

Van: [redacted] <[redacted]@sed-wf.nl>

Verzonden: 18-10-2022 15:15


Aan: [redacted] <[redacted]@sed-wf.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@sed-wf.nl>

Onderwerp: RE: werknemersverblijf 38 personen op [redacted]

[redacted]
Als je huisvesting van arbeidsmigranten als bijbehorend bouwwerk blijft zien, dan is het ook mogelijk in sommige gevallen om een nieuw werknemersverblijf van 150 m2 vergunningsvrij te plaatsen op basis van artikel 2 Bijlage II Bor

Overigens is achter op het perceel reeds illegaal een werknemersverblijf aanwezig.



Met vriendelijke groet,

[redacted]

Medewerker vergunningen

0228 [redacted] J



Postadres
Postbus 20
1610 AA Bovenkarspel
(0228) 534 100

De SED organisatie is ontstaan na een ambtelijke fusie tussen de gemeenten:



Gemeente
Stede Broec

Locatie De Middend 2, Bovenkarspel



Locatie Hoogstraat 11, Enkhuizen



Gemeente
Drechterland

Locatie Raadhuisplein 1, Hoogkarspel

Van: [redacted] J <[redacted] J@sed-wf.nl>

Verzonden: dinsdag 18 oktober 2022 10:28

Aan: [redacted] J <[redacted] J@sed-wf.nl>

Onderwerp: FW: werknemersverblijf 38 personen op [redacted] J

Urgentie: Hoog

Hallo [redacted] J

Wat geel is kan weg. Je mag trouwens nooit eisen dat het bureau dat een ruimtelijke onderbouwing levert moet staan ingeschreven in het Bureau Architectenregister. Bovendien is het maar de vraag of een architect wel de vaardigheden heeft om een ruimtelijke onderbouwing te leveren.

Ik zie een huisvestingsgebouw niet als een niet agrarische functie. Het is ten dienst van de agrarische bedrijfsvoering en heeft dus een agrarische functie. Dat het alleen met een ontheffing mogelijk is doet daaraan niets af.

Ik kom er nog op terug. Ook even binnen ons team sparren.

Met vriendelijke groet,



RO

0228 [redacted] J | 06 [redacted] J



Postadres
Postbus 20
1610 AA Bovenkarspel
(0228) 534 100

De SED organisatie is ontstaan na een ambtelijke fusie tussen de gemeenten:



Gemeente
Stede Broec

Locatie De Middend 2, Bovenkarspel



Locatie Hoogstraat 11, Enkhuizen



Gemeente
Drechterland

Locatie Raadhuisplein 1, Hoogkarspel

Van: [redacted] J <[redacted] J@sed-wf.nl>

Verzonden: dinsdag 18 oktober 2022 08:57

Aan: [redacted] J <[redacted] J@sed-wf.nl>

Onderwerp: RE: werknemersverblijf 38 personen op [redacted] J

Urgentie: Hoog

Hallo [redacted] J

De aanvraag is niet volledig en moet worden aangevuld. Tot de aanvulling is aangeleverd wordt de behandeling aangehouden en stopt de behandelingstermijn van 8 weken. De kans is groot dat de termijn van 8 weken moet worden verlengd met 6 weken omdat voor huisvesting van meer dan 30 werknemers instemming van de gemeenteraad nodig is.

Dit laatste is niet nodig wanneer de huisvesting beperkt blijft tot 30 personen. Is dat voor de opdrachtgever het overwegen waard?

