

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]@gmail.com>  
**Verzonden:** donderdag 22 juni 2023 08:24  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Re: Berch van Heemstedeweg 45 - nadere toelichting gesprek huisvesting arbeidsmigranten en meer

Goedemorgen [REDACTED]

Dank voor uitgebreide reactie. Blij dat je mij nog niet vergeten bent. Ik ga het uitgebreid bespreken met [REDACTED] en naar volgende stappen kijken. Punt is dat hij keuze moet maken of hij locatie wil aankopen. Ik had voorgesteld optie op koop te nemen maar geloof dat huidige eigenaar daar niet zoveel in ziet. Ik kom er hopelijk spoedig bij je op terug. Waar gaat de reis naar toe en wanneer ben je weg?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Van Buren Vastgoedadvies

T: [REDACTED]  
M: [REDACTED]@gmail.com

Op di 20 jun 2023 om 11:10 schreef [REDACTED]@hltsamen.nl>:

Goedemiddag [REDACTED]

Ik was je niet vergeten hoor, maar het is inderdaad druk en ik zit kort van mijn vakantie ... Hierbij de beloofde nadere toelichting:

Zoals telefonisch besproken heb ik samen met mijn collega [REDACTED] recent op ambtelijk niveau een gesprek gehad met de provincie om de casus Berch van Heemstedeweg te bespreken. Hierbij was zoals gemeld sprake van een voorzichtig positieve insteek op basis van betrekkelijk recente wijzigingen in de Module ruimte en wonen en in het verlengde daarvan aanpassingen in de provinciale omgevingsvisie, omgevingsverordening en omgevingsprogramma. Onderstaand wordt een en ander op hoofdlijnen toegelicht, de maximale termijn van 15 jaar en zo veel mogelijk bouwen binnen bestaande bouwvlakken/contouren bestaande bebouwing en een goede landschappelijke inpassing werden in het gesprek nadrukkelijk benoemd.

#### Provinciaal beleid

Hierbij de belangrijkste kernpunten/randvoorwaarden van het actuele provinciaal beleid:

- Voor wat betreft de omgevingsverordening is artikel 6.10g toegevoegd, wat met name ziet op de sociaal/maatschappelijke kant van de huisvesting (verplichte koppeling SNF-normen en koppeling Wet goed verhuurderschap).

- In de omgevingsverordening artikel 6.17 bollenteeltgebied (maar ook 6.15 glastuinbouwgebied) is een nieuw artikel toegevoegd, te weten artikel 6.17, lid 8:

**8.**

Het bestemmingsplan, bedoeld in het eerste lid, kan bij uitzondering huisvesting voor short- en midstay-verblijf maximaal 15 jaar na ingebruikname van de huisvestingslocatie als:

- a. er geen herstructureringsplannen aanwezig zijn; en
- b. de functie bollenteelt daarna wordt hersteld.

In de omgevingsverordening wordt voor wat betreft de toelichting van dit artikel verwezen naar de toelichting van artikel 6.15 Glastuinbouwgebied, waarin een uitleg is opgenomen voor huisvesting in de Greenports. Mijns inziens is met genoemde verwijzing de bedoeling van PZH geweest om de bepalingen voor huisvesting in het glastuinbouwgebied analoog van toepassing te verklaren op het bollenteeltgebied.

Daarover staat het volgende:

#### *Huisvesting in de greenports*

*De greenports zijn beschermd gebied vanwege het economische belang dat zij voor de provincie hebben. Vanuit de sector bestaat er een grote behoefte aan kwalitatief goede huisvestingsplekken voor de arbeidsmigranten. Daarom bestaat, in afwijking van de bescherming, de mogelijkheid om in de greenport te huisvesten op basis van short- en midstay, bedoeld voor arbeidsmigranten. Niet valt uit te sluiten dat de huisvestingslocaties soms ook voor andere spoedzoekers/flexwoners voor kort verblijf kunnen worden gebruikt. Dat betekent dat het een logies-(achtige) functie betreft.*

#### Vijfde lid

Dit lid bevat een mogelijkheid om tijdelijk nieuwbouwwunits voor short- en midstay ten behoeve van huisvesting van in het bijzonder arbeidsmigranten te plaatsen op gronden die zijn bestemd voor glastuinbouw. Voorwaarde is wel dat er voor het perceel nog geen herstructureringsplannen zijn. Deze gronden kunnen namelijk nog wel een rol spelen in eventuele toekomstige herstructureringen, ook al zijn deze nog niet direct in gebruik. Om die reden is gekozen om deze huisvesting van tijdelijke nieuwbouwwunits voor maximaal 15 jaar toe te staan. Dit komt overeen met de levensduur voor tijdelijke nieuwbouw die wettelijk is vastgelegd in artikel 5.16 van het Besluit omgevingsrecht/Bbl (Omgevingswet). Na deze termijn dient de bestaande rechtmatige toestand te worden hersteld, dat wil zeggen dat het perceel/kavel weer geschikt moet worden voor het gebruik voor glastuinbouw of open teelt.

Herstructurering is gericht op het realiseren van meer toegevoegde waarde per vierkante meter teeltareaal door middel van het herschikken van bestaande ruimtelijke structuren zoals bijvoorbeeld het verleggen van watergangen en wegen, verplaatsen en/of sloop van woningen, realisatie van nieuwe kassen, etc.

Deze regeling doet enerzijds recht aan de behoefte om huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten te vinden, en anderzijds worden de lange termijnbelangen van de duurzame ontwikkeling van de glastuinbouw beschermd.

#### Zesde lid

Met de mogelijkheid van short- en midstayhuisvesting ten behoeve van in het bijzonder arbeidsmigranten in de greenports, wil de provincie meer ruimte geven aan deze doelgroep, die als een specifiek woonmilieu kan worden getypeerd omdat zij hier tijdelijk zijn, met als doel hier te werken en vaak werkzaam zijn in de greenports. Het gaat dan ook om een logiesfunctie en niet om een woonfunctie. Huisvesting in deze gebieden voor deze doelgroep kan leiden tot minder woon- en werkverkeer en, omdat meer ruimte wordt geboden, tot kwalitatief betere situaties.

Ook is een groot deel van de greenports, met name waar het gaat om glastuinbouwgebieden, al bebouwd. De greenports liggen daarbij grotendeels tussen of in de nabijheid van (dorps)-kernen in en daarom vaak in de nabijheid van voorzieningen zoals winkels, scholen, huisartspraktijken en ontspanningsmogelijkheden. Dit is van belang, omdat ook voor arbeidsmigranten een volwaardig woon- en leefklimaat gewenst is.

Daarbij is het vanuit oogpunt van sociale veiligheid van belang dat de locaties niet te ver af gelegen zijn en dat arbeidsmigranten niet "weggestopt" worden. Om die reden is ervoor gekozen om kwalitatieve randvoorwaarden aan de huisvestingslocaties te koppelen. Het is ongewenst dat arbeidsmigranten worden gehuisvest op erg afgelegen locaties. De huisvesting in de greenports kan dan ook alleen onder voorwaarden:

1) De locatie kent een goed woon- en leefklimaat waarin arbeidsmigranten niet worden "weggestopt". Om te voorkomen dat deze voorwaarden te strikt aan gemeenten worden opgelegd is gekozen voor de formulering "rekening houden met". Het is van belang dat de huisvesting op een kwalitatief goede manier wordt ingepast in de omgeving, zodat een goed leefbare woonplek ontstaat voor de arbeidsmigranten. Het risico in de greenports is dat een locatie wordt weggestopt tussen kassen en bedrijfsbebouwing. Dat is niet de bedoeling. Daarom dient, in aanvulling op de richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit, rekening gehouden te worden met een kwalitatieve toets op de leefbaarheid van de locatie. Hierbij kan het bijvoorbeeld gaan om sociale veiligheid.

2) Zichtbaarheid is relevant. Het doel van zichtbaarheid is, zoals gezegd, te komen tot een goed woon- en leefklimaat. Het heeft de voorkeur om de huisvesting aan het voorerf te situeren. De achterkant van het erf/perceel is vanwege de mogelijke aanwezige bedrijfsgebouwen en kassen minder wenselijk, omdat de huisvesting dan buiten het zicht plaatsvindt. Een uitzondering kan worden gemaakt voor percelen waarbij het achtererfgebied aan de openbare weg grenst zolang de huisvestingslocatie in het zicht is.

Vervolgens is van belang dat de huisvestingslocatie niet te afgelegen is, waardoor arbeidsmigranten 'weggestopt' worden. Ook dit komt een goed woon- en leefklimaat ten goede. Dit komt tot uiting in de volgende voorwaarden:

3) Ontsluiting openbare weg.

4) De huisvestingslocatie moet op een redelijke afstand van de belangrijkste voorzieningen (supermarkten, horeca, maatschappelijke voorzieningen) binnen bestaand stedelijk gebied zijn gelegen. De provincie beschouwt als redelijke afstand bijvoorbeeld om en nabij een half uur loopafstand en/of om en nabij een kwartier fietsafstand. Wat als een redelijk afstand beschouwd moet worden hangt mede af van de omstandigheden van het geval: factoren als de aanwezigheid van meerdere/enkele burgerwoningen, het aantal (dorps)kernen in de omgeving de aanwezigheid van (openbaar) vervoervoorzieningen en begaanbaarheid van de weg.

Uiteraard moet bij de beoordeling van nieuwe locaties aan de generieke regels voor ruimtelijke kwaliteit worden voldaan en indien van toepassing aan de ladder van duurzame verstedelijking en geldt tevens de eis dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de omvang en bruikbaarheid van het teeltareaal.

De teeltgebieden zijn aangewezen op de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening en gekoppeld aan de specifieke instructieregels voor glastuinbouw, boom- en sierteelt en bollenteelt.

#### Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijke huisvestingsbeleid arbeidsmigranten is nog niet op het actuele provinciale beleid aangepast. Afwijking daarvan behoeft dus een sterke motivering. Naast de ruimte die het provinciale beleid biedt en de behoefte aan huisvesting, kunnen de koppelingen met de afronding van de sociale woningbouw in de Oranjebuurt en het omzetten van grasland naar bollengrond hierbij van belang zijn.

#### Conclusie

Al met al kan het bovenstaande aanleiding zijn de haalbaarheid van een plan nader te verkennen door het indienen van een principeverzoek bij de gemeente en daarbij aandacht te besteden aan bovenvermelde zaken. Uiteraard is het mogelijk conceptstukken vóór indiening nog even informeel met elkaar te wisselen/te bespreken en/of eventueel toe te lichten aan de wethouder.

Ik ga er vanuit dat je met het bovenstaande voor nu uit de voeten kunt Na morgen ben ik een paar weken elders, maar vanaf 18 juli a.s. ben ik weer bereikbaar.

Met vriendelijke groet,  
Werkorganisatie HLTsamen

  
Team Planvorming, Domein Ruimte

Aanwezig op:   
Telefoon: 14 0252



**Van:** [redacted]  
**Verzonden:** dinsdag 6 juni 2023 11:45  
**Aan:** [redacted]@gmail.com>  
**Onderwerp:** RE: Berch van Heemstedeweg 45 - gesprek huisvesting arbeidsmigranten en meer

Goedemorgen [redacted]

Wij hebben inmiddels een gesprek gehad over de locatie met collega's van de provincie.

Vandaag weinig ruimte, maar ik praat je er morgenochtend even telefonisch over bij.

Met vriendelijke groet,  
Werkorganisatie HLTsamen

[redacted]  
Team Planvorming, Domein Ruimte

Aanwezig op: [redacted]  
Telefoon: 14 0252



**Van:** [redacted]@gmail.com>  
**Verzonden:** dinsdag 6 juni 2023 08:21  
**Aan:** [redacted]@hltsamen.nl>  
**Onderwerp:** Re: Berch van Heemstedeweg 45 - gesprek huisvesting arbeidsmigranten en meer

Goedemorgen [redacted]

Hoe staat het ervoor? Gloort er al licht aan de horizon?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van Buren Vastgoedadvies

T: [redacted]

M: [redacted]@gmail.com

Op di 9 mei 2023 om 22:41 schreef [redacted]@gmail.com>:

Goedemorgen [REDACTED]

Dank voor uitgebreide mail en positieve insteek. Hoop dat het lukt. Ook dan is het lange weg maar als de wil er is slaan we vier vliegen in één klap. Opruimen verrommeling, extra bollengrond, broodnodige extra huizen en huisvesting arbeidsmigranten op nette manier.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Van Buren Vastgoedadvies

T: [REDACTED]

M: [REDACTED]@gmail.com

Op di 9 mei 2023 om 17:01 schreef [REDACTED]@hltsamen.nl>:

Geachte [REDACTED] Beste [REDACTED]

Wij spraken elkaar recent een aantal keren over het verkennen van de eventuele mogelijkheid om op het perceel aan de Berch van Heemstedeweg 45 in Voorhout huisvesting te realiseren voor arbeidsmigranten. Het betreft de voormalige boerderij (veehouderij), met de voormalige bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing, inclusief mestplaat/silo

Zoals besproken in ons telefoongesprek van 25 april jl. is deze locatie formeel gelegen in het buitengebied van de gemeente en is de huisvesting van arbeidsmigranten in principe niet passend binnen de kaders van het gemeentelijke en het provinciale beleid voor de huisvesting van arbeidsmigranten, welke kaders in beginsel uitgaan van huisvesting binnen bestaand stedelijk gebied. Onze specialisten op het gebied van deze regelingen schatten vanuit de bestaande regelingen de haalbaarheid van een initiatief op voorhand niet heel hoog in. Hierbij zijn ook eerder afgewezen verzoeken in ogenschouw genomen. Voor de volledigheid bijgevoegd de gemeentelijke beleidsregel arbeidsmigranten. Bijkomend aspect is dat de Berch van Heemstedeweg en Zandslootkade relatief smalle wegen zijn en belangrijke verkeersroutes voor langzaam verkeer (fietsers en voetgangers), zodat ook de toename van autoverkeersbewegingen ten gevolge van een eventuele ontwikkeling op de locatie een serieus punt van aandacht is.

Het ontwikkelen van de locatie, waarbij de agrarische rechten en voorzieningen (mestplaat/silo) volledig kunnen worden beëindigd, zou wel de mogelijkheid kunnen openen om in de aangrenzende woonwijk in Sassenheim (Oranjebuurt) het vierde appartementenblok van Woonstichting Stek te kunnen realiseren. Dat appartementengebouw kon tot nu toe niet worden gebouwd vanwege de actieve geurcirkel van het bedrijf met de aanwezigheid van de mestplaat/silo. Daarnaast rust op de graslanden naast en achter de bedrijfsbebouwing naast de bestemming agrarische bestemming voor veehouderij en grasland een wijzigingsbevoegdheid om die om te zetten naar bollengrond. De realisatie van (sociale) woningbouw en/of de omzetting naar bollengrond zijn ontwikkelingen die waardevol kunnen zijn (naast het bieden van huisvesting voor arbeidsmigranten), uiteraard vraagt het wel om een zorgvuldige afstemming/borging en zijn daarbij ook andere partijen betrokken.

Wij hebben besproken dat ik informeel bij de collega's van de provincie verken of genoemde combinatie van belangen voor hun aanleiding zou kunnen zijn om voor deze locatie met een ruimere blik dan de bestaande regels te kijken naar de mogelijkheden van huisvesting voor arbeidsmigranten op deze locatie, in de vorm van een maatwerkoplossing die ongewenste precedentwerking uitsluit. Ik doe dat uiteraard ook in samenwerking met de specialisten hier. Een positieve reactie zou de weg kunnen openen voor een nadere verkenning van mogelijkheden, door het indienen van een vooroverleg omgevingsvergunning (principeverzoek). Doel is zoveel als mogelijk helder te krijgen of dat zinvol, enige kans van slagen heeft.

Vorige week heb ik nog geen contact kunnen leggen met de provincie vanwege afwezigheden over en weer, maar ik verwacht dat het, rekening houdend met wat nadenktijd, mogelijk moet zijn u binnen 2 tot 3 weken hierover nader te informeren.

Met vriendelijke groet,  
Werkorganisatie HLTsamen

██████████

Team Planvorming, Domein Ruimte

Aanwezig op: ██████████  
Telefoon: 14 0252



---

**Van:** ██████████@gmail.com>

**Verzonden:** maandag 8 mei 2023 11:52

**Aan:** ██████████@hltsamen.nl>

**Onderwerp:** Re: reminder gesprek boerderij en Teylingerlaan 4

Goedemorgen ██████████

Ik heb woensdag overleg met ██████████. Je zou nog mail sturen naar aanleiding van ons gesprek van 25 april. Denk je dat dat voor woensdagmiddag lukt. Dank alvast.

Met vriendelijke groet,

██████████

Van Buren Vastgoedadvies

T: ██████████

M: ██████████@gmail.com