_met_ca_maten
6.	Verklaring	Bijlage_3_SNF_VerklaringVanRegistratie
7.	Aanvullende informatie	Bijlage_4_Ripselaan_bewoners_bevestiging_uitzending
8.	Aanvullende informatie	Bijlage_5_Huisvestingsregels_HOW
9.	Verklaring	SNA_VerklaringVanRegistratie

De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van de vergunning.

Toevoegen functie

Aan het gebouw bestaande uit Ripselaan 5b wordt de functie logies toegevoegd.

Inwerkingtreding vergunning

Gelet op artikel 6.1, eerste lid van de Wabo treedt de beschikking in werking met ingang van de dag na bekendmaking, zijnde de verzending van deze beschikking.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,

Bezwaarclausule

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u binnen zes weken na dagtekening van dit besluit een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Het postadres vindt u rechtsboven in de brief. Vermeld in uw bezwaarschrift uw naam, adres en handtekening, de datum, de omschrijving van het besluit met referentienummer van het besluit en de reden van uw bezwaar.

U kunt uw bezwaar ook digitaal indienen via www.kaagenbraassem.nl/bezwaar. Hiervoor hebt u DigiD of e-Herkenning nodig.

Het indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen: het besluit waartegen u bezwaar maakt blijft geldig, totdat over uw bezwaar is beslist. Wanneer er sprake is van een spoedeisend belang dan kunt u, naast uw bezwaarschrift, een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag, sector bestuursrecht, postbus 20302, 2500 EH Den Haag. U dient een kopie van het bezwaarschrift toe te voegen. U kunt uw verzoek om voorlopige voorziening ook digitaal indienen via <https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor heeft u DigiD nodig. Aan het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening zijn kosten verbonden.

Onderdelen beschikking

- 1. Procedureel**
- 2. Het (ver)bouwen van een bouwwerk**
- 3. Bijlagen behorend bij de beschikking.**

1. Procedureel

Projectomschrijving

De in het aanvraagformulier aangegeven projectomschrijving is als volgt: het huisvesten van arbeidsmigranten .

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectomschrijving en op het bepaalde in artikel 2.4, eerste lid Wabo, hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage, zijn wij het bevoegd gezag om op deze aanvraag voor een omgevingsvergunning te beslissen.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wabo.

Volledigheid

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van artikel 2.8 Wabo, paragraaf 4.2 Bor en de artikelen uit de Regeling omgevingsrecht getoetst op volledigheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak.

U bent op 4 augustus 2022 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. Naar aanleiding daarvan hebben we gegevens ontvangen.

Hierdoor is de wettelijke procedure opgeschort voor een totaal van 39 dagen.

Wij zijn van oordeel dat de aanvraag en de aanvullingen daarop voldoende informatie bevatten voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit voor de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook volledig en in behandeling genomen.

Verlenging beslistermijn

Bij besluit van 10 november 2022 hebben wij op grond van artikel 3.9, tweede lid Wabo de beslistermijn met zes weken verlengd.

2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit is het volgende overwogen.

Bestemmingsplan

Het perceel valt onder de bepalingen uit het bestemmingsplan Oud Ade en Rijpwetering en heeft de bestemming Wonen - 2 (artikel 13) en de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 (artikel 18). Tevens geldt de gebiedsaanduiding Vrijwaringszone - molenbiotoop 400m (artikel 24.1). Verder is van belang de begripsbepaling zoals opgenomen in artikel 1.58 Woning: Een gebouw of gedeelte van een gebouw, geschikt en bestemd voor huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Gezien de aard van de aanvraag zijn de archeologische dubbelbestemming en de gebiedsaanduiding niet aan de orde.

Het plan wijkt af van

- artikel 13.1.a van de regels waarin staat dat deze gronden zijn bestemd voor woningen > het aangevraagde gebruik betreft geen woning(en) zoals hier omschreven.

Hierdoor is het project strijdig met het bestemmingsplan.

Procedure

Gelet op de in de aanvraag opgenomen activiteit en de betreffende afwijkmogelijkheid is er sprake van een reguliere procedure.

