

Beleidsnotitie Huisvesting Arbeidsmigranten

I. Ruimte voor (tijdelijke) huisvesting arbeidsmigranten

Aanleiding

Arbeidsmigranten: Broodnodig voor Kaag en Braassem en de regio

Bij besluit van 7 maart 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders het Plan van Aanpak (tijdelijke) huisvesting arbeidsmigranten vastgesteld. Uitgangspunt van dit plan van aanpak was onder andere om onder voorwaarden mee te werken aan de legalisatie van in de gemeente Kaag en Braassem met bestaande wet- en regelgeving strijdige huisvestingsituaties voor arbeidsmigranten.

In de praktijk is gebleken dat onduidelijk is wat de (planologische) randvoorwaarden zijn om mee te werken aan aanvragen omgevingsvergunning voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Deze nota moet onder andere richting geven aan een verdere uitwerking van een integraal beleid inzake de (tijdelijke) huisvesting van arbeidsmigranten en de daarvoor minimaal te stellen (planologische) randvoorwaarden.

De gemeente heeft een verantwoordelijkheid om ervoor te zorgen dat arbeidsmigranten wonen in brandveilige en goede woonsituaties. Om aan die situatie bij te dragen heeft de gemeente Kaag en Braassem op 27 juni 2014 het convenant 'Huisvesting Arbeidsmigranten' ondertekend. Mede ondertekenaars waren de andere gemeenten van Holland Rijnland, diverse werkgevers, corporaties en commerciële huisvesters. De gemeente heeft zich daarin gecommitteerd om huisvesting voor arbeidsmigranten te faciliteren. De huisvesting wordt gerealiseerd door de andere partijen.

Ook zal de gemeente inschrijving in het BRP stimuleren. Het onderstaande (ruimtelijke) beleid is opgesteld om duidelijk te maken hoe de gemeente Kaag en Braassem met dit convenant omgaat en betreft tevens een uitwerking van het eerder vastgestelde beleidskader 'Plan van aanpak (tijdelijke) huisvesting arbeidsmigranten'.

Uit dit beleid blijkt dat de gemeente actief ruimte wil geven aan het verantwoord huisvesten van (groepen) arbeidsmigranten in bestaande gebouwen met gebruikmaking van de reguliere Wabo- procedure op basis van artikel 4 lid 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Deze beleidsnotitie ziet dan ook vooral op het huisvesten van arbeidsmigranten op basis van deze wettelijke mogelijkheid voor bestaande gebouwen, en niet zozeer op nieuwbouw. Onder voorwaarden wordt ook aan nieuwbouw medewerking verleend, maar hiervoor gelden vaak langere (planologische) procedures.

Het onderhavige stuk en de daarin opgenomen keuzes is afgestemd en tot stand gekomen in samenspraak met in de gemeente Kaag en Braassem gevestigde tuinders en tuinbouwbedrijven, aangezien met name deze sector gebruik maakt van de inzet van arbeidsmigranten.

Beleidskeuzes

Huisvesting voor arbeidsmigranten - die veelal plaatsvindt in de vorm van kamerverhuur of logies - past vrijwel nooit in de geldende bestemmingsplanregels.

Reden daarvoor is dat in bestemmingsplannen veelal voor het begrip 'woning' de definitie van 'een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één huishouden' wordt aangehouden. Een huishouden, in bestemmingsplannen meestal ook niet nader gedefinieerd, wordt daarbij op basis van jurisprudentie gezien als een vaste groep personen tussen wie een band bestaat die het enkel gezamenlijk bewonen van bepaalde woonruimte te boven gaat en die de bedoeling hebben om bestendig voor onbepaalde tijd een

huishouden te vormen. Bij "kamergewijze verhuur of logies" is er geen sprake van bewoning door één huishouden. Het verschil tussen kamerverhuur en logies is dat bij kamerverhuur er sprake is van een hoofdverblijf van de bewoners als bedoeld in de BRP en men bij logies elders een hoofdverblijf heeft.

Om huisvesting van arbeidsmigranten mogelijk te maken biedt bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) sinds 1 november 2014 in artikel 4, sub 9 de mogelijkheid om een omgevingsvergunning te verlenen voor van het bestemmingsplan afwijkend gebruik, 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.

Met een relatief korte Waboprocedure (8 weken, evt. eenmaal te verlengen met maximaal 6 weken) is het mogelijk een bestaand gebouw op grond van voormeld artikel om te zetten naar huisvesting voor arbeidsmigranten. Let wel: buiten de bebouwde kom is dit alleen mogelijk voor een logiesfunctie. Voor zover het daarbij om werknemers gaat heeft de wetgever niet de eis opgenomen dat deze op het eigen bedrijf werkzaam moeten zijn. De gemeente Kaag en Braassem kiest ook voor deze ruime uitleg van het begrip werknemers, in die zin dat er geen beperking in het beleid wordt opgenomen dat er sprake moet zijn van 'eigen' werknemers.

