Overheid.nl
Lokale wet- en regelgeving

Beleidsregels huisvesting arbeidsmigranten

Geldend van 30-01-2019 t/m heden

Intitulé

Beleidsregels huisvesting arbeidsmigranten

Inleiding

Naar schatting zijn in de MRE regio circa 40.000 arbeidsmigranten werkzaam. Deze hebben behoefte aan goede en betaalbare huisvesting. De gemeente onderschrijft het belang van arbeidsmigranten voor de regionale economie. Bij het huisvesten van arbeidsmigranten zijn een aantal aspecten van belang, zoals het welzijn van de gehuisveste personen, de verhouding tot de omgeving en het beheer. De beleidsregels vormen een duidelijk toetsings- en voorwaardenkader voor huisvesting van arbeidsmigranten in woningen en in grootschalige complexen.

AAlgemene uitgangspunten

1. Er dient sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat

2. Er mag geen concentratie van huisvestingsvoorzieningen voor arbeidsmigranten of andere groepen van personen ontstaan in een woonstraat of woonwijk.

B Kamerverhuur in woningen

Op alle locaties waar wonen is toegestaan, is kamerverhuur mogelijk met inachtneming van de volgende regels:

1. Er is slechts sprake van kleinschalige huisvesting, dat wil zeggen:

- **a.** per locatie is slechts sprake van huisvesting voor maximaal 4 personen;
- **b.** de huisvesting vindt plaats binnen de vigerende bebouwingsmogelijkheden (bouwvlak en bouwregels);

2. Binnen een straal van 50 meter mag maximaal 1 woning worden gebruikt voor logiesgewijze huisvesting.

3. Er mag geen parkeeroverlast plaatsvinden. Men dient te voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen.

4. De verhuurder moer er voor zorgen dat er geen overmatige overlast ontstaat voor omwonenden. De verhuurder zorgt voor een vast aanspreekpunt voor omwonenden die 24 uur per dag, zeven dagen per week telefonisch bereikbaar is en binnen een uur ter plaatse kan zijn.

5. Bewoners die langer dan 4 maanden in Nederland (zullen) verblijven, moeten worden ingeschreven in de Basisregistratie personen van de gemeente.

6. Voldaan wordt aan de eisen uit het bouwbesluit. Vanuit de bouwwetgeving heeft de verhuurder van een kamer recht op minimaal 12 vierkante meter gebruiksoppervlakte (art. 7.18 Bouwbesluit 2012). Dat is de te verhuren kamer plus de gezamenlijke gebruikte ruimtes zoals keuken, toilet en wasgelegenheid.

C. Grote vormen van kamerverhuur of logies

Hieronder valt de huisvesting van arbeidsmigranten of andere groepen van personen in complexen of gebouwen zoals woningen, bedrijfsgebouwen, kantoorpanden en maatschappelijk vastgoed waarbij bedrijfsmatig meer dan 4 personen worden gehuisvest.

Bij grotere vormen van kamerverhuur of logies moet gekeken worden naar de geschiktheid van de locatie.

Verschillende belangen moeten worden afgewogen. Enerzijds moet de locatie voor de arbeidsmigranten een aantrekkelijke leefomgeving bieden. Anderzijds speelt de maatschappelijke aanvaardbaarheid en ruimtelijke inpassing/impact van de grootschalige voorziening op de omgeving een rol.

Omvang van de locatie

Een goede methode om te bepalen hoeveel arbeidsmigranten op een bepaalde locatie gehuisvest kunnen worden, is om te kijken naar referentieprojecten. Deze projecten voldoen aan de normen van SNF, hebben allemaal parkeergelegenheid op eigen terrein en worden positief ervaren door omwonenden en de betreffende gemeente. De referentieprojecten hebben gemiddeld ca. 65-70 m2 grond per bewoner beschikbaar. De oppervlakte van de locatie in m2 gedeeld door 70 geeft een goede richtlijn voor het aantal bewoners dat een huisvestingsvoorziening kan dragen.

Ligging van de locatie

(Rand van) woongebied: Huisvesting van arbeidsmigranten moet ‘zo gewoon mogelijk’ worden ingepast. Uit het oogpunt van belasting horen gebouwen, waarin op grote schaal personen in niet-huishoudelijk verband verblijven, niet midden in een woonwijk te staan. Huisvesting aan de rand van een woonwijk is minder belastend: zo’n locatie voldoet daarom, mits goed ingepast, aan het criterium ‘zo gewoon mogelijk’. Een locatie in het buitengebied (voor de huisvesting van seizoenarbeiders bij agrarische bedrijven in het buitengebied is in het bestemmingsplan "Buitengebied 2017, eerste herziening" een specifieke regeling opgenomen) of (aan de rand van) een bedrijventerrein wordt minder geschikt bevonden, evenals een centrumlocatie. In een grotere stad is een centrumlocatie wel denkbaar, omdat hier al een grote verscheidenheid aan (drukke) functies is gevestigd. Grootschalige huisvesting op een centrum locatie in een van de kernen van Eersel valt niet onder de noemer “zo gewoon mogelijk” inpassen.