Afwijken

De aanvraag betreft een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo. Dit betekent dat de activiteit alleen kan worden uitgevoerd indien toestemming wordt verleend voor het gebruik in afwijking van het planologische regime.

Buitenplanse Bor-afwijking

Het project past niet binnen de in het bestemmingsplan Rijpwetering en Oud Ade opgenomen regels inzake afwijking. Wel is het mogelijk het project te realiseren onder toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 2° van de Wabo juncto artikel 4, aanhef en negende lid van Bijlage II van het Bor: het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein (...).

Gezien de inrichting van de huisvesting neemt het aantal woningen niet toe, zodat wordt voldaan aan het gestelde in artikel 5, eerste lid van Bijlage II van het Bor.

Conclusie: de aanvraag past binnen de reikwijdte van artikel 4, negende lid van Bijlage II van het Bor.

Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening

Zoals hierboven aangegeven kent de Wabo de mogelijkheid om buitenplans af te wijken van het geldende bestemmingsplan en past de betreffende activiteit binnen de reikwijdte van het Bor. De volgende vraag is of de benodigde afwijking past in het gemeentelijke Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening.

algemene uitgangspunten

Ten aanzien van buitenplanse afwijkingen wordt bij de Algemene uitgangspunten (hoofdstuk 3, paragraaf 3.3) onder 1, het volgende gesteld:

- a) Bij initiatieven wordt gebruik gemaakt van een zo eenvoudig mogelijke afwijking.
 - b) Het initiatief moet passen binnen de afwijkingsmogelijkheden van artikel 4, Bijlage II van het Bor.
 - c) Het initiatief mag niet strijdig zijn met de van toepassing zijnde algemene uitgangspunten van dit hoofdstuk en
 - d) Het initiatief moet voldoen aan de specifieke criteria van hoofdstuk 4.
- Als aan bovenstaande vereisten wordt voldaan, dan bestaat er in beginsel een positieve grondhouding. Om medewerking te kunnen verlenen moet het initiatief ook nog voldoen aan
- e) De haalbaarheidstoets van hoofdstuk 5.

reactie

- ad a) De buitenplanse afwijking is de eenvoudigste manier om medewerking te verlenen.
- ad b) De strijdigheid betreft een activiteit als bedoeld in artikel 4.9 van Bijlage II.
- ad c) Uitgangspunt 1 bevat de algemene doelstellingen die zijn verwoord onder ad a) en ad b). Gezien het specifieke karakter van de aanvraag c.q. de afwijking is niet getoetst aan de overige uitgangspunten.
- ad d) Voor wat betreft de specifieke criteria van hoofdstuk 4 wordt verwezen naar hetgeen hieronder bij *specifieke beoordelingscriteria* is vermeld. De conclusie daarvan is positief, hetgeen betekent dat er een positieve grondhouding is.
- ad e) De haalbaarheidstoets is uitgevoerd (voor zover relevant c.q. niet elders in deze beschikking genoemd) en verwoord in Bijlage 1: er zijn geen belemmeringen.

specifieke beoordelingscriteria

Ten aanzien van de buitenplanse afwijking ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 van de Wabo zijn in hoofdstuk 4, paragraaf 4.2, de specifieke beoordelingscriteria opgenomen. Het gaat in dit geval om 9.III Huisvesting van arbeidsmigranten en hierin wordt verwezen naar de Beleidsregel huisvesting arbeidsmigranten. Hierin wordt het toetsingskader geschetst voor de vraag of medewerking kan worden verleend voor ontwikkelingen die zien op huisvesting van arbeidsmigranten.

reactie

In Bijlage 2 is de toets aan de beleidsregel(s) opgenomen. De aanvraag / de huisvesting voldoet aan de betreffende voorwaarden.

Conclusie: het initiatief is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en past binnen het Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening 2020.

Planologisch / stedenbouwkundig

Gezien de aard van de aanvraag is geen planologisch/stedenbouwkundig advies gevraagd.

Belangenafweging

Het belang van aanvrager bij de ontheffing voor het realiseren van het project weegt zwaarder dan het belang van mogelijke bezwaarmakers, waarbij overwogen kan worden dat het gaat om legalisatie van het gewijzigd gebruiken van een bestaand pand, welk gebruik al meer dan vijf jaar ter plaatse op deze wijze wordt uitgeoefend.

