Beheerplan Platveld 13 Meijel, huisvesting arbeidsmigranten

Beheerplan Platveld 13 Meijel, huisvesting arbeidsmigranten

Rapportnummer:	T185254.018/GPO
Naam opdrachtgever:	Ties Vastgoed Meijel BV de heer T. Verbaarschot
Adres opdrachtgever:	Zinkskeslaan 26 5759 PJ HELENAVEEN
Opsteller:	M.P.H. Pouls, MSc
Datum:	1 februari 2022

Aelmans Tuinbouw Advies

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

Parklaan 21
5261 LR Vught
T (073) 303 27 00

info@aelmans.com

www.aelmans.com

KvK 14048217
BTW NL8116.94.811.B.01
Bankrekening 15.18.99.444
BIC RABONL2U
IBAN NL75 RABO 0151 8994 44

Aelmans Tuinbouw Advies is een handelsnaam van Triple-A Adviseurs B.V.

Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Triple-A Adviseurs BV van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1 Inleiding 3

2 Doel 5

3 Algemene gegevens 7

4 Locatiegegevens huisvestingslocatie 9

5 Beleidsstukken gemeente Peel en Maas 11

5.1 Algemeen 11

5.2 Situatie Platveld 13 te Meijel 11

6 Toezicht en beheer 13

6.1 Verhuur kamers/pand 13

6.2 Controle/inspecties 13

6.3 Klachtenregeling 13

6.4 Onderhoud pand 14

6.5 Afval 14

6.6 Veiligheidsvoorzieningen 14

6.7 Toegang, parkeerterrein, nooduitgangen 14

6.8 Bedrijfsregels 14

7 Calamiteiten 15

7.1 Procedures en instructies; Wat te doen bij.....? 15

7.1.1 Wat te doen bij brand? 15

7.1.2 Wat te doen bij letsel/ongeval? 15

7.1.3 Wat te doen bij ontruiming? 15

7.1.4 Wat te doen bij overval/agressie van werknemers? 15

7.1.5 Noodweer 15

7.1.6 Preventieve maatregelen 16

1 Inleiding

Voor u ligt het beheerplan ten behoeve van de huisvestingsvoorziening op de locatie Platveld 13 te Meijel. Onderhavig beheerplan is opgesteld om omwonenden, huurders en de gemeente Peel en Maas te informeren en betrekken in de realisatie en beheer van de accommodatie/pand Platveld 13 te Meijel.
De locatie is gelegen in het buitengebied van Meijel ten zuidwesten van de kern Meijel.

Deze locatie is jaren geleden door de heer Verbaarschot aangekocht. Het planvoornemen is om de aanwezige locatie in het voorerf een nieuw gebouw te bouwen voor de huisvesting van 24 arbeidsmigranten. Het plan is om de kamers jaarrond te verhuren aan medewerkers die werkzaam zijn voor het bedrijf van dhr. Verbaarschot en collega-agrariërs (tijdens dalperiode van enkele maanden per jaar).

Ten behoeve van een goed beheer van het pand en de huurders (arbeidsmigranten) is in dit plan omschreven hoe met het beleid om te gaan.

2 Doel

Voor de omgeving:
- Informatie over de huisvestingsvoorziening en de manier waarop de huisvesting gebruikt en beheerd wordt;
- Het voorkomen van mogelijke bezwaren van omwonenden;

Voor de arbeidsmigranten:
- Een kwalitatief goede en veilige huisvesting;
- Voldoende ruimte voor wonen, ontspanning en privacy;
- Het naleven van huis- en leefregels van verhuurder;

Voor gemeente Peel en Maas:
- Voldoende borging dat het beheerplan voldoet aan beleid 'Huisvesting arbeidsmigranten 2021';
- Een goed beheerplan waarbij belangen van omwonenden, huurders, verhuurder en gemeente Peel en Maas gewaarborgd zijn;
- Het voorkomen van bezwaren en klachten uit de omgeving;

Voor verhuurder/eigenaar:
- Realisatie en beheer van verhuur van kamers;
- Aanspreekpunt voor huurders en omwonenden.