Je hebt zonder vooroverleg met Ruimtelijke Ordening een niet complete aanvraag ingediend voor een werknemersverblijf voor 38 arbeidsmigranten op [redacted] J. Omdat er meer dan 30 arbeidsmigranten worden gehuisvest is een formele verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist. Volgens mij geldt zelfs nu de uitgebreide procedure conform art. 2.1, lid 1, onder c Wabo art. 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo. Dit omdat het bouwen van een nieuw gebouw niet als bijbehorend bouwwerk kan worden gezien, gelet op de logiesfunctie. De logiesfunctie is in strijd met het bestemmingsplan en afgevraagd kan worden in hoeverre de logiesfunctie nog ondergeschikt is aan de hoofdfunctie 'Agrarisch'. Indien de uitgebreide procedure geldt is een goede ruimtelijke onderbouwing nodig, opgesteld door een gespecialiseerd bureau. De ter zake deskundige bureau moeten voldoen aan de kwaliteitscriteria van de Nederlandse ontwerp bureaus (ingeschreven in het Bureau Architectenregister).

Ontbrekende stukken:

- Op de Situatietekening ontbreken de afstanden van het bouwwerk tot de perceelsgrens.
- de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' is niet aangevraagd.
- verkennend bodemonderzoek + Aeriusberekening ontbreekt. Is melding activiteitenbesluit wel ingediend?
- Er is een bedrag van € [redacted] K,- aangegeven als bouwkosten. Er dient een specificatie van de bouwkosten te worden ingediend.

- diverse stukken conform beleid huisvesting arbeidsmigranten gemeente Drechterland 2021:

<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2021-147558.html>

Ik geef je in overweging de omgevingsvergunningaanvraag in te trekken en een omgevingsvergunningaanvraag in te dienen voor maximaal 30 arbeidsmigranten, conform onderstaand artikel 3.5.6 uit bestemmingsplan Eerste herziening Drechterland-Zuid en aan onderstaande aanvullende uitgangspunten voor huisvesting tijdelijke werknemers.

3.5.6 Huisvesting tijdelijke werknemers

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4. sub k in die zin dat tijdelijke werknemers op het agrarisch bedrijfsperceel worden gehuisvest in een permanent woongebouw, onder voorwaarden dat:

- a. de huisvesting van tijdelijke werknemers uitsluitend mag plaatsvinden bij een volwaardig agrarisch bedrijf;
- b. de huisvesting van tijdelijke werknemers uitsluitend mag plaatsvinden binnen het bouwvlak;
- c. op hetzelfde perceel een door de eigenaar van het agrarisch bedrijf of een door hem gedelegeerde bedrijfsleider/beheerder bewoonde bedrijfswoning aanwezig is, of een andere maatregel is genomen waardoor permanent toezicht is verzekerd;
- d. de verblijfseenheden niet in open verbinding met de bedrijfsruimte staan;
- e. de verblijfseenheden een eigen op/ingang buiten de bedrijfsruimte hebben;
- f. de toegang van een gebouw tot op 40,00 m over een daarvoor geschikte route te naderen dient te zijn voor een brandweervoertuig;
- g. de werknemers voor het bereiden van maaltijden beschikken over een gezamenlijke keuken en voor het nuttigen van de maaltijden en het hebben van ontspanning over een gezamenlijke woonkamer/recreatieruimte. Dit geldt niet als in een afzonderlijke wooneenheid (appartement) maximaal 2 slaapkamers zijn ondergebracht en elke wooneenheid over een gezamenlijke keuken beschikt;
- h. er maximaal 2 personen per slaapkamer worden gehuisvest tot een maximum van 15 slaapkamers (dus 30 personen) per bedrijf. Indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven kan het bevoegd gezag besluiten dat minder personen mogen worden gehuisvest;
- i. de huisvesting van werknemers van ondergeschikt belang blijft ten opzichte van de omvang van het volwaardige agrarische bedrijf;
- j. de verblijfseenheden voldoen aan het Bouwbesluit en beschikken over een omgevingsvergunning brandveilig gebruik;
- k. de huisvesting van tijdelijke werknemers in hoofdzaak plaatsvindt ten behoeve van de eigen agrarische bedrijfsvoering, met dien verstande dat voor een periode van maximaal 3 maanden per jaar tijdelijke werknemers die bij andere bedrijven werkzaam zijn mogen worden gehuisvest, mits dit de huisvesting van tijdelijke werknemers werkzaam in het eigen bedrijf niet belemmert;
- l. de werkgever verantwoordelijk is voor het beheer van de verblijfseenheden en het gedrag van de gebruikers en daartoe een beheerder aan kan stellen;
- m. er op het perceel voldoende ruimte voor parkeergelegenheid is, waarbij dient te worden uitgegaan van 0,5 parkeerplaats per bed;
- n. er een nachregister aanwezig is met de gegevens van de personen, die in de verblijfseenheden verblijven;
- o. bij bedrijfsbeëindiging ook de huisvesting van werknemers moet worden beëindigd;
- p. per bedrijf en/of bedrijfsperceel bij toepassing van de leden 3.5.6 en 3.5.7 in totaal niet meer dan 30 werknemers mogen worden gehuisvest.