Argumenten

- De aanvraag
 - past binnen de reikwijdte van het Bor;
 - past binnen de regels van het Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening;

- past binnen de Beleidsregel huisvesting arbeidsmigranten en
- heeft een bedrijfseconomische achtergrond.
- Er is geen risico op ongewenste precedentwerking.
- Met aanvrager is een planschadeovereenkomst afgesloten.
- Buren worden niet onevenredig in hun belangen getroffen.
- Er is voldoende parkeerruimte.
- Er zijn geen privaatrechtelijke bezwaren.
- Er zijn geen milieubelemmeringen.
- Er is geen strijd met andere regelgeving, zoals Rijks- of provinciaal beleid.

Voorschriften krachtens artikel 2.22 en volgende van de Wabo

- De vergunninghouder dient in bezit te zijn van het SNF-certificaat voor zolang er arbeidsmigranten verblijven op het adres.
De vergunninghouder dient in bezit te zijn van het SNA-certificaat voor zolang er arbeidsmigranten verblijven op het adres.
- De vergunninghouder dient te zorgen voor inschrijving van de arbeidsmigranten in het BRP indien deze langer dan vier maanden op het adres Ripselaan 5b in Rijpwetering verblijven.
- De norm van 0,7 parkeerplaats per persoon dient te worden gehanteerd.
- Er mogen maximaal zes arbeidsmigranten tegelijkertijd worden gehuisvest.
- Per slaapkamer mag maximaal één (1) arbeidsmigrant gehuisvest worden, tenzij de arbeidsmigranten zelf schriftelijk toestemming geven voor het huisvesten van meer dan één (1) arbeidsmigrant per slaapkamer met een maximum van twee (2) arbeidsmigranten per slaapkamer."
- De vergunninghouder dient ervoor te zorgen dat
 - het gebouw voldoet aan de voorschriften voor logiesfunctie, verbouw/bestaande bouw van het Bouwbesluit 2012;
 - elke slaapkamer en verkeersruimte is uitgerust met een rookmelder conform NEN2555;
 - de deuren naar de slaapkamer zoveel mogelijk afsluitbaar zijn conform de SNF-normering en Bouwbesluit 2012 normering.
- De vergunninghouder is verplicht binnen zes weken een melding brandveiligheid (de zgn. gebruiksmelding) te doen in het Omgevingsloket Online (OLO).

Conclusie

Gelet op het voorgaande zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Bijlage 1: Haalbaarheidstoets uit hoofdstuk 5 van het Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening (voor zover niet eerder genoemd en/of relevant)

Ruimtelijk

- Ruimtelijke samenhang en stedenbouwkundige/landschappelijke context: door het legaliseren van bestaande huisvesting in een bestaand pand worden ruimtelijke samenhang en stedenbouwkundige/landschappelijke context niet overwegend beïnvloed.
- Monumenten en cultuurhistorische waarden: er is geen sprake van een monument in de zin van de Monumentenwet 1988 of een provinciale Erfgoedverordening; het betreft geen karakteristiek pand en de Ripselaan ligt niet in een karakteristiek gebied.

Functioneel

- Brandveiligheid: aan de brandveiligheidseisen wordt voldaan.

Milieu etc.

- Lichthinder: de huisvesting veroorzaakt geen lichthinder.

Beleid

- Overig gemeentelijk beleid: er is geen overig gemeentelijk beleid van toepassing.

Financieel

- Planschadeovereenkomst • Anterieure overeenkomst • Exploitatieplan: met aanvrager is een planschadeovereenkomst afgesloten.
- Te verwachten hoge bijkomende kostenposten: voor de gemeente zijn geen hoge bijkomende kostenposten te verwachten.