Tegelijkertijd is het van belang als gemeente een visie te hebben op de huisvesting van arbeidsmigranten. Door beleidsregels vast te stellen weten huisvesters waar ze aan toe zijn en kunnen illegale situaties beoordeeld en wellicht gelegaliseerd worden. Bovendien kan goed beleid ertoe leiden dat huisvesters kiezen voor legale i.p.v. illegale huisvesting. Dit leidt tot inzicht waar de huisvesting plaats vindt, wat bijdraagt aan de inventarisatie maar ook tot een betere controle op zaken als bijvoorbeeld brandveiligheid.

De gemeente Kaag en Braassem gaat in het kader van huisvesting van arbeidsmigranten uit van vier soorten gebieden binnen haar grondgebied: bedrijventerreinen, woonkernen, glastuinbouwgebieden en het buitengebied.

- Bedrijventerreinen: bedrijventerrein de Lasso/ Veenderveld (Bedrijventerrein A4) en bedrijventerrein Leimuiden (Drechthoek);
- Woonkernen: de gebieden die zijn gelegen binnen het door de provincie aangewezen Bestaande Stads- en Dorpsgebied (BSD);
- Glastuinbouwgebied: door de gemeente Kaag en Braassem als zodanig aangewezen gebieden in bestemmingsplannen; voor zover een locatie zowel binnen het BSD als binnen een glastuinbouwgebied valt, prevaleren de uitgangspunten voor het glastuinbouwgebied;
- Buitengebied: het gebied gelegen buiten het BSD, voor zover het geen glastuinbouwgebied betreft.

De gemeente heeft daarbij de volgende (hoofd)keuzes gemaakt, die in dit document verder worden toegelicht en uitgewerkt. Dit beleid geeft overigens hoofdlijnen aan; de praktijk is vaak anders. Het college wil daarom in beginsel altijd meedenken met experimentele innovatieve oplossingen.

- 1) Huisvesters dienen aangemeld te zijn bij de Stichting Normering Flexwonen (SNF). Hiermee wordt aangetoond dat de huisvesting in kwantitatief en kwalitatief opzicht in orde is.
- 2) Huisvesting in reguliere woningen is in beginsel altijd mogelijk in de vorm van kamerverhuur. Het aantal personen per woning hangt af van het aantal en de grootte van de kamers. Per woning worden, mede afhankelijk van SNF-norm en bijvoorbeeld

parkeernormen, nooit meer dan maximaal 6 bewoners toegestaan. Humaniteit en brandveiligheid staan voorop. Parkeren mag geen probleem in de betreffende straat/wijk zijn of worden.

- 3) Geen (tijdelijke) huisvesting op bedrijventerreinen in niet-woningen. Wel is tijdelijke huisvesting in de vorm van kamerverhuur of logies mogelijk in (voormalige) bedrijfsgebouwen die niet op een van de twee in de gemeente aanwezige bedrijventerreinen zijn gelegen.
- 4) Geen (tijdelijke) huisvesting in niet-woningen in het BSD in centrumlocaties, detailhandelfuncties en dorpscentra en nooit in recreatieverblijven.
- 5) In het buitengebied/glastuinbouwgebieden kunnen bedrijven naast de bestaande woningen ook een logiesaccommodatie maken in bestaande bebouwing. Dat kan zowel voor eigen personeel zijn als voor personeel dat elders in de regio werkzaam is. Dat kan niet in kassen of kampeermiddelen. Hierbij geldt dat voorzieningen gedeeld moeten worden; er mag geen sprake zijn van zelfstandige woningen. Parkeren moet op eigen terrein. Binnen een bestaand gebouw/ bouwkvavel is het mogelijk een groepsaccommodatie te bouwen, als vervolgfuncties van een stoppend bedrijf. Dit moet wel kwaliteitswinst opleveren voor de omgeving en het landschap. Vergelijkbaar met een ruimte voor ruimte regeling.

Inschrijving BRP

Arbeidsmigranten zijn onderdeel van onze maatschappij, ook in Kaag en Braassem. De gemeente is verantwoordelijk voor haar inwoners (bijvoorbeeld bij calamiteiten), dus ook voor arbeidsmigranten. Daarnaast gebruiken arbeidsmigranten allerlei voorzieningen in de gemeente. Hiervoor krijgt de gemeente per ingeschreven inwoner geld van het Rijk. Daarom is het belangrijk dat arbeidsmigranten die hier wonen, zich inschrijven in het BRP

(Basisregistratie Personen). Op grond van de Wet BRP geldt dat iemand die naar redelijke verwachting gedurende een halfjaar ten minste tweederde van de tijd in Nederland verblijf zal houden, zich moet inschrijven in de gemeentelijke basisadministratie.

Het woonadres is daarbij gedefinieerd als het adres waar betrokkene woont, of, indien betrokkene op meer dan één adres woont, het adres waar hij naar redelijke verwachting gedurende een halfjaar de meeste malen zal overnachten.

