

De heer [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

datum 22 september 2021
ons kenmerk W2021/130
uw brief van
uw kenmerk
behandeld door [REDACTED]
onderwerp **Omgevingsvergunning reguliere procedure**
bijlage(n)

Geachte heer [REDACTED]

Op 15 april 2021 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het huisvesten van arbeidsmigranten, geregistreerd onder nummer W2021/130.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende (toekomstige) locatie.

Plaatselijk bekend: Pastoor van der Plaatstraat 91 te Rijpwetering
Kadastraal bekend: Alkemade, Sectie 01D, nr. 2896.

Besluit

Wij besluiten hierbij:

a. Gelet op artikel(en):

- 2.1 lid 1 onder a juncto artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo),
 - 2.1 lid 1 onder c juncto artikel 2.12 Wabo,
 - artikel 2.22 tot en met 2.25 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(en):

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk, gelet op de in onderdeel 2 behorend bij deze beschikking beschreven overwegingen, en voorschriften indien genoemd.
- 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 3 behorend bij deze beschikking beschreven overwegingen, en voorschriften indien genoemd.

Bijgevoegde documenten

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

#	Soort	Naam/omschrijving
1.		Untitled_15062021_155913
2.		100-102Omg.verg.-2021.05.21-AO2110
3.		Aangepaste bijlage bij aanvraag omgevingsvergunning voor huisvesten arbeidsmigranten
4.		SNA Keurmerk NEN 15-12-2020
5.		SNF Keurmerk 2020

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

Functiewijziging BAG

Aan de functie van Pastoor van der Plaatstraat 91 wordt de logiesfunctie toegevoegd.

Inwerkingtreding vergunning

Gelet op artikel 6.1 lid 1 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,
namens hen,
teamleider Dienstverlening,



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. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan**
- 4. 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, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om op de 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. De aanvrager is op 4 mei 2021 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. Naar aanleiding daarvan hebben we gegevens ontvangen.

Ook is, gebruikmakend van artikel 4:15 Awb lid 2, op de volgende data de beslistermijn opgeschort:

- 11 augustus 2021

Hierdoor is de wettelijke procedure opgeschort voor een totaal van 76 dagen.

Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de uiteindelijke aanvulling daarop voldoende informatie bevat 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 29 juni 2021 hebben wij op grond van artikel 3.9, lid 2 Wabo de beslistermijn met 6 weken verlengd.

2. Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit is het volgende overwogen.

Ingevolge artikel 2.10 Wabo dient de aanvraag om omgevingsvergunning te worden geweigerd indien een van de in dit wetsartikel genoemde weigeringsgronden zich voordoet.

Deze weigeringsgronden zijn:

- a. het bouwwerk voldoet niet aan de voorschriften van het bouwbesluit;
- b. het bouwwerk voldoet niet aan de voorschriften van de bouwverordening;
- c. het bouwwerk is in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan, de beheersverordening, het exploitatieplan of algemene regels van het rijk of de provincie als bedoeld in artikel 4.1, derde lid en 4.3, derde lid, Wro;
- d. het bouwwerk voldoet niet aan redelijke eisen van welstand;
- e. de activiteit een wegtunnel als bedoeld in de Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels betreft en uit de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden blijkt dat niet wordt voldaan aan de in artikel 6, eerste lid, van die wet gestelde norm.

Toetsing

ad. a bouwbesluit

Het aangevraagde is getoetst aan het Bouwbesluit. Wij hebben met inachtneming van de hieronder gestelde voorschriften geoordeeld dat de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens aannemelijk maken dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft aan het Bouwbesluit voldoet.

ad. b bouwverordening

Het aangevraagde is getoetst aan onze bouwverordening. Wij hebben geoordeeld dat de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens aannemelijk maken dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft voldoet aan de Bouwverordening Kaag en Braassem.

ad. c bestemmingsplan

Het aangevraagde is gelegen in het gebied waarvoor bestemmingsplan Oud Ade & Rijpwetering te Rijpwetering geldt. Het aangevraagde is hiermee in strijd.

Ingevolge artikel 2.10, tweede lid van de Wabo hebben wij de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag voor een vergunning voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Wij zijn bereid medewerking hieraan te verlenen. Aanvullende informatie hierover bevindt zich in onderdeel 3 behorend bij deze beschikking.

ad. d welstand

Het aangevraagde is gelegen in een welstandsluw gebied. Het aangevraagde is daarom niet preventief getoetst aan redelijke eisen van welstand.

ad. e wegtunnel

Van een dergelijk bouwwerk is geen sprake.

Attentiepunt

De vergunninghouder wordt erop geattendeerd dat het doen van een melding brandveilig gebruik verplicht is, op grond van artikel 1.18 lid 1 onder a onder 2 Bouwbesluit 2012.