Bijlage 2: Toets Beleidsregel huisvesting arbeidsmigranten

- artikel 2, Algemene regels

1. De SNF-normering is de minimale norm voor huisvesting van arbeidsmigranten en organisaties die huisvesting voor arbeidsmigranten aanbieden moeten een certificaat van de Stichting Normering Flexwonen behalen.
2. Uitzendorganisatie die zich (mede) bezighouden met huisvesting van arbeidsmigranten dienen in het bezit te zijn van het NEN 4000-1 c.q. NEN 4400-2 certificaat waaruit hun goed werkgeverschap blijkt.
3. Indien huisvesting niet plaats vindt op eigen terrein of in en/of bij een eigen gebouw dient er sprake te zijn van huisvesting door een huisvestingsorganisatie.
4. Huisvesting van arbeidsmigranten vindt bij voorkeur plaats binnen bestaand stads- en dorpsgebied.
5. Bij aanvragen voor het huisvesten van arbeidsmigranten in bestaande bebouwing dient de aanvrager een inrichtingsplan voor de ruimtelijke en landschappelijke inpasbaarheid in, zo nodig met een beeldkwaliteitsplan.
6. Bij aanvragen voor het huisvesten van arbeidsmigranten in nieuw te bouwen locaties dient de aanvrager een inrichtingsplan voor de ruimtelijke en landschappelijke inpasbaarheid in, zo nodig met een beeldkwaliteitsplan;
7. De aanvraag voldoet aan de haalbaarheidscheck uit het afwijkingenbeleid.
8. De arbeidsmigranten worden bij voorkeur gehuisvest binnen korte afstand van de werklocatie.
9. Huisvesting vindt bij voorkeur plaats in gebieden die op korte afstand van gebiedsontsluitingswegen liggen, zodat woonbuurten niet onevenredig worden belast met een hogere verkeersdruk.
10. Voorkomen moet worden dat er concentratie ontstaat van logiesgewijze huisvesting.
11. Huisvesting van arbeidsmigranten is niet toegestaan binnen de bestemmingen Recreatie en Natuur.
12. Er moet voldoende parkeergelegenheid zijn. Dit wordt op eigen terrein of op aangrenzend gebied gerealiseerd. De norm is 0,7 parkeerplaats per persoon, mits goed onderbouwd kan worden afgeweken van de norm.
13. Het beheer van de locaties waar arbeidsmigranten worden gehuisvest dient 24/7 telefonisch bereikbaar te zijn.
14. Voor de leefbaarheid en menselijke maat hanteert de Gemeente Kaag en Braassem in beginsel de maatstaf van maximaal 1 arbeidsmigrant per slaapkamer, tenzij onderbouwd wordt dat er sprake kan zijn van 2 personen per slaapkamer (zoals bijvoorbeeld de arbeidsmigrant hier zelf voor kiest).
15. Een beheerplan dat voldoet aan de normen van SNF is onderdeel van de aanvraag. Hierin moeten ten minste de volgende onderdelen worden opgenomen:
 - a) een actieplan waarin goede handhaving op de leefbaarheid, veiligheid en het voorkomen van onaanvaardbare overlast voor omwonenden en omgeving, met daarin in ieder geval een aanspreekpunt of contactpersoon voor vragen en klachten van zowel omwonenden als huurders; en

- b) een communicatieplan voor de communicatie met omwonenden en de manier waarop zij worden betrokken bij het plan. De relatie met omwonenden is de verantwoordelijkheid van de huisvester; en
 - c) een plan voor de inschrijving in de BRP (Basisregistratie personen) van de Gemeente Kaag en Braassem voor bewoners die langer dan vier maanden in Nederland (zullen) verblijven. Een correcte inschrijving in de BRP is de verantwoordelijkheid van de huisvester; en
 - d) meertalige huisregels voor de arbeidsmigranten.
16. Aanvragen voor huisvesting van meer dan 100 personen is alleen wenselijk als:
- a) de huisvesting noodzakelijk is om te voorzien in de behoefte voor huisvesting van arbeidsmigranten die werkzaam zijn binnen de gemeente; en
 - b) er 24/7 adequaat beheer op de locatie aanwezig is.