3 Algemene gegevens

De eigenaar van de locatie, de heer Verbaarschot, verhuurt het pand zelfstandig aan de arbeidsmigranten/huurders. De heer Verbaarschot regelt de huurders en staat garant voor de verhuur van de accommodatie alsmede controle op de huisregels, aantal personen, orde en netheid, afhandeling van klachten en vragen van omwonenden e.d..

Zoals op iedere locatie waar huisvesting plaats vindt is het van belang dat de eigenaar/verhuurder en de arbeidsmigranten zich ervan bewust zijn dat er sprake is van een omgeving met omwonenden.

De heer Verbaarschot heeft bedrijfsregels. Die worden aan iedere arbeidsmigrant/huurder gegeven en hier moet iedere arbeidsmigrant/huurder zich aan houden. Voor een toelichting wordt naar dit bedrijfsregels verwezen.

Mogelijke klachten of vragen van huurders en omwonenden kunnen 24 uur per dag worden doorgegeven aan de eigenaar/verhuurder via:
T. Verbaarschot
Platveld 15
5768PV Meijel
Telefoonnummer: 06-48474627
Email: administratie@verbaarschot.nl
Bij calamiteiten dient het algemeen bekende alarmnummer voor brandweer, ambulance of politie worden gebeld: 112.
Bij geen spoed, maar wel politie dient 0900-8844 worden gebeld.

4 Locatiegegevens huisvestingslocatie

Zoals hierboven beschreven, betreft de locatie een agrarische bedrijfslocatie op een groot perceel direct gelegen aan de Platveld in het buitengebied van Meijel. In het verleden is deze agrarische bedrijfslocatie in gebruik geweest door een andere agrariër. Recent heeft dhr. Verbaarschot deze - locatie gekocht en exploiteert hij komkommers en herfsttomaten in de kas met bijbehorende voorzieningen.

Initiatiefnemer is voornemens om op het aanwezige voorerf een nieuw huisvestingsgebouw te bouwen bestaande uit twee bouwlagen voor in totaal 24 personen.
Initiatiefnemer wenst het huisvestingsgebouw te verhuren aan eigen werknemers en buiten het seizoen (wanneer er een lagere eigen behoefte is) mogelijk ook aan andere arbeidsmigranten.

Aantal arbeidsmigranten
Onderhavig plan richt zich op een maximaal aantal van 24 personen in het nieuwe huisvestingsgebouw.

Herziening bestemmingsplan
Op dit moment heeft het plangebied twee bestemmingen (Agrarisch – Glastuinbouw, incl. bouwvlak).
Het plangebied (huisvestingsgebouw) is gelegen op één kadastraal perceel aan de Platveld 13 te Meijel, te weten Meijel, sectie D, nummer 2084. Het plangebied is gelegen op enige afstand van de N279 en N275. Daarnaast is het plangebied gelegen in een glastuinbouwconcentratiegebied (Platveld). Het totale perceel waarbinnen de het nieuwe gebouw is gelegen heeft een oppervlakte van ca. 8 ha.

Het onderhavige project/plangebied is gelegen binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Peel en Maas’, dat op 5 november 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. De bestemming van het plangebied in dit vigerende bestemmingsplan betreft: ‘Agrarisch – Glastuinbouw’.
Het planvoornemen past, zoals eerder gesteld, niet rechtstreeks binnen dit vigerende bestemmingsplan.
Hiertoe wordt van het bestemmingsplan afgeweken.

5 Beleidsstukken gemeente Peel en Maas

5.1 Algemeen

Wanneer het hierboven in hoofdstuk 4 benoemde beleid (Beleid huisvesting short-stay arbeidsmigranten 2019) bevat het meest recente beleid, op onderhavig verzoek wordt toegepast, dan kan worden geconcludeerd dat het plan passend is binnen het beleid.

5.2 Situatie Platveld 13 te Meijel

Bouwkundig
De situatie op de locatie Platveld 13 te Meijel is planmatig en bouwkundig uitgewerkt en voldoet aan voornoemde technische uitgangspunten.
Aan de door de gemeente gestelde regels ten aanzien van oppervlakte, het aantal kookgelegenheden, toiletten en badruimten wordt voldaan. Er wordt tevens een aanvraag brandveilig gebruik ingediend teneinde het bedrijfsgebouw als zodanig te mogen gebruiken onder goedkeuring van de brandweer.

Registratie personen
De huurders dienen verplicht een EU-paspoort of een tewerkstellingsvergunning te hebben om in aanmerking te komen voor een kamer. Dit dient persoonlijk worden gecontroleerd door de verhuurder, ook indien de huurder een uitzendorganisatie is. Dit dient door middel van het digitaal nachtregister te worden gedaan. Dit nachtregister wordt door de gemeente beschikbaar gesteld.

Verhuur
De heer Verbaarschot houdt een lijst bij van de namen van de mensen die er verblijven. Hij verkrijgt dit van de huurders van het pand bij afsluiten van het huurcontract. Hierdoor is er sprake van een nachtregister.
De personen dienen te worden ingeschreven in de Basis Registratie Personen (BRP) bij gemeente Peel en Maas. Dit wordt door de heer Verbaarschot gecontroleerd en geregistreerd. Indien de heer Verbaarschot constateert dat zijn huurders langer dan 4 maanden verblijven en geen bewijs van inschrijving (kunnen) overleggen, bericht hij de gemeente hierover. De gemeente onderneemt dan (handhavende) actie om de persoon ingeschreven te krijgen in het BRP.

Bij vertrek uit de gemeente naar het buitenland:
Iemand emigreert als hij/zij minimaal 8 maanden binnen 1 jaar in het buitenland woont. Dit hoeft geen aaneengesloten periode te zijn. De aangifte van emigratie kan uiterlijk 5 dagen voor vertrek worden doorgegeven bij de gemeente Peel en Maas.
Hij/zij kan een afspraak maken via het Burger Bedrijven Plein, tel: (077) 306 6666.

Bij vertrek uit de gemeente Peel en Maas naar een andere gemeente:
Als iemand verhuist naar een andere gemeente moet hij/zij hiervan aangifte doen bij de nieuwe gemeente. Hiervoor kan men het beste kijken op de site van de betreffende nieuwe gemeente. Een controle op het aantal ingeschrevenen op dit adres kan middels een verzoek tot adresonderzoek bij

gemeente Peel en Maas: De gemeente Peel en Maas controleert of inwoners op het juiste adres ingeschreven staan. Staat er iemand ingeschreven op uw adres die er niet meer woont? Dan kunt u de gemeente vragen om een adresonderzoek te doen.
Als blijkt dat de adresgegevens niet kloppen, verandert de gemeente de gegevens. Gemeente Peel en Maas ontvangt graag zoveel mogelijk informatie dat kan helpen bij het onderzoek. Het gaat dan met name om:

- de reden waarom u een adresonderzoek aanvraagt;
- gegevens over de persoon waarover het gaat, zoals een nieuw adres, telefoonnummer, e-mailadres, gegevens van de werkgever etc.

Een adresonderzoek kan 3 maanden duren. Hiervoor stuurt u een mail naar info@peelenmaas.nl t.a.v. Burgerzaken (adresonderzoek).

6 Toezicht en beheer

6.1 Verhuur kamers/pand

De selectie van huurders voert de heer Verbaarschot zelf uit. Hij regelt de huurcontracten en contacten met de huurders en heeft toezicht op het gebruik, het schoonhouden van het gehuurde en gedrag van de huurders.
De dagelijkse leiding/toezicht van het bedrijfsgebouw zal geschieden door één persoon/stel. Deze worden door de heer Verbaarschot aangesteld als locatiebeheerder/toezichthouder.

6.2 Controle/inspecties

Door de heer Verbaarschot wordt 1x per maand op niet afgesproken dagen of tijdstippen fysieke inspecties uitgevoerd op schoonhouden en netheid in en rond de kamers. Daarnaast vindt er ook controle plaats of alle opgegeven arbeidsmigranten ook in de kamer verblijven. De huurders dienen dan ook hun paspoort of tewerkstellingsvergunning te kunnen tonen indien daar om gevraagd wordt.
Bij vermoeden van overtreding of klachten worden extra controles uitgevoerd. Bij overtreding van deze regels (o.a. volgens huisregels) zal overtredende huurder een waarschuwing krijgen teneinde de orde en netheid te herstellen bij een volgende inspectie, anders worden ze uit het pand gezet.

6.3 Klachtenregeling

Bij het ontvangen van klachten of opmerkingen uit de naaste omgeving zal de heer Verbaarschot het eerste aanspreekpunt zijn (zie contactgegevens). Melding van klachten of vragen van omwonenden en huurders kan 24 uur per dag. Dat kan persoonlijk, per telefoon of per email. De contactgegevens staan bovenaan deze pagina.
Iedere direct omwonende rondom de locatie zal de contactgegevens ontvangen of heeft deze al in bezit. Na melding van een klacht wordt deze door de heer Verbaarschot geregistreerd, en indien nodig contact met de melder opgenomen. In ieder geval zal aan de klager worden gemeld dat de klacht is ontvangen. Iedere klacht wordt persoonlijk behandeld met de overtreder/huurder en wordt het probleem binnen redelijkheid opgelost. De heer Verbaarschot zal een klachtenlijst bijhouden met opname van datum en tijdstip van overtreding, eventueel gegeven waarschuwingen, alsmede de geboden oplossing.
Bij overtreding van deze regels (volgens huisregels) zal overtreder normaliter één waarschuwing krijgen anders worden ze uit het pand/kamer gezet. Is de overtreding te ernstig dan worden ze per omgaande uit het pand gezet. Na bemiddeling zal de oplossing worden teruggekoppeld met de melder van de klacht, de melding wordt opgenomen in de klachtenlijst, eventueel gegeven waarschuwing en oplossingen genoteerd ter afhandeling. Na afhandeling wordt bij de eerstvolgende controle nogmaals bezien of de klachten zijn opgelost en nageleefd.

6.4 Onderhoud pand

Het schoon houden van de accommodatie/kamers wordt door de huurders zelf uitgevoerd. Indien nodig kan de heer Verbaarschot beslissen de schoonmaak van de buitenramen uit te laten voeren door een extern bedrijf. Het buitenterrein bestaat grotendeels uit erfverharding, parkeerplaatsen en grasland (tuin) worden enkele malen per jaar door de eigenaar van het pand geïnspecteerd en bijgehouden.

6.5 Afval

Huisvuil wordt opgehaald en geregeld door de particuliere afvaldienst. Er komt een container van afdoende afmetingen die twee-wekelijks wordt geleegd door particuliere afvaldienst. De container zal in overleg zoveel mogelijk uit het zicht worden gestald.

6.6 Veiligheidsvoorzieningen

Brandblussers, blusdekens, rookmelders en andere relevante brandveiligheids–voorzieningen worden onderhouden door de eigenaar van het pand/bebouwing. Er wordt tevens een melding brandveilig gebruik ingediend teneinde de locatie als zodanig te mogen gebruiken onder goedkeuring van de brandweer.

6.7 Toegang, parkeerterrein, nooduitgangen

De officiële toegang met brievenbus is gelegen aan de voorzijde. De afstanden richting de uitgang zijn dermate gering dat er altijd snel gevlucht kan worden.
De parkeerplaatsen (zoals aangeduid op de tekening) op eigen terrein zijn bedoeld voor de bewoners. Bezoek mag tijdelijk gebruik maken van deze parkeerplaatsen.

6.8 Bedrijfsregels

De heer Verbaarschot heeft huisregels. Hieraan moeten alle huurders zich conformeren. De huisregels zijn kort en bondig opgesteld in meerdere talen. Iedere huurder krijgt deze regels bij aanvang van de huur van de huisvesting en zal ervoor moeten ondertekenen dat hij/zij kennis heeft genomen van de regels en zich aan de regels houdt.
Deze huisregels worden in de entree bij de ingang, gezamenlijke ruimte en nabij de nooduitgang opgehangen.

7 Calamiteiten

7.1 Procedures en instructies; Wat te doen bij.....?

7.1.1 Wat te doen bij brand?

- Meld de brand/rook aan de aanwezige beheerder huisvesting door middel van(roepen, alarmeren, intern bellen, enz.)
- En vermeld:- uw naam- de plaats van de brand- omvang van de brand
- De beheerder huisvesting bepaalt de vervolgactie (hulpverlening in eigen beheer, hulpverlening inschakelen van hulpverleningsorganisaties, ontruiming, enz.)
- Waarschuw de aanwezigen in de directe omgeving.
- Volg de instructies van de beheerder huisvesting op.
- Blus eventueel zelf (dit alleen wanneer er instructie is ontvangen en na eigen veiligheid en die van anderen).

7.1.2 Wat te doen bij letsel/ongeval?

- Meld het letsel/ongeval aan de aanwezige beheerder huisvesting door middel van (roepen, alarmeren, intern bellen, enz.)
- En vermeld:- uw naam- de plaats van het slachtoffer- de aard en de ernst van het ongeval- (geef eventueel telefoonnummer bedrijfsarts door)
- Volg de instructies van de beheerder huisvesting op
- De beheerder huisvesting bepaalt de vervolgactie (hulpverlening in eigen beheer, hulpverlening inschakelen van hulpverleningsorganisaties, ontruiming, enz.)

7.1.3 Wat te doen bij ontruiming?

- Volg de aanwijzingen van de beheerder huisvesting en brandweer.
- Ga via de kortste route naar de parkeerplaats (tenzij de beheerder huisvesting een andere aanwijzing aangeeft).
- Wacht op parkeerplaats op nader bericht.

7.1.4 Wat te doen bij overval/agressie van werknemers?

- Meld het incident door middel van (bij voorkeur stille melding 112).
- En vermeld:- noem uw naam, vertel waar hulp nodig is-vertel van wie u hulp moet hebben (ambulance, brandweer en/of politie)
- U wordt doorverbonden met de desgewenste dienst
- Vertel wat er waar aan de hand is.
- Ambulance: meld dat er een gewonde is en met spoed de ambulance moet komen- eventueel het aantal gewonden -de aard van de verwondingen
- Brandweer in verband met: een brand-rook-een ongeval-een gevaarlijke situatie-een redding-een gaslekkage
- Politie in verband met: een gevaarlijke situatie-overval-dreiging
- Meld daarna meteen het incident bij Beheerder huisvesting

7.1.5 Noodweer

- Melding doen bij Beheerder Huisvesting

- Beheerder Huisvesting komt ter plaatse, maakt afweging en neemt eventueel vervolgactie.

7.1.6 Preventieve maatregelen

- De Beheerders Huisvesting is 24/7 bereikbaar en beschikbaar
- Op kunnen roepen van professioneel beveiligingsdienst op risicomomenten (bijv weekeinden)
- Regelmatig evaluatie met directe Buurt en/of Dorpsraad
- Huisvestingreglement. Toezien op naleving en handhaven waar nodig. Beheerder Huisvesting zal dit doen.
- Seizoenwerkers ontvangen bij indiensttreding een Introductieboekje uitgereikt. Hierin staan meest relevante zaken zoals telefoonnummers, websites en andere P&O gerelateerde zaken.
- Schoonhouden locatie Platveld 22a.
- Raddraaiers wordt de toegang tot het huisvesting ontzegd. Tenminste 1 dag van te voren aanzeggen. Kunnen dan zelf desgewenst elders onderdak regelen.
- Informatiecorner aanwezig op huisvesting. Relevante informatie beschikbaar in meerdere talen. Voornamelijk Engels.
- Engels wordt namelijk meer en meer de standaard voertaal. Arbeidsmigranten zijn uit steeds meer verschillende landen afkomstig, echter communicatie wordt steeds makkelijker omdat het overgrote deel van deze Europese arbeidsmigranten de Engelse taal in voldoende mate beheerst. Communiceren tussen werkgever en seizoenwerker loopt hierdoor steeds makkelijker.