Het bovenstaande betekent dat er alleen sprake kan zijn van (kamergewijze) bewoning als het gaat om personen die gedurende een halfjaar meer dan drie maanden op dezelfde plaats overnachten. Voor bewoning door meer dan één huishouden wordt de verantwoordelijkheid van juiste inschrijving in het BRP niet alleen bij de huurder gelegd, maar ook bij de huisvester. Voor effectief toezicht is het noodzakelijk dat de verhuurder kan aantonen welke personen op het perceel wonen. Voor huisvestingssituaties waarbij arbeidsmigranten ter plekke hun hoofdverblijf hebben (en het dus niet gaat om logies) wordt dan bij de aanvraag omgevingsvergunning en in het kader van het toezicht/handhaving dan ook aandacht gevraagd voor inschrijving in het BRP.

Uitwerking van de hiervoor genoemde (hoofd)keuzes

1. Aanmelding Stichting Normering Flexwonen

Bedrijven, zowel de glastuinbouwbedrijven als uitzendbureaus en huisvesters, kunnen een vergunning aanvragen om af te wijken van het bestemmingsplan. Het plan wordt dan in ieder geval gecontroleerd op het Bouwbesluit (waarbinnen ook brandveiligheidsnormen zijn opgenomen), het parkeren en het aantal personen. De vergunning wordt ook nadrukkelijk verstrekt voor een maximum aantal personen in het betreffende pand.

Werkgevers en huisvesters zijn in beginsel verantwoordelijk voor de werkomstandigheden en huisvesting van werknemers als het om arbeidsmigranten gaat. Zij nemen initiatief bij het realiseren en/of mede mogelijk maken van huisvesting voor arbeidsmigranten. Hierbij is het belangrijk dat zij samenwerken met de gemeente en hierover communiceren met de omgeving. De gemeente Kaag en Braassem vindt het belangrijk dat er in het kader van dit soort initiatieven aan een minimum aantal voorwaarden wordt voldaan.

Met het SNF keurmerk voor huisvesting van arbeidsmigranten kunnen huisvesters aantonen dat hun huisvesting op orde is. Een aantal van de huisvestingslocaties van de keurmerkhouders wordt jaarlijks via een steekproef door een onafhankelijke instelling fysiek gecontroleerd op leefruimte, brandveiligheid, administratie en beheer, hygiëne, een minimum aantal sanitaire voorzieningen en kookegelegenheid. Voldoet de huisvesting niet, dan wordt de onderneming uit het register geschreven. Werkgevers/ huisvesters dienen dus in elk geval aan te tonen dat zij SNF- geregistreerd zijn.

De gemeente gebruikt dit instrument als vertrekpunt voor samenwerking met de werkgevers/ huisvesters. De gemeente grijpt in beginsel niet in de markt in. De gemeente bouwt zelf geen migrantenhotel en heeft geen speciale regelingen voor arbeidsmigranten als het gaat om urgentie of voorrang bij sociale huurwoningen. Daarnaast kan en wil de gemeente geen invloed uitoefenen op particuliere verhuur of koop van woningen die regulier worden gebruikt als woning. De SNF-normen zijn opgenomen in bijlage 1.

De SNF-certificering is op dit moment (april 2016) hét landelijke uniforme keurmerk dat toeziet op de kwaliteit van de huisvesting van arbeidsmigranten. Hiermee komt de SNF tegemoet aan de wens van de markt en van lokale overheden om de kwaliteit van deze huisvesting op een eenduidige manier te certificeren. Niet uitgesloten is dat er zich in de toekomst vergelijkbare certificeerders zullen aandienen in dit segment. In voorkomend geval en als die norm vergelijkbaar is met de SNF- norm, kan het college besluiten om van die norm gebruik te maken.

2. Huisvesting in reguliere woningen

Uitgangspunt is dat een bestaande woonfunctie zonder meer geschikt is om arbeidsmigranten in te laten wonen. Met 'een bestaande woonfunctie' wordt bedoeld op gronden die een (mede)bestemming voor woondoeleinden hebben. Zoals hiervoor is aangegeven past huisvesting voor arbeidsmigranten en anderen die geen huishouden vormen vrijwel nooit in het geldende bestemmingsplan. De gemeente Kaag en Braassem wil huisvesting voor deze personen in reguliere woningen in beginsel altijd mogelijk maken. Daarbij hangt het aantal personen per woning af van het aantal en de grootte van de kamers. Per woning worden, mede afhankelijk van SNF-norm en bijvoorbeeld parkeernormen, nooit meer dan maximaal 6 bewoners toegestaan. Humaniteit en brandveiligheid zijn belangrijke aspecten bij de beoordeling of er in een bepaald geval kan worden afgeweken van het vigerende bestemmingsplan voor huisvesting van deze doelgroep. Daarnaast mag de parkeerdruk in de omgeving niet onevenredig toenemen en dient concentratie in een bepaalde straat/gebied te worden voorkomen. Ook (geluid)overlast moet worden vermeden. Voor bewoning in reguliere woningen wordt - indien geen sprake is van een huishouden - uitgegaan van kamerverhuur. De bewoners dienen ter plekke hun hoofdverblijf te hebben. Bij

de aanvraag omgevingsvergunning wordt gewezen op de verplichtingen die voortvloeien uit het BRP.

Uiteraard dient voldaan te worden aan de eisen in het Bouwbesluit (waarbinnen brandveiligheidsnormen zijn opgenomen), en mogen er niet teveel arbeidsmigranten in een ruimte gehuisvest worden. Een en ander leidt tot de volgende beleidsregels voor huisvesting in reguliere woningen:

Beleidsregels vergunningverlening:

Voor vergunningverlening gelden de volgende randvoorwaarden:

- er is sprake van een bestemming "Woondoeleinden" of daarmee vergelijkbaar;
- er is sprake van een legale woning/woongebouw;
- er is sprake van een kleinschalige accommodatie, waarbij het aantal bewoners afhangt van de aard van de woning.

Aanvullend gelden de volgende voorwaarden:

Onder kamerverhuur in een woning geldt:

- maximaal 6 personen toegestaan.

Waarbij:

- er conform het Bouwbesluit 2012, 12m² gebruiksoppervlakte per persoon aanwezig is;
- er bij of in de directe omgeving van het pand voldoende parkeergelegenheid aanwezig is, zodat de parkeerdruk niet onevenredig zal toenemen. Daarbij wordt in beginsel uitgegaan van 0,25 parkeerplaats per bewoner. Afhankelijk van de concrete omstandigheden kan het college een hogere norm vaststellen;
- de locatie geschikt is voor lang verblijf; er is sprake van personen die meer dan drie maanden ergens wonen en die zijn / worden ingeschreven in de BRP op dat adres. De huisvester wordt gewezen op de verplichtingen die voortvloeien uit het BRP;
- naast bovenstaande eisen de voorzieningen voldoen aan de minimeisen van de SNF (Stichting Normering Flexwonen) of een vergelijkbare landelijke norm. De huisvester dient zich hierbij aan te sluiten. Dit betekent dat er garanties zijn voor een goede en humane huisvesting.

Procedure:

Voor kamerverhuur biedt artikel 4, lid 9, Bijlage II van het Bor de mogelijkheid om een omgevingsvergunning te verlenen voor van het bestemmingsplan afwijkend gebruik. Het gaat daarbij om het wijzigen van het gebruik 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.

3. Huisvesting op bedrijventerreinen/ in bedrijfsgebouwen niet gelegen op een bedrijventerrein

Bedrijventerrein

Een bedrijventerrein dient om bedrijven een plaats te geven. Op een bedrijventerrein is, binnen de milieuregels, ruimte voor bedrijven met geur/stank-, geluid- en fijnstofproductie. Ook nachtelijke activiteiten horen daarbij. Een bedrijventerrein is daarom geen goede woonomgeving. Bovendien heeft een woonfunctie een beperking van de toegestane bedrijfsactiviteiten tot gevolg; bedrijven moeten immers qua geluid etc. rekening houden met die woonfunctie.

Kaag en Braassem heeft slechts twee bedrijventerreinen, namelijk langs de A4 (de Lasso/ Veenderveld) en in Leimuiden. Het is niet wenselijk dat deze bedrijventerreinen in hun

primaire gebruik beperkt worden, noch is het wenselijk mensen te laten wonen in een omgeving waar geen sprake is van goed woon- en leefklimaat.

Bedrijfsgebouwen niet gelegen op een van de hiervoor genoemde bedrijfsterreinen
Huisvesting in (voormalige) bedrijfsgebouwen is meestal niet mogelijk zonder aanzienlijke verbouwing. De benodigde faciliteiten als was-, slaap- en kookgelegenheden ontbreken veelal of zijn in onvoldoende mate aanwezig. De aanpassing van deze gebouwen is vaak een kostbare aangelegenheid. Daarnaast betreft het meestal grote complexen (ten opzichte van woningen) die, als ze volledig benut zouden worden voor een logiesfunctie, voor een grote concentratie aan huisvestingsaccommodatie zorgen.

Het hergebruiken van leegstaande bedrijfsgebouwen geeft daarentegen wel een nieuwe functie aan een gebouw dat anders zou kunnen verloederen. Ook is er bij bedrijven vaak een groter perceel aanwezig dan bij woningen, zodat er eenvoudig in de parkeerbehoefte kan worden voorzien. Wel dient uit de toetsing aan de algemene voorwaarden te blijken of een initiatief bijvoorbeeld ook aan het Bouwbesluit voldoet en of het ruimtelijk gewenst is c.q. niet leidt tot een verslechtering van het bestaande woon- en leefklimaat voor omwonenden.

Huisvesting van (tijdelijke) arbeidsmigranten in voormalige bedrijfsgebouwen die niet op een bedrijventerrein zijn gelegen kan zowel worden gerealiseerd in de vorm van kamerverhuur (voor zover gelegen binnen de bebouwde kom) als voor logies. Naast bovenstaande eisen moeten de voorzieningen voldoen aan de minimeisen van de SNF of een vergelijkbare landelijke norm. De huisvester dient zich hierbij aan te sluiten. Daarnaast moet er geparkeerd kunnen worden op eigen terrein en mag er geen strijd zijn met hogere wet- en regelgeving, zoals het Luchthavenindingsbesluit, de Wet geluidhinder of het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Beleidsregels vergunningverlening:

Voor vergunningverlening gelden de volgende randvoorwaarden:

- er is sprake van een bestemming "Bedrijf" of daarmee vergelijkbaar, maar er vinden geen bedrijfsactiviteiten meer plaats;
- het voormalige bedrijfsgebouw is niet gelegen op de Lasso/ Veenderveld of het bedrijventerrein Leimuiden;

Waarbij:

- er bij of in de directe omgeving van het pand voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. Parkeren vindt in beginsel plaats op eigen terrein, zodat de parkeerdruk in de omgeving niet zal toenemen;
- er geen sprake is van strijd met hogere wet- en regelgeving, zoals het Luchthavenindingsbesluit, de Wet geluidhinder of het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- naast bovenstaande eisen voldoen de voorzieningen aan de minimeisen van de SNF of een vergelijkbare landelijke norm. De huisvester dient zich hierbij aan te sluiten. Dit betekent dat er garanties zijn voor een goede en humane huisvesting. Daardoor is het ook minder noodzakelijk dat er door de gemeente controles plaatsvinden op onwenselijke situaties.

Procedure:

Voor kamerverhuur c.q. logies biedt artikel 4, lid 9, Bijlage II van het Bor de mogelijkheid om een omgevingsvergunning te verlenen voor van het bestemmingsplan afwijkend gebruik. Het gaat daarbij om het wijzigen van het gebruik 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.

4. In beginsel in Bestaand Stads- en Dorpsgebied geen (tijdelijke) huisvestingsfuncties in niet-woningen

Het is niet wenselijk om (voormalige) detailhandel/centrumfuncties in dorpscentra te gebruiken voor arbeidsmigranten. Deze zijn primair bedoeld voor winkels, dienstverlening en dergelijke. Het gaat in dit geval om (voormalige) detailhandels- en centrumfuncties die gelegen zijn binnen het door de provincie aangewezen Bestaand Stads- en Dorpsgebied BSD.

Voor andere in onbruik geraakte gebouwen met een niet-woonbestemming (bijvoorbeeld met een maatschappelijke functie) geldt in beginsel een positieve grondhouding, waarbij onder meer wordt gekeken naar milieuaspecten, het woon- en leefklimaat ter plaatse en parkeren. Indien het niet wenselijk is om de bestaande functie permanent te verliezen, kan gewerkt worden met een tijdelijke vergunning, zodat leegstand/verval/verrommeling voorkomen wordt.

Naast bovenstaande eisen voldoen de voorzieningen aan de minimeisen van de SNF of een vergelijkbare landelijke norm. De huisvester dient zich hierbij aan te sluiten.

Beleidsregels vergunningverlening:

Voor vergunningverlening gelden de volgende randvoorwaarden:

- er is sprake van een in onbruik geraakt gebouw dat geen woonbestemming, detailhandel- of centrumbestemming heeft;

Waarbij:

- er bij of in de directe omgeving van het pand voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. Parkeren vindt in beginsel plaats op eigen terrein, zodat de parkeerdruk in de omgeving niet zal toenemen;
- er geen sprake is van strijd met hogere wet- en regelgeving, zoals het Luchthavenindingsbesluit, de Wet geluidhinder of het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- naast bovenstaande eisen voldoen de voorzieningen aan de minimeisen van de SNF of een vergelijkbare landelijke norm. De huisvester dient zich hierbij aan te sluiten. Dit betekent dat er garanties zijn voor een goede en humane huisvesting.

Procedure:

Voor kamerverhuur c.q. logies biedt artikel 4, lid 9, Bijlage II van het Bor de mogelijkheid om een omgevingsvergunning te verlenen voor van het bestemmingsplan afwijkend gebruik. Het gaat daarbij om het wijzigen van het gebruik 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.

5. Buitengebied/glastuinbouwgebied / Recreatieve bestemmingen

In het buitengebied/glastuinbouwgebied worden met enige regelmaat arbeidsmigranten ingezet. Om in hun huisvesting te voorzien kunnen individuele agrarische bedrijven/ glastuinbouwbedrijven zelf voor duurzame huisvesting zorgen op het eigen perceel. Daarbij mogen ook arbeidsmigranten die elders werkzaam zijn op het betreffende perceel gehuisvest worden. Tenten, toercaravans en andere kampeermiddelen worden in elk geval niet als duurzame huisvesting gezien. Huisvesting in kassen ook niet. Aan deze vormen van huisvesting zal nooit worden meegewerkt en in voorkomend geval handhavend tegen worden opgetreden.

Huisvesting van arbeidsmigranten in het buitengebied/glastuinbouwgebied is met gebruikmaking van de reguliere Wabo-procedure op grond van de wettekst uit bijlage II van het Besluit omgevingsrecht alleen mogelijk op basis van logies. Dat betekent dat de arbeidsmigrant zijn/haar hoofdverblijf elders heeft en na verloop van tijd weer vertrekt.

Uitgangspunten:

- In bestaande gebouwen mag het niet gaan om zelfstandige woningen/ woonunits, maar moet het gaan om kamers met gedeelde voorzieningen t.b.v. personeel.
- In afwijking van het voorgaande punt kunnen wel zelfstandige units op het perceel worden toegestaan, waarbij het gaat om units die speciaal voor huisvesting bestemd zijn, zoals (woon)containers. Het plaatsen van deze (kant en klare) units kan alleen als deze tijdelijk zijn en eenvoudig te verwijderen. Aan het plaatsen van de units wordt in beginsel een instandhoudingstermijn gekoppeld. Het is immers niet de bedoeling permanente woningen in een glastuinbouwgebied te realiseren. Wel zouden deze verblijven ingezet kunnen worden voor gebruik voor recreatieve doeleinden (in de zomer). Voor het plaatsen van dit soort units kan overigens geen gebruik worden gemaakt van de reguliere Wabo-procedure, maar zal een separate planologische procedure moeten worden gevolgd.
- Een derde mogelijkheid is om in een buitengebied/glastuinbouwgebied een nieuwe op zichzelf staande groepsaccommodatie te realiseren. Dit is maatwerk. Een groepsaccommodatie in een buitengebied/glastuinbouwgebied past namelijk niet direct binnen de uitgangspunten van de provinciale verordening, waardoor er in voorkomend geval afstemming met de provincie dient plaats te vinden. In het kader van een Ruimte voor Ruimte-achtige benadering kan meegewerkt worden aan huisvesting van arbeidsmigranten als vervolgfunctie van een gestopt (agrarisch/ tuinbouw) bedrijf. Kwaliteitsverbetering is dan noodzaak. Ook voor deze mogelijkheid geldt dat er geen gebruik kan worden gemaakt van een reguliere Wabo-procedure, maar dat er een separate planologische procedure zal moeten worden gevolgd, waarbij voldaan te worden aan een goede ruimtelijke ordening en bijvoorbeeld omliggende bedrijven niet belemmerd mogen worden.

Naast bovenstaande uitgangspunten voldoen de voorzieningen aan de minimumeisen van de SNF of een vergelijkbare landelijke norm. De huisvester dient zich hierbij aan te sluiten. Daarnaast moet er geparkeerd kunnen worden op eigen terrein en mag er geen strijd zijn met hogere wet- en regelgeving, zoals het Luchthavenindelingsbesluit, de Wet geluidhinder of het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Recreatieve bestemmingen

Gemeente Kaag en Braassem wil een recreatiegemeente zijn. Daarom is het niet logisch bestaande verblijfsrecreatieve bestemmingen te wijzigen in woonbestemmingen t.b.v. arbeidsmigranten. Een recreatiewoning gebruiken t.b.v. logies is ook niet toegestaan. Logies is immers geen recreatie, maar tijdelijk permanent bewonen.

Beleidsregels vergunningverlening:

Voor vergunningverlening gelden de volgende randvoorwaarden:

- er is sprake van een bestaand gebouw, behorende bij een (glas)tuinbouwbedrijf/ agrarisch bedrijf;
- of er wordt voorzien in tijdelijke, zelfstandige kant en klare units;
- of er wordt een nieuwe groepsaccomodatatie opgericht.

Waarbij:

- er bij of in de directe omgeving van het pand voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. Parkeren vindt in beginsel plaats op eigen terrein, zodat de parkeerdruk in de omgeving niet zal toenemen;
- er geen sprake is van strijd met hogere wet- en regelgeving, zoals het Luchthavenindelingsbesluit, de Wet geluidhinder of het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- naast bovenstaande eisen voldoen de voorzieningen aan de minimumeisen van de SNF of een vergelijkbare landelijke norm. De huisvester dient zich hierbij aan te sluiten. Dit betekent dat er garanties zijn voor een goede en humane huisvesting.

Procedure:

Voor een logiesvoorziening in een bestaand gebouw biedt artikel 4, lid 9, Bijlage II van het Bor de mogelijkheid om een omgevingsvergunning te verlenen voor van het bestemmingsplan afwijkend gebruik. Het gaat daarbij om het wijzigen van het gebruik 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. Voor tijdelijke, zelfstandige units (optie 2) c.q. nieuwe groepsaccomodaties (optie 3) dient in voorkomende gevallen een separate planologische procedure te worden doorlopen. Afhankelijk van de omstandigheden van het geval kan dit een reguliere of een uitgebreide Wabo-procedure zijn of een (postzegel)bestemmingsplan.

II. Vergunningverlening, toezicht & handhaving

- Vergunningverlening

Procedureel geldt dat voor het wijzigen van het gebruik (incl. verbouw) van een bestaand gebouw een reguliere Wabo-procedure van toepassing is met een wettelijke termijn van 8 weken (evt. eenmalig te verlengen met 6 weken).

Bij nieuwbouw of het plaatsen van units geldt dat veelal de uitgebreide procedure nodig is, tenzij in een bestemmingsplan hierin al voorzien is. Ook zou, afhankelijk van de omstandigheden, gekozen kunnen worden voor een (postzegel)bestemmingsplan.

Als een initiatief voldoet past binnen het hierboven geschetste beleidskader en kan voldoen aan 'een goede ruimtelijke ordening', dan wordt in beginsel meegewerkt aan een daartoe door de initiatiefnemer in te dienen aanvraag omgevingsvergunning. Indien daar naar het oordeel van het college aanleiding toe bestaat, kunnen aan de te verlenen omgevingsvergunning nadere voorwaarden worden gesteld aan de duur van de te verlenen vergunning (tijdelijk of niet) en de bedrijfsgebondenheid (bijvoorbeeld in geval van logies als de op het perceel gevestigde bedrijfsactiviteiten worden gestaakt).

In alle gevallen moet ook voldaan worden aan de regels uit de Wabo, waardoor automatisch aan het Bouwbesluit (o.a. brandveiligheid) dient te worden voldaan. Voor de toetsing wordt uitgegaan van het niveau nieuwbouw uit het Bouwbesluit 2012. Ten aanzien van brandveiligheid geldt overigens dat als logies wordt gerealiseerd in een deel van een bedrijfsruimte, het afhankelijk van de omstandigheden van het geval, het noodzakelijk kan zijn om aan de resterende bedrijfsruimte eveneens voorwaarden qua (brand)veiligheid te verbinden (reflexwerking).

In de vergunningaanvraag dienen in ieder geval de volgende gegevens te staan:

- 1) om hoeveel te huisvesten mensen het gaat;
- 2) bouwtekeningen met maatvoering waaruit de gebruiksoppervlakte per persoon blijkt;
- 3) tekeningen met maatvoering c.q. een onderbouwing waaruit blijkt hoe de parkeersituatie van de bewoners wordt opgelost;
- 4) een verklaring waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de normen van de SNF of een vergelijkbare norm;

Afhankelijk van het aantal bewoners kan ook een gebruiksmelding of -vergunning nodig zijn. Deze melding kan desgewenst via het Omgevingsloket tegelijk met de aanvraag voor de omgevingsvergunning worden ingediend. Tevens wordt aandacht gevraagd voor inschrijving in het BRP.

- Toezicht en handhaving

Het vaststellen van deze beleidsregels resulteert enerzijds in een overzichtelijker kader om nieuwe initiatieven te kunnen faciliteren, anderzijds om bestaande illegale (maar veilige) situaties te kunnen legaliseren. Legaliseren zorgt tegelijkertijd voor een opgeschoonde handhavingsopgave. Dit is, gezien het aantal overtredingen en de verschillende aard van de overtredingen, een noodzaak om te komen tot een realistische praktijk van toezicht en handhaving.

In dit kader is sprake van drie belangrijke componenten:

- vergunningverlening en mogelijkheden voor legalisering;
- toezicht op bestaande vormen van huisvesting;
- handhaving van overtredingen.

Voor vergunningverlening wordt, zoals hierboven is aangegeven, in beginsel aangesloten bij de reguliere Wabo-procedure. Een vorm van specifieke vergunningverlening voor kamerverhuur op basis van bijvoorbeeld de APV, is niet wenselijk. In de eerste plaats is de Wabo-procedure hiervoor het meest geëigende middel en in de tweede plaats correspondeert dit niet met de wens tot deregulering.

Legalisering zorgt enerzijds voor afname van de handhavingslast, anderzijds voor het creëren van legale huisvesting waar daar ruimte voor is.

De belangrijkste taak van het reguliere toezicht is om het huidig bestand goed te blijven volgen en om nieuwe overtredingen zo snel mogelijk te kunnen aanpakken. Een deel van het toezicht wordt overigens ondervangen door het vereiste van inschrijving in het register van het SNF. Het SNF voert zelf ook controles uit en houdt daartoe een register bij. Indien niet meer voldaan wordt aan de normen van het SNF of als een huisvester zich uitschrijft, dan volgt ook verwijdering uit de (openbaar) toegankelijke SNF-registers.

De handhaving moet gericht zijn op het planmatig en gefaseerd aanpakken van geconstateerde overtredingen. Momenteel bestaat er in de gemeente Kaag en Braassem een inventarisatielijst van panden waarvan bekend is/ vermoed wordt dat er arbeidsmigranten gehuisvest zijn in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Indien het beleid wordt vastgesteld kunnen deze huisvesters worden benaderd en kan de mogelijkheid worden geboden tot legalisering.

Huisvesting Arbeidsmigranten

In de gemeente Kaag en Braassem werken veel arbeidsmigranten. Zij dragen bij aan een vitale tuinbouwsector. Deze groep inwoners heeft recht op goede huisvesting. Wat zijn de structurele en tijdelijke mogelijkheden voor huisvesting in de gemeente Kaag en Braassem? Aan welke eisen moeten huisvesters voldoen? De gemeente Kaag en Braassem informeert u over de mogelijkheden en de voorwaarden om arbeidsmigranten te huisvesten. Op die manier zorgen we samen voor veilige, kwalitatief goede huisvesting met een tevreden omgeving.

Voorwaarden voor huisvesters

SNF-keurmerk

Met het SNF-keurmerk voor huisvesting van arbeidsmigranten toont u aan dat de huisvesting op orde is. Via een steekproef wordt jaarlijks een aantal van de huisvestingslocaties van keurmerkhouders gecontroleerd op onder andere leefruimte, brandveiligheid en hygiëne. Voldoet de huisvesting niet, dan wordt u uit het register geschreven. Als huisvester moet u dus in elk geval aantonen dat u SNF-geregistreerd bent. Voor meer informatie over het SNF en de wijze van inschrijven, zie www.normeringflexwonen.nl.

Huisvesting in bestaande woningen

Als u uw woning wilt gebruiken voor kamerverhuur, dan moet u nagaan of dat past in de bestemmingsplanregels. Als dit betekent dat de functie in het bestemmingsplan gewijzigd moet worden, dan vraagt u de gemeente via het omgevingsloket (www.omgevingsloket.nl) om de functie aan te passen voor het (tijdelijk) huisvesten van arbeidsmigranten. U vraagt dan een omgevingsvergunning aan voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. Het maximale aantal bewoners is 6, waarbij elke persoon minimaal 12 m² gebruiksvloeroppervlakte ter beschikking heeft. Bewoners moeten ter plekke hun hoofdverblijf hebben. Er moet daarnaast voldoende parkeergelegenheid beschikbaar zijn.

Huisvesting in bestaande gebouwen, niet zijnde woningen

Bestaande gebouwen die nu niet gebruikt worden en een niet-woonbestemming hebben, kunnen onder voorwaarden ook ingezet worden voor het huisvesten van arbeidsmigranten. Dat kan in de vorm van kamerverhuur of logies. Samen met de gemeente bekijkt u de mogelijkheden (milieuaspecten, woon- en leefklimaat op de locatie en parkeermogelijkheden). Als het niet wenselijk is om de bestaande functie permanent te verliezen, dan kan een tijdelijke vergunning verleend worden.

Huisvesting via groepsaccommodatie in nieuwe gebouwen

Als u van plan bent om huisvesting voor arbeidsmigranten te realiseren in de vorm van een groepsaccommodatie in een nieuw, op zichzelf staand gebouw, kunt u hierover overleggen met de gemeente. Voor dergelijke initiatieven moeten langere procedures worden gevolgd, omdat er bijvoorbeeld afstemming met de provincie nodig is. In deze gevallen neemt u altijd eerst contact op met de afdeling ruimtelijke ontwikkeling, om na te gaan wat de mogelijkheden zijn. U kunt een afspraak maken via www.kaagenbraassem.nl/afspraakro of bellen met 071 – 332 72 72.

Geen mogelijkheden op bedrijventerreinen en in recreatiewoningen

Aan huisvesting op één van de bedrijventerreinen (Bedrijventerrein A4/ de Lasso/ Veenderveld/Drechthoek) wordt geen medewerking verleend. Bedrijventerreinen zijn bedoeld om bedrijven de ruimte te geven voor hun activiteiten, en bovendien is er ter plaatse vaak geen sprake van een goed woon- en leefklimaat. Ook aan huisvesting in recreatiewoningen werkt de gemeente niet mee. Deze zijn bedoeld voor recreatieve doeleinden en niet voor bewoning.

Van belang voor uw mogelijke huurders

Als iemand gebruik maakt van kamerverhuur, daar ook het hoofdverblijf heeft en ten minste vier van de komende zes maanden in Nederland verblijft, moet deze persoon zich binnen 5 dagen na vestiging inschrijven in de gemeentelijke basisadministratie.

Meer informatie

www.omgevingsloket.nl

Link naar vastgesteld stuk.