reactie

- ad 1. Dit certificaat is aanwezig.
- ad 2. Dit certificaat is aanwezig.
- ad 3. De huisvesting vindt plaats door een huisvestingsorganisatie.
- ad 4. De huisvesting vindt plaats binnen bestaand stads- en dorpsgebied.
- ad 5. De aanvraag betreft legalisatie van een reeds meer dan vijf jaar bestaande situatie; een inrichtingsplan is niet gevraagd.
- ad 6. Niet van toepassing.
- ad 7. Hieraan wordt voldaan.
- ad 8. Hieraan wordt voldaan.
- ad 9. De Ripselaan is een gebiedsontsluitingsweg.
- ad 10. Hiervan is geen sprake.
- ad 11. De bestemming ter plaatse is Wonen - 2.
- ad 12. Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.
- ad 13. Hieraan wordt voldaan; de beheerder van de locatie woont in de naastgelegen woning.
- ad 14. De zes arbeidsmigranten zijn gehuisvest in drie kamers van ca. 14m², 23m² en 28m²; er wordt derhalve ruimschoots voldaan aan de SNF-norm van 3,5m² per persoon.
- ad 15. Een beheerplan is aanwezig en bevat de genoemde onderdelen. Indien nodig zal de huisvester zorgdragen voor inschrijving in de BRP.
- ad 16. Niet van toepassing.

- artikel 3.4, Regels per gebiedstype, Woonkernen

- a. De huisvesting van arbeidsmigranten vindt plaats in bestaande bebouwing.
- b. De aanvrager dient aan te tonen dat er een behoefte bestaat voor de huisvesting van arbeidsmigranten voor de eigen gemeente.
- c. Er mag geen negatief beperkend effect ontstaan voor de omgeving.
- d. Er mag geen onwenselijke concentratie van panden voor het huisvesten van arbeidsmigranten ontstaan.
- e. Er mag geen onwenselijke verkeersdruk ontstaan.

reactie

- ad a. Hiervan is sprake.
- ad b. Hiervan is sprake.
- ad c. Hiervan is geen sprake.
- ad d. Hiervan is geen sprake.
- ad e. Hiervan is geen sprake.

3. Bijlagen behorend bij de beschikking

- Folder “Omgevingsvergunning - algemene bepalingen en voorwaarden”
- Formulier melding aanvang werkzaamheden
- Formulier melding beëindiging werkzaamheden

Ingekomen: _____
(in te vullen door gemeente)**Formulier mededeling aanvang werkzaamheden**

Kenmerk : W2022/197
Zaaknummer : 469604
Omschrijving : het huisvesten van arbeidsmigranten

Waarom is het voor u belangrijk om het formulier op tijd in te dienen? Het tijdig melden van de start van de werkzaamheden zorgt ervoor dat onze toezichthouders de verschillende constructieve onderdelen kunnen controleren of deze volgens de tekeningen en berekeningen worden gebouwd. Op deze wijze kan de veiligheid van het bouwwerk voor u als eindgebruiker gewaarborgd worden.

Naam vergunninghouder : _____

Adres : _____

Locatie werkzaamheden : _____

Datum start werkzaamheden : _____

Ondertekend door : _____

Plaats : _____

Datum : _____

Handtekening : _____

NB. U bent verplicht dit formulier minimaal twee werkdagen VÓÓR de start van de werkzaamheden, waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft in te dienen,

per mail: omgevingsloket@kaagenbraassem.nl

t.a.v. administratie cluster VTH

of

per post: Gemeente Kaag en Braassem

Antwoordnummer 19021

2300 VD LEIDEN

t.a.v. administratie cluster VTH

Ingekomen: _____
(in te vullen door gemeente)

Formulier mededeling beëindiging werkzaamheden

Kenmerk : W2022/197
Zaaknummer : 469604
Omschrijving : het huisvesten van arbeidsmigranten

Naam vergunninghouder : _____

Adres : _____

Locatie werkzaamheden : _____

Datum werkzaamheden gereed : _____

Ondertekend door : _____

Plaats : _____

Datum : _____

Handtekening : _____

NB. U bent verplicht dit formulier, uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de werkzaamheden, waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft in te dienen,

per mail: omgevingsloket@kaagenbraassem.nl

t.a.v. administratie cluster VTH

of

per post: Gemeente Kaag en Braassem

Antwoordnummer 19021

2300 VD LEIDEN