Ontsluiting naar de provinciale weg: bij een huisvestingsvoorziening van enige omvang moet rekening worden gehouden met de extra verkeersbewegingen en de mobiliteitsdruk voor de omgeving. Een logiesgebouw kent in de ochtend en in de late middag/avond een piek in de verkeersdrukte. Ligging in de directe nabijheid van een provinciale weg is het meest gunstig.

Loopafstand naar voorzieningen: een beperkte loopafstand naar voorzieningen, zoals een supermarkt, is een pré. Een (veilige) langzaamverkeersroute moet aanwezig zijn.

Dialoog en draagvlak

De initiatiefnemer bespreekt zelf het initiatief met de omgeving en belanghebbenden. Dit gesprek is gericht

op uitleg over het initiatief en het boven tafel krijgen van de belangen, vragen en bezwaren van de omgeving. De initiatiefnemer betrekt dit bij de uitwerking van het initiatief en houdt daarmee voor zover redelijkerwijs mogelijk is rekening. Het vooraf voeren van het gesprek met de omgeving is een harde voorwaarde voor de medewerking aan het initiatief.

Voorwaarden aan de huisvestingsfaciliteit

1. Er moet worden voldaan aan de in de vigerende parkeernota geldende eisen. De locatie dient te beschikken over voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Uitgegaan wordt van een parkeernorm van 0,6 – 0,8 parkeerplaats per arbeidsmigrant.

2. Bij het huisvesten van arbeidsmigranten is de verhuurder in het bezit van het keurmerk van de Stichting Normering Flexwonen (SNF Keurmerk); voldaan moet worden aan de normen van de SNF.

3. Er mogen geen belemmeringen ontstaan voor (de uitbreiding van) omliggende functies die mogelijk zijn binnen het geldende bestemmingsplan.

4. Bewoners die langer dan 4 maanden in Nederland (zullen) verblijven, moeten worden ingeschreven in de Basisregistratie personen van de gemeente.

5. De voorziening is uitsluitend bedoeld voor personen die tijdelijk verblijven (short- en midstay). Van shortstay is sprake als mensen korter dan 4 maanden in Nederland verblijven, midstay heeft betrekking op huisvesting tussen 4 tot 12 maanden. In de behoefte aan longstay – reguliere huisvesting voor arbeidsmigranten, die besluiten permanent in Nederland te verblijven – moet de reguliere woningvoorraad voorzien.

6. Grootschalige huisvesting is niet geschikt voor kinderen of gezinnen. Het is dan ook niet toegestaan om gezinnen/huishoudens met kinderen in de voorziening te huisvesten.

7. Bij grotere woonvormen dient te worden voldaan aan de normen van de Stichting Normering Flexwonen (SNF).

a. Gebruiksoppervlak van minimaal 10 m2 per persoon. De gemeente Eersel sluit aan bij de eisen uit het bouwbesluit ten aanzien van woonfunctie en hanteert een minimaal gebruiksoppervlak van 12 m2 per persoon op grond van 7.18 Bouwbesluit 2012 (de oppervlakte van 10m2 per persoon is gebaseerd op logiesfunctie. De oppervlakte van 12m2 uit het bouwbesluit is gebaseerd op woonfunctie)

b. Sanitair: minimaal 1 toilet en 1 douche per 8 personen

c. Keuken: minimaal 30 liter koel-/vriesruimte per persoon. Kookplaat met minimaal 4 pitten. Bij meer dan 8 personen is er minimaal 1 pit per 2 personen.

8. Per kamer zijn maximaal 2 personen gehuisvest. Dit biedt personen de gelegenheid om zich terug te trekken. Een voorziening om persoonlijke spullen veilig op te bergen (1 persoonlijke en afsluitbare locker per persoon) is wenselijk.

9. Ontspanningsruimte: op de locatie moet voldoende gelegenheid zijn voor ontspanning en sport en spel Attributen voor fitness, tafeltennis, internet, TV dragen bij aan de ontspanningsmogelijkheden. Bij voorkeur wordt door ondernemer/verhuurder gratis wifi aangeboden.

10. Wasvoorziening: op de locatie bestaat een adequate voorziening voor het wassen en drogen van kleding en beddengoed.

11. Voorzien is in een opslagruimte voor fietsen, scooters en tuinmeubilair.

12. Vanaf 10 personen dient er een omgevingsvergunning voor brandveilig gebruik te worden aangevraagd. Vanaf 5 personen is een gebruiksmelding vereist

13. Bij logies dient te worden voldaan aan de wettelijke eisen van registratie en het bijhouden van een nachtregister.

14. De ondernemer die arbeidsmigranten wenst te huisvesten maakt inzichtelijk hoe hij of zij de huisvestingsgelegenheid adequaat denkt te kunnen beheren (beheerplan).

15. Er is een beheerder. De beheerder zorgt voor het dagelijkse onderhoud en schoonmaak van de gemeenschappelijke ruimten, kamers en buitenruimte.

16. De initiatiefnemer zorgt voor voldoende capaciteit voor (het gescheiden aanbieden van) afval.

D.Procedure

Aan kamerverhuur of het realiseren van een logiesfunctie in een bestaand gebouw kan medewerking worden verleend met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 Wabo, de zogeheten “kruimelgevallenregeling”. Hiervoor is een omgevingsvergunning voor afwijking gebruik nodig en eventueel ook een omgevingsvergunning voor verbouw. Omdat het gebruik niet rechtstreeks binnen het bestemmingsplan past, dient het college te nemen over de afwijkingsvergunning. Omdat huisvesting van arbeidsmigranten een specifieke afweging is en ook jaarlijks niet in grote getale wordt aangevraagd, is er voor gekozen om dit kader niet op te nemen in de beleidsregels “kleine afwijkingen bestemmingsplannen”.

Na het college besluit om medewerking te verlenen, kan de omgevingsvergunning voor afwijken gebruik worden verleend. Aan deze vergunningen dienen dan de voorwaarden te worden verbonden zoals opgenomen in dit kader.

Voor realisatie van huisvesting van arbeidsmigranten in nieuwbouw kan met een buitenplanse afwijking op grond 2.12 sub a onder 3 Wabo of het opstellen van een bestemmingsplan medewerking worden verleend. De voorwaarden uit dit kader worden dan opgenomen in de gebruiksregels van het bestemmingsplan of als voorwaarden aan de omgevingsvergunning verbonden.

E.Handhaving

Doordat de voorwaarden uit dit kader worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het gebruik ten behoeve van huisvesting van arbeidsmigranten of worden opgenomen in de gebruiksregels van het bestemmingsplan, kan worden gehandhaafd als niet wordt voldaan aan de voorwaarden. Bijvoorbeeld als een aanbieder niet meer in het bezit is van het SNF keurmerk of als afspraken met betrekking tot beheer niet worden nagekomen. Handhaving is uiteraard ook mogelijk als men zonder vergunning huisvesting voor arbeidsmigranten realiseert.

F.Referentieprojecten

1. Katwijkerbroek: 64 bewoners op een perceel van 4.800 m². Dat is 75m² per bewoner. Oppervlakte gebouw onbekend.



2. De Trampoline in Noordwijkerhout: 144 bewoners op een perceel van 9.800 m². Dat is 68 m² per bewoner. Oppervlakte gebouw onbekend.



3. Flex logies gebouw Eersel: 60 bewoners op een perceel van 4.500 m². Dat is 75 m² per bewoner. Oppervlakte gebouw 990 m². Dit is 16,5 m² per bewoner (inclusief gangen, verkeersruimtes etc)



4. Zeewolde: 600 bewoners op een perceel van ca. 40.000 m². Dat is 67 m² per bewoner. Oppervlakte gebouw onbekend.



5. Flexcampus KBP Hapert (nog niet gerealiseerd, wel vergunning verleend): 240 bewoners op een perceel van ca 15.000 m². Dat is 62,5 m² per bewoner. Oppervlakte gebouw 4280 m². Dit is 17,8 m² per bewoner (inclusief gangen, verkeersruimtes etc)



Aldus vastgesteld op 11 december 2018

Burgemeester en wethouders van de gemeente Eersel,

De secretaris, H.M.L. Offermans

De burgemeester (wnd), J.A.M. Vos

Ondertekening

Ziet u een fout in deze regeling?
Bent u van mening dat de inhoud niet juist is? Neem dan contact op met de organisatie die de regelgeving heeft gepubliceerd. Deze organisatie is namelijk zelf verantwoordelijk voor de inhoud van de regelgeving. De naam van de organisatie ziet u bovenaan de regelgeving. De contactgegevens van de organisatie kunt u hier opzoeken: organisaties.overheid.nl.

Werkt de website of een link niet goed? Stuur dan een e-mail naar regelgeving@overheid.nl