Huisregels december 2021

Huisvesting arbeidsmigranten, Platveld 13 te Meijel

Algemeen

- Het is niet toegestaan om te roken tijdens de werkzaamheden. Roken is slechts toegestaan tijdens de gebruikelijke pauzes.

- Na gebruik van de keuken, douche, etc. deze schoon achterlaten.

- Het is niet toegestaan om met meubilair te schuiven om beschadiging van de vloer te voorkomen. Dit kan alleen in overleg.

- Indien iets stuk gaat, bijvoorbeeld de afwasmachine, gelieve dit direct te melden.

- Ga met de inboedel net zo om als thuis. Dus niet vernielen en/of vervuilen

- Iedereen is verantwoordelijk voor zijn eigen kamer. De kamer dient altijd opgeruimd en schoon te zijn.

- het is verboden om geluidsoverlast te veroorzaken middels stemgeluid of gebruik van radio of andere audio-installatie (zowel binnen als buiten) richting medebewoners als ook richting de omgeving.

- parkeren van voertuigen is alleen toegestaan op het eigen erf van het terrein en niet op de openbare weg, ook voor bezoekers;

- Roken is niet toegestaan behalve in de daarvoor bestemde ruimte in de huisvestingsaccommodatie.

- zwerfafval op het eigen erf/terrein dient direct opgeruimd te worden.

- Overmatig alcoholgebruik dat zorgt voor problemen wordt niet geaccepteerd. De eerste keer zal een waarschuwing volgen, de tweede keer wordt deze persoon naar huis gestuurd.

Op onaangekondigde moment (frequent) zal er worden gecontroleerd. Bij herhaalde waarschuwingen van niet correct gedrag zullen wij maatregelen moeten treffen. Zorg er dus voor dat je aan de regels houdt, dan is het voor jezelf en de andere medebewoners prettig wonen.

Alcohol en drugs

- Het is verboden om onder invloed van alcohol of drugs op het werk te verschijnen. Ook overmatig alcoholgebruik de avond voorafgaande aan de werkdag kan leiden tot ongewenste alcohol promillages. De werkgever behoudt zich het recht voor om de medewerkers te controleren op alcoholpromillages. Bij overschrijding van de toegestane wettelijke norm zullen er passende maatregelen worden genomen. Er zal nooit meer dan één officiële waarschuwing worden gegeven. Bij een overtreding van het alcohol- en drugsbeleid zal de werknemer per direct worden ontslagen.

- Het bedrijf verlangt van haar medewerkers het gedrag dat passend is bij de organisatie. Dit betekent dat werknemers zich ook buiten werktijd correct zullen gedragen volgens maatschappelijk geaccepteerde normen en waarden. De werknemer dient het visitekaartje te zijn voor het bedrijf. Ook buiten werktijd en in de

huisvestingsaccommodatie is het verboden om drugs te gebruiken en wordt overmatig alcoholgebruik (met navenant) gedrag niet getolereerd.

Overige regels

Onderstaande misdragingen zijn voorbeelden die leiden tot ontslag op staande voet:

- Diefstal, bedrog of andere misdrijven waardoor de medewerker het vertrouwen van de werkgever onwaardig wordt.

- Overmatig alcohol- en drugsgebruik, ondanks een waarschuwing van de werkgever.

- Het opzettelijk het eigendom van de werkgever beschadigen of het opzettelijk dit eigendom, zichzelf of anderen aan ernstig gevaar blootstellen. Dan wel roekeloos gedrag hieromtrent na een waarschuwing van de werkgever.

- Het weigeren te voldoen aan bevelen of opdrachten van leidinggevende.

- Het door opzet of roekeloosheid niet in staat zijn om arbeid te verrichten of niet op de werkplek te verschijnen.

- Mishandelen, grovelijk beledigen, bedreigen van de werkgever of andere werknemers, of deze (proberen te) verleiden tot handelingen in strijd met wet, openbare orde of de goede zeden.

- vechtpartijen en/of geweldsincidenten.