Voorschriften krachtens artikel 2.22 en volgende van de Wabo

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- a. De aanvrager moet er zorg voor dragen dat het gebouw een brandmeld/ontruimingsinstallatie heeft volgens de NEN2535/2575, of gekoppelde rookmelders volgens NEN 2555.
- b. Het aanleveren van huisregels voor arbeidsmigranten binnen 4 weken na verzending van dit besluit aan het bevoegd gezag (info@kaagenbraassem.nl)

Conclusie

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

3. 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.

Het aangevraagde is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan Oud Ade en Rijpwetering te Rijpwetering geldt en heeft hierin de volgende bestemming(en):

- Wonen – 2 op grond van artikel 13,
- Bedrijf op grond van artikel 4,
- Verkeer op grond van artikel 10

en de dubbelbestemming(en):

- Archeologie – 1 op grond van artikel 18 en
- Waterstaat – Waterkering op grond van artikel 20.

De voor Wonen aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor:

- Woningen

Ingevolge artikel 13.1 onder a jo. Artikel 1.58 van de planvoorschriften gelden voor het gebruik van hoofdgebouwen o.a. de volgende regel:

- een gebouw of gedeelte van een gebouw, geschikt en bestemd voor huisvesting van niet meer dan één huishouden

Ingevolge artikel 22.5 van de planvoorschriften gelden de volgende regels met betrekking tot parkeren.

- Voor zover in hoofdstuk 2 geen specifieke parkeernormen zijn opgenomen, dient bij het wijzigen van het bestaande gebruik en/of het bouwen op grond van de regels in hoofdstuk 2, voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid, waarbij getoetst wordt aan de parkeernormen zoals opgenomen in bijlage 2 bij de regels;

Het bovenstaande in acht nemend is geconstateerd dat het aangevraagde in is strijd met de volgende bepalingen.

- Het bestemmingsplan verbiedt meerdere huishoudens per woning, art. 13.1 aanhef en onder a jo. 1.58.

In artikel 2.12 lid 1, aanhef en onder a zijn de omstandigheden beschreven onder welke een omgevingsvergunning, voor een activiteit die is strijd is met een bestemmingsplan, kan worden verleend. Dat kan indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:

- 1°. met toepassing van in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking;
- 2°. in bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
- 3°. in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Toetsing

Het bouwplan is getoetst aan de beleidsregels en voldoet aan de voorschriften van het op locatie vigerende bestemmingsplan in samenhang met de 'Nota Parkeernormen 2018'. Wij motiveren dit als volgt.

Het aangevraagde ligt in parkeernormeringzone Bebouwde kom overig. Conform 'Nota Parkeernormen 2018' is de, bij het aangevraagde behorende, parkeereis voor auto's 4.9

parkeervoorzieningen. Het aangevraagde bevat 5 parkeervoorzieningen voor auto's. Deze kunnen gerealiseerd worden aan de voorkant van de woning, of op het terrein van nr. 97. Privaatrechtelijk bestaan er geen problemen, omdat het dezelfde eigenaar is.

Het aangevraagde is een geval dat bij algemene maatregel van bestuur is aangewezen. Het betreft een categorie zoals deze is opgenomen in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Ingevolge artikel 4 lid 9 van bijlage II van het Bor kan een omgevingsvergunning worden verleend voor 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, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen.

Op grond van het voorgaande zijn wij bevoegd tot het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2° Wabo juncto artikel 4 lid 9 van bijlage II van het Bor voor de volgende strijdigheden.

- Het met meer dan 1 huishouden wonen in een (1) woning.

Om voor de, in de vorige paragraaf genoemde strijdigheden, af te wijken van het vigerende bestemmingsplan maken wij gebruik van de genoemde bevoegdheden en motiveren dit als volgt.

Wij hebben uw bouwplan op planologische en stedenbouwkundige aanvaardbaarheid beoordeeld en zijn daarbij tot de volgende conclusie gekomen.

Procedure

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

Afwijken

De aanvraag betreft mede 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

Voor wat betreft de strijdigheid met de bestemming wonen geldt dat hierin niet kan worden voorzien door toepassing van de in het bestemmingsplan 1^e herziening Oud Ade en Rijpwetering opgenomen regels inzake afwijking. Wel is het mogelijk van de genoemde bestemming af te wijken door toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 2° van de Wabo juncto artikel 4, aanhef en lid 9 van Bijlage II van het Bor: ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste tien jaar. Het aantal woningen blijft gelijk, zodat wordt voldaan aan het gestelde in artikel 5, eerste lid van Bijlage II van het Bor.

Aangezien er geen wijzigingen plaatsvinden die constructief of extern gebeuren kunnen wij van artikel 4 lid 9 bijlage II Bor gebruik maken.

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. Als het initiatief
- b) past binnen de afwijkingsmogelijkheden van artikel 4, Bijlage II van het Bor,
- c) niet strijdig is met de van toepassing zijnde algemene uitgangspunten van dit hoofdstuk en
- d) de specifieke criteria van hoofdstuk 4, bestaat er een positieve grondhouding. Om medewerking te kunnen verlenen moet het initiatief vervolgens 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 lid 9 van Bijlage II.

ad c) Uitgangspunt 1 zijn de algemene doelstellingen die zijn verwoord onder ad a) en ad b). Overige uitgangspunten zijn niet van toepassing.

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), waarbij is gebleken dat er geen belemmeringen zijn:

- Stedenbouwkundig advies

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

- Brandveiligheid

Door het opnemen van een aantal voorwaarden wordt voldaan aan de vereisten van het bouwbesluit 2012

- Duurzaamheid

Door huisvesting in bestaande bebouwing is dit een duurzame aanvraag

- Lichthinder

Het gewenste gebruik veroorzaakt geen lichthinder.

- Welstand

Gezien de aard van de aanvraag is dit aspect niet relevant.

- Overig gemeentelijk beleid

Er is geen ander gemeentelijk beleid van toepassing dan genoemd in dit advies.

- Planschadeovereenkomst

Met aanvrager is een planschadeovereenkomst afgesloten.

- Te verwachten hoge bijkomende kostenposten

Voor de gemeente zijn geen hoge bijkomende kostenposten te verwachten.

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.

reactie

Hierover wordt het volgende opgemerkt. Deze categorie omvat het tijdelijk gebruik van gronden of bouwwerken zonder instandhoudingstermijn, voor zover niet genoemd onder de hiervoor beschreven categorieën. Gezien de diversiteit is het onmogelijk om hiervoor gedetailleerd beleid te formuleren. Dit wordt per geval beoordeeld, met als uitgangspunt dat medewerking wordt verleend indien de ruimtelijk relevante aspecten niet tot onoverkomelijke bezwaren leiden. Op basis hiervan kan per initiatief een belangenafweging worden gemaakt. Het gedetailleerde beleid is in dit geval de beleidsregel huisvesting arbeidsmigranten 2020

Een belangrijk aspect om al dan niet medewerking te kunnen verlenen is de ruimtelijke kwaliteit: het effect op c.q. de gevolgen voor de aanwonenden en de omgeving.

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 bestemming '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), en maximaal 6 arbeidsmigranten per appartement, met daarin een algemene ruimte en sanitaire voorzieningen;

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 onaantvaardbare 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) hier wordt aan voldaan.

Ad 2) hier wordt aan voldaan.

Ad 3) NVT

Ad 4) Hier wordt aan voldaan.

Ad 5) Voldoet, de huisvesting vindt plaats in bestaande bouw, waardoor ruimtelijke en landschappelijke gevolgen minimaal c.q. acceptabel zijn.

Ad 6) NVT

Ad 7) Voldoet, zie onderbouwing haalbaarheidscheck.

Ad 8) Voldoet, arbeidsmigranten zijn werkzaam bij bedrijven in de gemeente.

Ad 9) Voldoet, ligt centraal gelegen met goede bereikbaarheid tot de snelweg en andere toegangswegen. Daarnaast maken de arbeidsmigranten gebruik van een personenbusje, waardoor de verkeersdruk niet toeneemt.

Ad 10) Voldoet, de burens op Pastoor van Plaatstraat 85 gaan ook arbeidsmigranten huisvesten, maar omdat het gaat om twee kleine groepen is hier geen sprake van concentratie die van zodanige aard is dat het gebied/omwonende onevenredig in hun belangen worden geschaad.

Ad 11) NVT

Ad 12) Voldoet niet. Er worden 7 arbeidsmigranten gehuisvest op deze locatie, dat komt neer op 4,9 parkeerplaatsen. Er zijn op het perceel 3 parkeerplaatsen volgens de aanvrager. Het constateringsrapport komt uit op 4 parkeerplaatsen. De onderbouwing van de aanvrager is dat er in de afgelopen 14 jaar niet meer parkeerplaatsen nodig zijn geweest, nu de arbeidsmigranten gebruik maken van een fiets. Verder zijn er in de omgeving voldoende parkeerplaatsen beschikbaar, ook is het mogelijk om nog een extra auto aan de voorzijde te parkeren. Verder kan er geparkeerd worden op het terrein van pastoor van der plaatstraat 97,

voor zolang dit dezelfde eigenaar is als nummer 91. Op deze manier wordt er voldaan aan het vereiste van 4.9 parkeerplekken op eigen terrein, of op nabij gelegen gebied.

Ad 13) Voldoet, er is een beheerplan waarin is opgenomen dat de beheerder 24/7 bereikbaar is voor de arbeidsmigranten.

Ad 14) Voldoet niet. Er worden maximaal 7 arbeidsmigranten gehuisvest, er zijn echter 5 slaapkamers. De aanvrager onderbouwt dit door te verwijzen naar de SNF-normering. Dit wordt ondervangen door slechts meer mensen op 1 slaapkamer toe te staan wanneer de arbeidsmigranten hier zelf voor kiezen.

Ad 15)

onder a) voldoet, de beheerder/aanvrager heeft een plan aangeleverd, die wordt als vergunningsstuk toegevoegd aan de vergunning.

onder b) voldoet, zie a.

onder c) Gaat om kortverblijvers, minder dan 4 maanden. Inschrijving niet nodig.

onder d) voldoet, de beheerder/aanvrager heeft huisregels opgesteld en aangeleverd, deze wordt als vergunningsstuk toegevoegd aan de vergunning.

Ad 16) NVT

Naast algemene regels zijn er ook gebied specifieke regels.

3.4 Woonkernen

Voor aanvragen met betrekking op de huisvesting van arbeidsmigranten binnen op de kaart aangewezen woonkernen wordt maatwerk toegepast. Dit betekent dat elk initiatief per geval wordt beoordeeld en medewerking wordt verleend indien dit niet tot onoverkomelijke bezwaren leidt. Op basis hiervan kan per initiatief een belangenafweging worden gemaakt.

De volgende onderwerpen worden in ieder geval (en daarmee niet cumulatief) bij de beoordeling betrokken:

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

reactie

- a) voldoet, zie onderbouwing algemene regels.
- b) voldoet, de migranten werken in de gemeente. Tevens is vastgesteld dat er een grote behoefte is naar arbeidsmigranten in de gemeente.
- c) voldoet, zie onderbouwing algemene regels.
- d) voldoet, zie onderbouwing algemene regels.
- e) voldoet, zie onderbouwing algemene regels.

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

Privaatrecht

De aanvrager is de eigenaar.

Handhaving / Tijdelijkheid

Aan de aanvraag hangt geen termijn. Handhaving zal geschieden in overleg met betreffende medewerkers.

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 door een actie- en beheerplan eventuele overlast voor buurtbewoner zo veel mogelijk wordt beperkt. Daarnaast zijn de arbeidsmigranten nodig in de gemeente, waardoor de huisvesting van deze migranten noodzakelijk is. Door concentratie van locaties te voorkomen blijft de impact van de huisvesting beperkt.

Argumenten

- De aanvraag
 - heeft een bedrijfseconomische achtergrond
 - past binnen de reikwijdte van het Bor en het Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening.
- Met aanvrager is een planschadeovereenkomst afgesloten.
- Buren worden niet onevenredig in hun belangen getroffen.
- Er zijn geen privaatrechtelijke bezwaren.
- Er zijn geen milieubelemmeringen.
- Er is geen strijd met andere regelgeving, zoals Rijks- of provinciaal beleid.

Besluit

Op grond van het bovenstaande is besloten medewerking te verlenen aan onderhavig project met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 2° van de Wabo juncto artikel 4, aanhef en lid 9 van Bijlage II van het Bor.

Voorschriften krachtens artikel 2.22 en volgende van de Wabo

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- a. De aanvrager dient binnen zes maanden na bewoning in bezit te zijn van het SNF-certificaat voor zolang er arbeidsmigranten verblijven op het adres.
- b. De uitzendorganisatie dient in het bezit te zijn van een SNA-certificaat.
- c. Deze vergunning wordt afgegeven voor kortverblijvers;
- d. De aanvrager dient zorg te dragen voor inschrijving van De arbeidsmigranten in het BRP indien deze langer dan vier maanden op het adres aan de Pastoor van der Plaatstraat 85 te Rijpwetering verblijven;
- e. De norm is 0,7 parkeerplaats per persoon dient te worden gehanteerd, met dien verstande dat er slechts aan de achterzijde en voorzijde van de woning mag worden geparkeerd, of bij pastoor van der plaatstraat 97, voor zolang nr. 91 en 97 dezelfde eigenaar hebben;
- f. Er mogen maximaal 7 arbeidsmigranten tegelijkertijd worden gehuisvest;
- g. Het huisvesten van meer dan 1 arbeidsmigrant, met een maximum van 2, per kamer is toegestaan, voor zover de arbeidsmigranten hier zelf vrijwillig voor kiezen.
- h. De aanvrager moet zorgen dat het gebouw voldoet aan De voorschriften voor logiesfunctie bestaande bouw van het Bouwbesluit 2012;

Conclusie

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

4. 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: : W2021/130
Zaaknummer: : 43056
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: : W2021/130
Zaaknummer: : 43056
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