Aanvullende uitgangspunten voor huisvesting tijdelijke werknemers, zie beleid huisvesting arbeidsmigranten gemeente Drechterland 2021: <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2021-147558.html> .:

- Aanvrager toont door middel van een gedegen bedrijfsplan en accountantsverklaring aan dat de huisvesting van EU-arbeidsmigranten noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering van het volwaardig agrarisch bedrijf voor tenminste negen maanden per periode van 12 maanden.
- Aanvrager overlegt een beheersplan als onderdeel van de aanvraag. In dit beheersplan wordt tenminste uiteengezet op welke wijze aanvrager een goed woon- en leefklimaat voor de gehuisveste personen geborgd is én op welke wijze wordt voorkomen dat omwonenden overlast ervaren van de huisvesting.
- In het beheersplan is een aparte paragraaf vereist over hoe een veilige verkeersafwikkeling van en naar de betreffende huisvesting is geregeld, toegespitst op de specifieke verkeerssituatie ter plekke van de huisvestingslocatie
- Rondom de verblijfsruimte, dan wel verblijfseenheid is een strook grond beschikbaar van minimaal 5 meter breed die dient als afscheiding/buffer/buitenruimte tussen het bedrijfserf en de verblijfsruimte. De inrichting van deze strook grond maakt deel uit van het erfinrichtingsplan

U kunt de aanvraag digitaal indienen via www.omgevingsloket.nl en de tekeningen, bouwbesluitberekeningen, recent verkennend bodemonderzoek, Aeriusberekening en stukken waaruit blijkt dat is voldaan aan bestemmingsplan en voornoemde uitgangspunten hierbij uploaden.

De activiteiten die moeten worden aangevraagd zijn 'bouwen', 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en het 'brandveilig gebruiken' (voor bedrijfsmatig nachtverblijf verschaffen aan meer dan 4 personen in een bouwwerk). Indien u z.s.m. wilt bouwen, adviseren wij u de activiteiten te splitsen in twee aparte omgevingsvergunningaanvragen, t.w.:

1. Omgevingsvergunningaanvraag voor activiteit 'bouwen' en 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' (hiervoor geldt de reguliere procedure, max 8 weken)
2. Omgevingsvergunningaanvraag voor activiteit 'brandveilig gebruiken' (hiervoor geldt de uitgebreide procedure, max. 26 weken).

- Een recent verkennend bodemonderzoek NEN 5740 betreffende de bodemgesteldheid als bedoeld in artikel 8, tweede lid Woningwet in samenhang met artikel 2.10, eerste lid, onderdeel b Wabo. Wij wijzen u er op dat ook de omliggende tuin behorende bij het logiesgebouw moet worden opgenomen in het bodemonderzoek. Als er aanleiding is om aan te nemen dat er asbest in de bodem aanwezig is, bijvoorbeeld bij puin, dan moet ook hiernaar onderzoek worden verricht. Dit onderzoek moet overeenkomstig de NEN 5707 worden uitgevoerd. Heeft u hierover vragen, dan kunt u contact opnemen met [REDACTED] van de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord (ODNHN), T 088-[REDACTED].

