

Nolina Kwekerijen B.V.
Oudendijkseweg 11
2481 KE Woubrugge

datum 17 november 2021
ons kenmerk W2021/157
uw brief van
uw kenmerk
behandeld door
onderwerp **Omgevingsvergunning reguliere procedure**
bijlage(n)

Geachte heer ,

Op 19 april 2021 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het legaliseren van de huisvesting van arbeidsmigranten, geregistreerd onder nummer W2021/157.

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

Plaatselijk bekend: Tuindersweg 5 te Woubrugge

Kadastraal bekend: Woubrugge, Sectie 00B, nr. 3141.

Besluit

Wij besluiten hierbij:

a. Gelet op artikelen:

- 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 van de Wabo;
- 2.22 tot en met 2.25 van 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(en):

Bouwen

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk, gelet op de in onderdeel 2 behorend bij deze beschikking beschreven overwegingen, en voorschriften indien genoemd. **HISMRO**
- 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. | <i>Tekening</i> | Situatietekening 1966 |
| 2. | <i>Tekening</i> | Aanzichten en plattegronden 1966 |
| 3. | <i>Tekening</i> | Aanzichten en plattegronden 2 1966 |
| 4. | <i>Aanvraag</i> | bouwvergunning aanvraag 1966 |
| 5. | <i>Vergunning</i> | bouwvergunning 1966 |
| 6. | <i>Situatietekening</i> | Tuindersweg 5 situatie woning |
| 7. | <i>Tekening</i> | 103551678_tuindersweg_5_first_floor_first_design_202 |
| 8. | <i>Notitie</i> | Tuindersweg 5 |
| 9. | <i>Verklaring</i> | SNF_VerklaringVanRegistratie |
| 10. | <i>Notitie</i> | ingevulde_vragenlijst__167690__ |
| 11. | <i>Verklaring</i> | SNA_VerklaringVanRegistratie |

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

Functiewijziging

Aan de functie van de Tuindersweg 5 te Woubrugge 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, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit**
- 4. Bijlagen behorend bij de beschikking.**

1. Procedureel

Projectomschrijving

De in het aanvraagformulier aangegeven projectomschrijving is als volgt:
het legaliseren van de huisvesting 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 12 mei 2021 en op 8 juni 2021 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren.

Ook is op 13 oktober de beslistermijn opgeschort met zes (6) weken.

Hierdoor is de wettelijke procedure opgeschort voor een totaal van 105 dagen.

Een deel van de opgevraagde gegevens is niet aangeleverd, doch zijn wij van mening dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit voor de fysieke leefomgeving. De gemeente heeft uiteindelijk zelf de benodigde gegevens bemachtigd.

De aanvraag is dan ook volledig en in behandeling genomen.

Verlenging beslistermijn

Bij besluit van 2 september 2021 hebben wij op grond van artikel 3.9, lid 2 Wabo de beslistermijn met zes (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 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 Buitengebied Oost te Woubrugge 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.

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. De aanvrager moet een melding brandveilig gebruik in het Omgevingsloket doen, binnen 2 maanden na verzending van vergunning.

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 Buitengebied Oost te Woubrugge geldt en heeft hierin de volgende bestemming(en):

- Agrarisch – Glastuinbouw op grond van artikel 3,

De voor Agrarisch – Glastuinbouw aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor:

- het uitoefenen van een volwaardig agrarisch bedrijf zoals genoemd in lid 1.8 onder c;

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

- Artikel 1.22: Het bewonen van een bedrijfswoning door meer dan één (1) huishouden.

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 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 bewonen van de bedrijfswoning door meer dan één (1) huishouden.

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 Agrarisch – glastuinbouw geldt dat hierin niet kan worden voorzien door toepassing van de in het bestemmingsplan Buitengebied Oost 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: 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.

Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening

Zoals hierboven aangegeven kent de Wabo de mogelijkheid om buitenplannen 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. De woning ligt buiten de bebouwde kom, maar artikel 4 lid 9 staat huisvesting van werknemers buiten de bebouwde kom door middel van een functiewijziging toe.
- 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:
- Ruimtelijke samenhang en stedenbouwkundige/landschappelijke context
- Gezien de aard van de aanvraag is geen planologisch/stedenbouwkundig advies gevraagd.*
- Groenvoorziening/speelgelegenheid
- Er zijn groenvoorzieningen noch speelgelegenheden in het geding.*

- Monumenten en cultuurhistorische waarden

Er is geen sprake van een Rijks-, provinciaal of gemeentelijk monument. NAAM ligt niet in een beschermd dorpsgezicht.

- Brandveiligheid

De brandpreventieve toets is geïntegreerd in de toets van het bouwplan aan de voorschriften van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. BHM heeft voor gelijkwaardige locaties een gekoppelde rookmelder conform NEN2555 geadviseerd.

- Duurzaamheid

Het bouwplan moet worden uitgevoerd conform de duurzaamheidseisen uit het Bouwbesluit.

- Lichthinder

Het gewenste gebruik veroorzaakt geen lichthinder.

- Welstand

Ter plaatse van Tuindersweg geldt een welstandsluw beleid; het bouwplan is dan ook niet getoetst aan redelijke eisen van welstand.

- Overig gemeentelijk beleid

Er is geen overig gemeentelijk beleid van toepassing.

- 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.

Het gaat in dit geval om 4 lid 9.III, huisvesting arbeidsmigranten. Hierbij 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

Deze categorie omvat bestaande bebouwing, tevens geen verbouwing 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 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.

Ad 1) Voldoet.

Ad 2) Voldoet

Ad 3) Niet van toepassing

Ad 4) Voldoet niet, de woning ligt net buiten de BSD. Gelet op de afstand tot de BSD en bestaande bebouwing is dit goed te motiveren.

Ad 5) Voldoet, de huisvesting vindt plaats binnen bestaande bebouwing, waardoor de ruimte impact minimaal is.

Ad 6) Niet van toepassing.

Ad 7) Voldoet, zie de onderbouwing van de haalbaarheidscheck.

Ad 8) Voldoet, de arbeidsmigranten werken op locaties nabij de Tuindersweg.

Ad 9) Voldoet, de tuindersweg ligt dichtbij gebied ontsluitende wegen.

Ad 10) Voldoet, er ontstaat geen concentratie van logies.

Ad 11) Niet van toepassing

Ad 12) Voldoet.

Ad 13) Voldoet.

Ad 14) Voldoet, in principe ieder eigen slaapkamer, tenzij stel of vrienden en altijd op vrijwillige basis. Dit wordt ondervangen door het opnemen van een voorwaarde om dit te waarborgen.

Ad 15) Voldoet.

Ad 16) Niet van toepassing.

Naast de algemene regels zijn er ook gebied specifieke regels.

1. Er bestaat een positieve grondhouding voor aanvragen betrekking hebbende op de huisvesting van arbeidsmigranten binnen het op de kaart aangewezen buitengebied zonder instandhoudingstermijn of met een instandhoudingstermijn van meer dan 10 jaar (permanente huisvesting) met inachtneming van de volgende regels:
 - a. de huisvesting vindt plaats in voormalige agrarische bebouwing van een voormalig agrarisch bedrijf dat niet meer exploiteerbaar is; en
 - b. de aanvrager dient de behoefte aan huisvesting voor arbeidsmigranten binnen de gemeente aan te tonen; en
 - c. de huisvesting van arbeidsmigranten moet binnen het bestaande bouwvlak plaatsvinden; en
 - d. er mag geen negatief beperkend effect ontstaan op omliggende bedrijven.
2. Er bestaat een positieve grondhouding voor aanvragen betrekking hebbende op de huisvesting van arbeidsmigranten binnen het op de kaart aangewezen buitengebied met een instandhoudingstermijn van maximaal 10 jaar (tijdelijke huisvesting) met inachtneming van de volgende regels:

Ad 1) De aanvraag is voor onbepaalde tijd.

a. De huisvesting vindt plaats in bestaande bebouwing, maar in de bedrijfswoning.

b. De aanvrager heeft dit niet aangetoond, maar dit is voldoende bekend bij de gemeente.

c. De huisvesting vindt plaats binnen het bouwvlak

d. Er ontstaat geen negatief beperkend effect op de omgeving.

Ad 2) Niet van toepassing.

Conclusie: het initiatief is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en past binnen het Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening 2018.

Planologisch

Gelet op de aard van de aanvraag is een stedenbouwkundig advies niet benodigd.

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.
- Stedenbouwkundig zijn er geen bezwaren.
- 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 volgende voorschriften zijn van toepassing:

- a. Deze vergunning wordt afgegeven voor kortverblijvers;
- b. 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 Tuindersweg 5 te Woubrugge verblijven;
- c. De norm is 0,7 parkeerplaats per persoon dient te worden gehanteerd, met dien verstande dat er slechts aan de voorzijde en overkant van de woning mag worden geparkeerd;
- d. Er mogen maximaal 4 arbeidsmigranten tegelijkertijd worden gehuisvest;
- e. 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.
- f. De aanvrager moet zorgen dat het gebouw voldoet aan de voorschriften voor logiesfunctie bestaande bouw van het Bouwbesluit 2012;
- g. De aanvrager moet er zorg voor dragen dat het gebouw een brandmeld/ontruimingsinstallatie volgens de NEN2535/2575, of een gekoppelde rookmelder volgens NEN 2555.

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: : W2021/157

Zaaknummer: : 44538

Omschrijving: : het legaliseren van de huisvesting 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: : W2021/157

Zaaknummer: : 44538

Omschrijving: : het legaliseren van de huisvesting 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