Graag alleen complete aanvragen indienen, met alle behorende stukken. Voor vragen over het beleid t.a.v. arbeidsmigranten kunt u contact opnemen met een medewerker van Ruimtelijke Ordening.

Bestemmingsplan

3.2.4 Uitbreiding agrarische bedrijven

Voor de bouwvlakken op de adressen:

- a.
- b.
- c.
- d.
- e.
- f.
- g.
- h.
- i.
- j.
- k.
- l.
- m.

geldt dat uitsluitend een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken kan worden verleend wanneer de landschappelijke inpassing, zoals weergegeven in de bij de plantoelichting opgenomen beeldkwaliteitsplannen is gerealiseerd, dan wel dat de realisatie van de landschappelijke inpassing krachtens een voorschrift verbonden aan de omgevingsvergunning voldoende is verzekerd.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Verslag van bevindingen Drechterland Afdeling Bouwen en Milieu

Adres:	[REDACTED]		
Postcode/Plaats:	[REDACTED]		
Eigenaar /object/perceel:	[REDACTED]		
Datum en tijdstip controle:	9-03-2020 tijdstip 11.45 u		
Kadastraal bekend als:	Gem: VHZ03	Sectie: G	Nr: [REDACTED]

Aanleiding voor de controle:	<input type="checkbox"/> Controle verleende vergunning/melding/aspect/Klacht: <input checked="" type="checkbox"/> Constatering vanaf de [REDACTED] dat er gestapelde woonunits waren geplaatst in totaal 10 stuks.
------------------------------	---

Constatering:	<p>Gestapelde containers zijn aangekocht en gaan dienen als tijdelijke huisvesting medewerkers. De containers nog niet aangesloten op nutsvoorzieningen/riolering en de trap/balustrade bereikbaarheid 1^{ste} verdieping is nog niet aangebracht.</p> <p>Voor de plaatsing woonunits hebben zij geen vergunning of hebben zij geen overleg gehad met de gemeente.</p> <p>Volgens zeggen hebben de containers in Amsterdam Noord gestaan en aldaar dienst gedaan als huisvesting voor studenten. De accommodatie hebben zij op hele korte termijn nodig voor de huisvesting van medewerkers die noodzakelijk zijn voor de bedrijfsuitoefening.</p> <p>De heren zijn zeer gefrustreerd om reden dat hun verzoek om een definitieve huisvesting te mogen bouwen nog steeds niet is gehonoreerd in afwachting van nieuw beleid.</p> <p>Zij moeten wat en hebben dit als uiterste oplossing van tijdelijke huisvesting bedacht.</p>
---------------	---

Conclusie:	De containers staan er zonder vergunning dan wel met gedoog beschikking. De containers zijn nog niet in gebruik
------------	---

Aanwezige(n) bij controle:	[REDACTED] collega
Ter plaatse gesproken met:	Op locatie gesproken met de heren [REDACTED] en [REDACTED]
Evt. gemaakte afspraken:	Willen zij gebruik maken van deze huisvesting dan zullen zij actie moeten ondernemen om een tijdelijke gedoogbeschikking te krijgen. Alleen de politiek kan in deze hierin beslissen. Aan hen is actie. De wooncontainers mogen niet worden gebruikt tot nader order. Over 2 weken nogmaals controleren of er geen gebruik plaatsvindt. Tel [REDACTED] 06 [REDACTED] Niet opgelegd een bouwstop wel aangegeven dat die kan worden opgelegd met een dwangsom € 20.000,-.

Bijlage(n) of foto's:	
-----------------------	--

Datum rapport:	2020-03-10
Functie:	[REDACTED] bouw en Woningtoezicht.
Handtekening :	[REDACTED]

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

K Art. 5.1 lid 2 sub f

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de bescherming van andere dan in art. 5.1 lid 1 sub c genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens