HUISVESTING ARBEIDSMIGRANTEN

Deel 2

KADERNOTA & BELEIDSREGELS

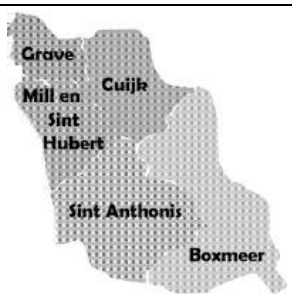
Dit document beschrijft de kaders en beleidsregels voor het reguleren van verkamering van woningen, het paraplu bestemmingsplan en het verminderen van de overlast bij huisvesting arbeidsmigranten.



KADERNOTA EN BELEIDSREGELS HUISVESTING ARBEIDSMIGRANTEN

Beleid samenwerkende gemeenten

- Boxmeer
- **Cuijk**
- Grave
- Mill en Sint Hubert
- Sint Anthonis



Land van Cuijk i.o. + Grave

Inhoud

1. Inleiding 4
2. Doel kadernota 5
3. De problematiek met betrekking tot huisvesting arbeidsmigranten 6
4. Belanghebbenden en hun kenmerken 8
4.1 Arbeidsmigranten 8
4.2 Werkgevers en huisvesters 8
4.3 Huisvesters 9
4.4 Omwonenden 9
4.5 Gemeente 10
5. Wettelijke kaders en bestaand beleid 10
6. Beleidskeuzes van de gemeente 11
6.1 Buitengebied/bebouwde kom 11
6.2 Spreiding van de huisvesting 11
6.3 Huisvestingseisen en prestatiecontract 11
6.4 Overgangsrecht 12
6.5 Tegengaan overlast 12
6.6 Acceptatie en begrip 12
6.7 Leefbaarheidstoets voorafgaand aan vergunningverlening 12
Bijlage 1 – Beoordelingsformulier leefbaarheidstoets 13
Bijlage 2 – Wettelijke bepalingen 14
Bijlage 3 – Beleidsregels, uitgangspunten en huisvestingseisen 18
Bijlage 4 – CONCEPT Paraplubestemmingsplan 'Omzetten woningen' 22

1. Inleiding

Steeds vaker wordt een tijdelijk beroep gedaan op arbeidskrachten uit voornamelijk Midden- en Oost Europa. De inschatting is dat veel van deze arbeidsmigranten binnen Het Land van Cuijk verblijven. Het is bekend dat zij niet zelden worden uitgebuit en/of huisvesting krijgen in slechte of zelfs gevaarlijke panden. Bij controles in de gemeente Cuijk is dat in sommige gevallen ook gebleken. De gevolgen zijn dat er onveilige situaties bestaan, verrommeling van de woonomgeving optreedt en dat er op sommige plaatsen sprake is van (soms aanzienlijke) overlast. Het aantal klachten en meldingen daarvan neemt dan ook toe. Omwonenden ondervinden overlast door extra geparkeerde auto's, geluidsoverlast in combinatie met (overmatig) alcohol gebruik, het werken in ploegendiensten (ander dag-nachtritme), verkeerd aanbieden van huisvuil en het verminderen van de sociale cohesie in de buurt.

Aan de andere kant is de behoefte aan arbeidsmigranten voor de Nederlandse economie erg hoog. De inzetbaarheid van deze arbeidsmigranten wordt echter beperkt door het ontbreken van adequate huisvesting. Vanuit diverse uitzendorganisaties/werkgevers en huisvesters wordt aan de gemeente Cuijk verzocht om een vorm van (al dan niet tijdelijke) grootschalige huisvesting voor arbeidsmigranten toe te staan. Hierbij gaat het vooral om het goed kunnen huisvesten van arbeidsmigranten die voor ons allen dringend noodzakelijk zijn.

Het integraal beleid huisvesting arbeidsmigranten bestaat uit drie delen:

Deel 1. *Introductie en uitgangspunten*:
Voor het ontwikkelen van beleid dienen we eerst helder te hebben welke uitgangspunten we gaan hanteren om voor de arbeidsmigrant te zorgen voor goede woon- en werkomstandigheden en er voor te zorgen dat men (hopelijk) hier graag wil blijven komen en werken. We borduren daarbij voort op landelijk en provinciaal geformuleerde aandachtspunten en vertalen die naar werkbare uitgangspunten voor de gemeente Cuijk.

Kern uitgangspunt: De gemeente wil zorgen voor goede, adequate en leefbare huisvesting voor arbeidsmigranten, waar zij zich kunnen ontspannen en bovenal vrij voelen.

Deel 2. *Kadernota met beleidsregels en paraplubestemmingsplan*:
De gemeente is geen voorstander van het huisvesten van arbeidsmigranten in verkamerde woningen, maar streeft naar grootschalige logiesvoorzieningen. De kadernota is een document dat diverse zaken met elkaar verbindt en uitlegt. Denk hierbij aan: de huisvesting arbeidsmigranten en seizoenarbeiders, verkamering van panden, beleidsregels, invoering (paraplu) bestemmingsplan en het verminderen van overlast.

Kernadvies: Het verkamering van woningen is alleen toegestaan als hiervoor een omgevingsvergunning is verleend.

Deel 3. *Ontwikkelkader grootschalige logiesvoorzieningen:*
Om grootschalige logiesvoorzieningen mogelijk te kunnen maken, dient een ontwikkelkader te worden vastgesteld. Dit kader dient als toetssteen om mee te werken aan een nieuw bestemmingsplan, buitenplanse afwijking van een bestemmingsplan (verklaring van geen bedenkingen), afwijkende gebruik toe te staan (kruimelgevallenregeling) of het verlenen van een omgevingsvergunning. Ook hierbij kunnen zaken als een leefbaarheidstoets en prestatiecontract voorwaarden zijn.

Kernadvies: De gemeente wil grootschalige logiesvoorzieningen mogelijk maken volgens een vastgesteld ontwikkelkader.

Hiermee is een samenhangend pakket aan maatregelen beschikbaar om de problematiek adequaat aan te pakken. Dit document betreft **deel 2** waarin vooral wordt gekeken naar hoe het verder ongewenst verkameren van woningen kan worden voorkomen c.q. hoe dit gereguleerd kan worden.

2. Doel kadernota

Doelstelling van deze kadernota en het vast te stellen beleid is:

1. inzicht krijgen in het aantal arbeidsmigranten dat in de gemeente Cuijk woont;
2. het op een gedegen en verantwoorde wijze reguleren van de huisvesting van arbeidsmigranten en vaststellen van de daarvoor te gebruiken instrumenten;
3. het aantal in de gemeente Cuijk woonachtige arbeidsmigranten en de toestroom reguleren. Hierbij dient er een zekere balans te zijn tussen het aantal in de gemeente Cuijk woonachtige arbeidsmigranten en de clustering in bepaalde straten en wijken;
4. zorgen dat de leefomstandigheden van de te huisvesten arbeidsmigranten op een deugdelijk niveau is en de veiligheid voldoende is gewaarborgd;
5. overlast en aantasting van de leefbaarheid voor de omgeving zoveel als mogelijk voorkomen;
6. zorgen dat de huisvesting niet ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit;
7. aantasting van bestaande (goedkope) woningvoorraad voorkomen;
8. innen van financiën (BRP, verblijfsbelasting).

Naast de relevante wettelijke bepalingen stelt de gemeente Cuijk beleidsregels vast, wordt er een paraplubestemmingsplan vastgesteld. De gemeente biedt hiertoe de ruimtelijke en juridische kaders, waarin huisvesting van arbeidsmigranten als legaal en passend kan worden aangemerkt. Anderzijds stelt het de gemeente in staat te handhaven bij huisvesting, die niet correspondeert met de voorgestelde beleidsrichting.

In beginsel is het huisvesten van arbeidsmigranten gewenst en dringend noodzakelijk. Hieraan zijn echter wel voorwaarden verbonden. In alle gevallen gelden eisen ten aanzien van leefbaarheid, veiligheid en het voorkomen van overlast. Hiervoor zal altijd eerst een leefbaarheidstoets worden uitgevoerd.

Binnen deze kaders willen we zorgdragen dat er een goede balans komt tussen woningen en verkamerde woningen. De woningen zijn in de basis voor de huisvesting van één huishouden. Verkamering van een woning kan alleen middels vergunning worden toegestaan. De huisvesting van grotere aantallen is (mits voldaan wordt aan de leefbaarheidstoets, etc.) mogelijk. Hiervoor dient dan de zogenaamde ‘kruimelgevallenregeling’ of een bestemmingsplanprocedure te worden gebruikt.

Binnen deze kaders willen we clustering van verkamerde woningen (bijvoorbeeld voor arbeidsmigranten) tegengaan. We normeren dit in woonwijken op maximaal 10 % van de woningen in een straat en geen twee woningen naast elkaar. Voor wat betreft zorgwoningen kan in overleg in bijzondere situaties hiervan worden afgeweken. Daarnaast willen we verkamering van woningen beperken tot maximaal 4 personen/kamers per woning. In uitzonderingsgevallen kan in overleg bij grotere woningen bekeken worden of huisvesting van meer personen mogelijk is.

In verband met actuele ontwikkelingen heeft de gemeenteraad op 21 september 2020 een voorbereidingsbesluit genomen, om verdere verkamering van woningen zonder vergunning per direct te blokkeren. Dit voorbereidingsbesluit is gepubliceerd op 30 september 2020 en één jaar actief.

3. De problematiek met betrekking tot huisvesting arbeidsmigranten

In de afgelopen jaren is duidelijk geworden dat in het Land van Cuijk steeds meer arbeidsmigranten woonachtig zijn. Een compleet overzicht ontbreekt, omdat nog niet alle eigenaren/verhuurders van de diverse woonruimtes zich hebben gemeld en de arbeidsmigranten vaak niet bij het BRP zijn ingeschreven. Naar schatting zijn er tussen de 2.500 en 4.000 arbeidsmigranten in het land van Cuijk woonachtig[1]. Waar deze gehuisvest zijn is nog niet echt in beeld.

Door klachten uit de woonomgeving van arbeidsmigranten is een aantal adressen bekend geworden bij de gemeente. Er zal overleg worden gevoerd met de bekende én erkende huisvesters en uitzendbureaus (SNF/SNA) voor arbeidsmigranten die in de gemeente Cuijk actief zijn. Zij kunnen lijsten verstrekken van adressen waar arbeidsmigranten via hen woonachtig zijn.

Ook door waarnemingen tijdens het rijden van controlerondes door de gemeente en meldingen van de politie kunnen adressen worden ontdekt. Er wordt landelijk geconstateerd dat de arbeidsmigranten op uiteenlopende wijzen worden gehuisvest. Dit varieert van caravans tot speciaal daarvoor aangepaste woningen. Niet alle vormen van huisvesting zijn echter aanvaardbaar. Om ongewenste en illegale huisvesting en eventuele overlast in de toekomst te voorkomen en om meer grip op de bestaande situatie te krijgen, is het noodzakelijk om de huisvesting van arbeidsmigranten in kaart te brengen, te reguleren en probleemgevallen aan te pakken. Daarvoor is nodig dat het (juridisch) instrumentarium helder wordt en beleidsregels worden vastgesteld.

Om de situatie in de hand te houden moet de gemeente invloed kunnen uitoefenen op de (bestaande) woonruimtevoorraad teneinde te voorkomen dat woningen aan de bestaande woningmarkt worden onttrokken ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten. Wanneer op dit moment sprake is van illegale situaties kan de gemeente nu reeds handhavend optreden, denk hierbij bijvoorbeeld aan bewoning in strijd met het bestemmingsplan. De beleidsregels kunnen een handleiding zijn hoe met deze situaties moet worden omgegaan. Voor situaties die nu legaal maar onwenselijk zijn, is het invoeren van een verbod en vergunningsmogelijkheid noodzakelijk.

Daarbij is van belang om vast te stellen dat er op dit moment binnen de gemeente weinig beperkingen zijn voor de bewoning van woonruimte. Vaak definiëren bestemmingsplannen de bestemming 'wonen' niet, zodat dit begrip ruim kan worden uitgelegd. Een aanpassing van de bestemming 'wonen' is dan nodig. Er wordt gekozen om het begrip wonen nader te definiëren als: 'wonen door één huishouden'.

Op basis van een recente uitspraak van de Raad van State[2] is vastgesteld dat sprake is van één huishouden wanneer één of meer personen in vast verband samenleven en er sprake is van continuïteit in de samenstelling ervan en van onderlinge verbondenheid.

Het is aan te raden om ook deze laatste toelichting aan het begrip wonen toe te voegen.

De uitbreiding van het begrip ‘wonen’ is van belang omdat de Raad van State in de uitspraak nogmaals bevestigt dat het samenwonen door seizoenarbeiders niet gelijk kan worden gesteld aan een huishouden. Op deze wijze samenleven wordt niet gekenmerkt door continuïteit en onderlinge verbondenheid. Dit is in het beleid dan ook zo opgenomen.

De problematiek is meerledig en speelt zich af binnen verschillende domeinen, zoals:

- *Financieel*
  De gemeenten ontvangen geen inkomsten van arbeidsmigranten, terwijl ze wel (gedeeltelijk) gebruik maken van de faciliteiten in de gemeenten. De gemeenten ontvangen soms verblijfsbelasting of, wanneer de arbeidsmigrant staat ingeschreven in de BRP) een verhoogde rijksuitkering. Veel arbeidsmigranten die hier langere tijd verblijven, schrijven zich niet in bij de BRP. Naar schatting zijn tussen 2.500 en 4.000 van de inwoners Land van Cuijk arbeidsmigrant.

[1] *Afwegingskader grootschalige logiesvoorziening huisvestiging arbeidsmigranten 28 oktober 2019 en het PON-rapport.*
[2] *Zie pagina 18.*

- *Openbare ruimte en veiligheid*
  Regelmatig blijkt dat er vanuit de groep arbeidsmigranten overlast plaats vindt, bijvoorbeeld openbare dronkenschap, te hard rijden en soms geweldsdelicten. Ook bij de gemeente is dit bekend en daarnaast zijn er klachten over rommel, verkeerd aanbieden van afval en geluidsoverlast.

  Tevens is er druk op de beschikbare parkeergelegenheid in de nabije woonomgeving (door auto's/busjes van uitzenders en of eigen voertuigen);

- *Sociale en economische problematiek*
  Landelijk onderzoek constateert dat ex-arbeidsmigranten door sociale en economische problemen op straat komen, hetgeen in voorkomende gevallen leidt tot verslavingen met als gevolg druk op de voorzieningen in het kader van de 'onderste treden woonladder' of netwerken zoals het 'verwarde personen overleg';

- *Woningmarkt en bevolkingssamenstelling*
  De druk op woningen in het goedkope segment is groot, terwijl de vraagdruk naar woningen in het goedkope segment groot is. Met de woningcorporatie Mooiland geldt de principe-afspraak dat er geen huurwoningen verkocht worden, onder andere juist ter voorkoming van extra druk op deze woningen. Alleen voor de wijk De Valuwe (Cuijk) is er een uitzondering gemaakt; daar mogen wel woningen worden verkocht om de sociale structuur aldaar te versterken. Er lijken echter signalen te zijn dat via een omweg deze woningen door uitzendbureaus en huisvesters ('huisjesmelkers') worden opgekocht, om ze vervolgens te verkameren voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Daarmee worden deze woningen feitelijk (maar zonder toestemming van de overheid) aan de woningvoorraad onttrokken.

- *Ruimtelijk*
  Er is sprake van een concentratie in wijken (bijvoorbeeld De Valuwe in Cuijk) c.q. bepaalde straten, die al 'belast' zijn, maar ook dichter bebouwd en bevolkt.

- *Sociaal-maatschappelijk*
  De roulatie van arbeidsmigranten is groot, als gevolg waarvan zij vaak geen sociale binding hebben of krijgen met andere bewoners in de wijk;

- *Economisch*
  De migranten hebben in een aantal gevallen weinig tot geen economische binding met de gemeente Cuijk;

- *Handhaving*
  De gemeente voert actief handhavingsbeleid; maar beperkte capaciteit maakt het handhavingsbeleid kwetsbaar;

- *Bestemmingsplan*
  Als gevolg van globaler bestemmen bieden de instrumenten op dit moment onvoldoende basis om sturend en/of handhavend te kunnen optreden;

- *Pandeigenaren*
  Veel pandeigenaren melden verkamering niet.

Kortom, om de veerkracht van de wijken te kunnen behouden, voldoende woningen te kunnen aanbieden voor mensen met een economische binding met de gemeente Cuijk en overlast in bepaalde wijken/straten te voorkomen, is het noodzakelijk in te grijpen.

4. Belanghebbenden en hun kenmerken

Het opstellen van huisvestingsbeleid heeft voor alle belanghebbenden voor- en nadelen. Er zijn enkele positieve effecten zoals het vergroten van de brandveiligheid, de sociale controle en inperking van mogelijke overlast. Verder kan dit beleid de bewustwording van de belanghebbenden vergroten op het gebied van huisvesting van arbeidsmigranten.

Er zijn verschillende belanghebbende partijen in het kader van dit beleid. Hieronder geven we een toelichting op de verschillende belanghebbenden.

4.1 Arbeidsmigranten

De meest voor de hand liggende groep belanghebbenden zijn de arbeidsmigranten zelf. Zij kunnen worden ingedeeld in drie categorieën:

Arbeidsmigranten kunnen indicatief worden ingedeeld in drie categorieën[3]:

De eerste groep, zo'n 30-40% van de arbeidsmigranten, zijn de kort verblijvers (short-stay). Deze verblijven korte tijd, tot 6 maanden in Nederland en hebben tijdelijke huisvesting nodig. Hierbij dient gedacht te worden aan de seizoenarbeider die gedurende een beperkt aantal maanden in verband met tijdelijk toegenomen werkdruk bij een bedrijf zijn werkzaamheden verricht en zijn hoofdverblijf buiten Nederland heeft.

De tweede groep, zo'n 20-30% van de arbeidsmigranten, is die van het permanent tijdelijke verblijf (mid-stay). Deze groep verblijft tussen de 6 maanden en 3 jaar in Nederland en hebben structurele huisvesting nodig. Hierbij dient gedacht te worden aan de arbeidsmigrant die hier gedurende een langere periode niet seizoensgebonden werkzaamheden verricht en zijn hoofdverblijf buiten Nederland heeft.

De derde groep, zo'n 25-30% van de arbeidsmigranten, is de groep die kiest voor een permanent verblijf, langer dan 3-5 jaar. Deze groep zoekt naar reguliere huisvesting en wil zich met partner/gezin permanent vestigen en emigreert feitelijk naar Nederland. Deze beleidsnota is op deze laatste groep niet van toepassing, maar dient wel onderdeel te zijn van het beleid van Mooiland.

De meeste arbeidsmigranten wonen hier dus tijdelijk. Zij zijn veelal gedurende een aantal maanden ver van huis in een vreemd land, waar ze over het algemeen de taal niet kennen. Ze zijn ook vaak onbekend met de lokale gebruiken, ook ten aanzien van huisvesting. In de praktijk blijken de arbeidsmigranten vaak genoegen te nemen met inferieure woonruimte. Dit geldt zeker voor de groep die kortdurend in Nederland verblijft. Het is vaak een bewuste keuze om dit offer te brengen, zodat zoveel mogelijk geld naar het thuisfront kan worden gestuurd. Arbeidsmigranten zullen deze keuze willen blijven maken en dergelijke voorzieningen blijven zoeken.

De arbeidsmigrant heeft tijdens zijn tijdelijke verblijf in Nederland recht op deugdelijke huisvesting. Ook voor de omgeving van de verblijfslocaties van arbeidsmigranten is het belangrijk dat de huisvesting goed geregeld is. Gelet op de verschillende categorieën arbeidsmigranten dient in het Nederlandse en het lokale huisvestingsbeleid rekening gehouden te worden met zowel tijdelijke als permanente huisvesting van arbeidsmigranten.

In het kader van gebruiksveiligheid en wooncomfort moet de woonruimte voldoen aan de wettelijke eisen zoals vastgelegd in het Bouwbesluit, de bouwverordening en de Woningwet. Door naleving van het Bouwbesluit en de Bouwverordening te eisen, moet de woonruimte voldoen aan de gebruiksveiligheidseisen die daarin zijn opgenomen. Ook wordt het risico kleiner dat de gemeente de woonruimte van de ene op de andere dag sluit wegens het niet voldoen aan de veiligheidseisen inzake gebruik. Omzetting van een woning (door verkamering) zonder omzettingsvergunning is volgens de Woningwet niet toegestaan.

4.2 Werkgevers en huisvesters

Er zijn werkgevers die - naast werk - ook onderdak bieden aan arbeidsmigranten. Dit gebeurt ook in de gemeente Cuijk. Deze nota is ook voor hen van belang, opdat ze weten waaraan de betreffende huisvesting moet voldoen voor een veilig en doelmatig gebruik.

[3] *Beleidsregel huisvesting arbeidsmigranten Land van Heusden en Altena:* *http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/historie/Aalburg/282468/282468_1.html*

Volgens het Ministerie van Infrastructuur en Milieu mag aan werkgevers en uitzendbureaus een 'morele' verantwoordelijkheid worden toegerekend voor het welzijn van hun medewerkers. Huisvesting valt hieronder. Wanneer een werkgever of uitzendbureau een tewerkstellingsvergunning moet aanvragen voor de werknemer, dan verplicht de Wet arbeid vreemdelingen de werkgever om te voorzien in goede huisvesting. Een tewerkstellingsvergunning is echter alleen noodzakelijk voor arbeidsmigranten van buiten de EU. Voor het in dienst nemen van arbeidsmigranten uit een EU-lidstaat geldt in beginsel een dergelijke wettelijke verplichting niet.

Werkgevers zijn gebaat bij de aanwezigheid van arbeidsmigranten. In sommige gevallen zijn de werkgevers voor de continuïteit van hun bedrijfsvoering zelfs afhankelijk van arbeidsmigranten. Een uitgeruste en tevreden medewerker is over het algemeen een productievere medewerker dan een vermoeide en ontevreden medewerker. Het hebben van goede huisvesting draagt daar aan bij. Huisvesters van arbeidsmigranten kunnen zich verbinden aan de eisen van de Stichting Normering Flexwonen (hierna: SNF), maar dit is een keuze en geen verplichting vanuit het Bouwbesluit. De eisen van de SNF zijn aanvullend en stellen onder andere eisen ten aanzien van het aantal toiletten, douches op een groep en het minimum gebruiksvloeroppervlakte per persoon, teneinde een minimum leefruimtekwaliteit te waarborgen.

Er ligt dus een belang voor de werkgevers en voor huisvesters om voor deugdelijke huisvesting te zorgen:

1. Door het aanbieden van werk én woonruimte kunnen de werkgevers[4] de arbeidsmigranten aan zich binden. Deze afhankelijke positie kan het voor de arbeidsmigranten moeilijker maken om van werkgever te veranderen;
2. Als de huisvesting niet aan de eisen van de arbeidsmigranten voldoet, lopen de werkgevers het risico dat de arbeidsmigranten alsnog bij een andere werkgever gaan werken;
3. De werkgevers lopen ook het risico dat de gemeente de betreffende woonruimte sluit wegens het in strijd zijn met geldende wet- en regelgeving.

In de praktijk laat de door de werkgevers aangeboden huisvesting echter nog wel eens te wensen over. Financiële overwegingen spelen daarbij vaak een rol.

Door het vaststellen van onderhavig beleid en de stringente handhaving op het Bouwbesluit wordt voor de werkgevers duidelijk waar de huisvesting minimaal aan moet voldoen.

4.3 Huisvesters

Naast de werkgevers zijn in de gemeente Cuijk ook bedrijven die geen arbeidsmigranten in dienst hebben, maar wel tegen betaling woonruimte aanbieden.

In de categorie 'huisvesters' van arbeidsmigranten kan een onderscheid gemaakt worden tussen:

1. het bedrijfsmatig aanbieden van tijdelijke woonruimte voor zowel de korte als langere duur;
2. particulieren die (een gedeelte van) hun woning of erf verhuren;
3. woningcorporaties die woonruimte beschikbaar stellen (dit geldt voor arbeidsmigranten die ervoor kiezen om permanent in de gemeente Cuijk te blijven; deze groep val buiten deze nota).

Bij de eerste twee categorieën is vaak sprake van commerciële motieven om de woonruimte beschikbaar te stellen. Daarbij is van belang dat particulieren de woonruimte vaak beschikbaar stellen voor een bijverdienste. Bij de commerciële bedrijven is het verhuren van woonruimte aan arbeidsmigranten vaak de hoofdactiviteit, waarbij het maken van winst het doel is.

4.4 Omwonenden

Naast elke woonruimte voor arbeidsmigranten wonen buren die geen relatie met de arbeidsmigranten hebben. Dit zijn de burgers uit de wijk, de omwonenden. Zij hebben in het dagelijks verkeer de eerste contacten met de arbeidsmigranten, zowel op straat als in de lokale winkels. Zij ervaren in toenemende mate overlast van deze ontwikkeling.

[4] *De gemeente ziet graag werk en wonen gescheiden. Dus een werkgever en een huisvester.*

Ook leidt het opkopen van de woningen tot onveiligheidsgevoelens omdat in bijvoorbeeld één straat te veel woningen voor huisvesting van arbeidsmigranten worden gebruikt. Hierdoor komt in sommige gevallen de sociale cohesie onder druk te staan. Door regels te stellen aan de huisvesting van arbeidsmigranten kunnen excessen voorkomen worden en kan overlast worden ingeperkt. Ook kan dit het gevoel van onbehagen of onveiligheid in een buurt verminderen.

4.5 Gemeente

De overheid is ook belanghebbende bij de deugdelijke huisvesting van arbeidsmigranten. De overheid kan regels opleggen aan de aanbieders van huisvesting om te zorgen voor deugdelijke woonruimte. Vervolgens kan diezelfde overheid afdwingen dat de opgelegde regels nageleefd worden om de gebruiksveiligheid te garanderen en mogelijke overlast in te perken.

De overheid weegt de belangen van alle betrokken partijen af en brengt dit samen in een goede, werkbare oplossing. De overheid stelt regels op waarbinnen deugdelijke huisvesting gerealiseerd kan worden, en de overlast voor de omgeving wordt voorkomen. Andere argumenten zijn de aantasting van de woningvoorraad, de leefomstandigheden van de arbeidsmigranten en het gebruik van gemeentelijke voorzieningen zonder dat hiervoor wordt betaald.

5. Wettelijke kaders en bestaand beleid

Met betrekking tot de problematiek van arbeidsmigranten is een scala aan wettelijke kaders en regelingen van toepassing. In bijlage 2 (*blz. 14*) vindt u deze uitgebreid omschreven. Ruimtelijke ordening, volkshuisvesting en veiligheid lopen hier door elkaar.

Bepalingen zijn te vinden in de Woningwet, de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Wet milieubeheer, Huisvestingswet, Bouwbesluit, Wet aanpak woonoverlast, de (provinciale) Verordening ruimte, bestemmingsplannen, Bouwverordening en de APV.

Conclusies

Er zijn een aantal mogelijkheden binnen de relevante wetgeving op het gebied van het huisvesten van arbeidsmigranten. Veel van deze wetgeving is rechtstreeks van toepassing. Ze legt beperkingen op aan huisvesters. Er worden eisen gesteld op het gebied van veiligheid, overlast en locaties.

Ten aanzien van het reguleren van de woningvoorraad en de aan woningen te stellen eisen met betrekking tot bewoning, bieden bovenstaande regelingen echter geen directe oplossing. Daarvoor is het nodig om onder andere een (paraplu) bestemmingsplan op te stellen.

6. Beleidskeuzes van de gemeente

We maken onderscheid in tijdelijke huisvesting en permanente huisvesting. Permanente huisvesting heeft een andere invloed op de omgeving dan tijdelijke huisvesting. Bovendien gaat het vaak om andere doelgroepen.

Van tijdelijke huisvesting is sprake als die gedurende een aantal maanden per jaar plaatsvindt, zoals alleen in de periode dat de arbeidsmigranten benodigd zijn. Een vorm van dergelijke tijdelijke huisvesting is die voor seizoensgebonden arbeid. Dit soort arbeid wordt gedurende een maximum van zes maanden per jaar uitgevoerd (veelal in de agrarische sector). Tijdelijke huisvesting betreft zowel de persoon die een gedeelte van het jaar ergens gehuisvest is als de faciliteit waarin dit gebeurt, die ook voor een gedeelte van het jaar ergens wordt geplaatst.

Een mogelijkheid om invloed uit te oefenen op de woonruimtevoorraad, is het vaststellen van een paraplubestemmingsplan met regels over toegestaan gebruik van woningen en nemen we daarin een definitie op van het begrip wonen en huishouden. Verkameren van een woning ten behoeve van bepaalde doelgroepen kan daarna niet meer zonder een vergunning. De huisvesting van grotere aantallen arbeidsmigranten is (mits voldaan wordt aan de leefbaarheidstoets, etc.) mogelijk. Hiervoor dient dan de zogenaamde 'kruimelregeling' te worden gebruikt.

De beleidskeuzes worden vastgelegd in beleidsregels (bijlage 3, blz. 18) en een paraplubestemmingsplan (bijlage 4, blz. 23)

Hiermee is een set van instrumenten beschikbaar om de problematiek rond de huisvesting van arbeidsmigranten adequaat te reguleren en misstanden aan te pakken.

6.1 Buitengebied/bebouwde kom

Het buitengebied is primair bedoeld voor agrarische bedrijvigheid. Het creëren van nieuwe verblijfsmogelijkheden voor arbeidsmigranten is in het buitengebied echter toegestaan indien dit direct verband houdt met lokale agrarische activiteiten. In de agrarische sector is niet het gehele jaar behoefte aan arbeidsmigranten. Het huisvesten van arbeidsmigranten in het buitengebied heeft daardoor vaak een tijdelijk karakter. Binnen de bebouwde kom is huisvesten van arbeidsmigranten in beginsel niet bezwaarlijk, mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden.

Het paraplubestemmingsplan betreft de plangebieden van de bestemmingsplannen binnen het gehele grondgebied[5] van de gemeente Cuijk. Dit paraplubestemmingsplan biedt het juridische kader om ongewenste vormen van verkamering tegen te gaan.

6.2 Spreiding van de huisvesting

Indien arbeidsmigranten zich concentreren binnen een gebied, kan dit leiden tot overlastsituaties en dit draagt vaak in belangrijke mate bij aan onveiligheidsgevoelens van omwonenden. Dit kan zich onder andere kenmerken door geluidsoverlast, geweldsdelicten en parkeeroverlast. Om deze situaties te voorkomen is het wenselijk de aanwezigheid van arbeidsmigranten te verspreiden over de kernen en wijken.

Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat er een leefbaarheidstoets (*zie bijlage 1, blz. 13*) wordt uitgevoerd om te onderzoeken in hoeverre woningen c.q. panden in een straat / buurt / wijk mogen worden gebruikt voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

6.3 Huisvestingseisen en prestatiecontract

Het is wenselijk bepaalde eisen te stellen aan huisvesting die gelden in alle situaties. Het gaat hier allereerst om eisen met betrekking tot brandveiligheid welke opgenomen zijn in het Bouwbesluit en de Woningwet. Daarnaast is het wenselijk dat de minimumeisen van de SNF (of een vergelijkbare landelijke norm) van toepassing zijn. Deze geven een aantal aanvullende eisen met betrekking tot parkeren, overbevolking, overlast en reinheid. Deze eisen zorgen voor een acceptabel niveau van leven in een goede en humane huisvesting, maar voorkomen ook overlast voor de omgeving.

[5] *Dit geldt dus ook voor de woningen in het buitengebied.*

Deze eisen nemen we op in een prestatiecontract, waarbij (aanvullend) maatwerk mogelijk is afhankelijk van de woonomgeving. Het prestatiecontract wordt door beide partijen ondertekend en op naleving gecontroleerd. Nieuwe aanvragen worden uitsluitend gehonoreerd indien aan deze huisvestingseisen en prestatieafspraken wordt voldaan. Het is de wens om ook bestaande situaties zoveel mogelijk te vervatten in deze nieuwe werkwijze, zodat een betere controle c.q. overleg met huisvesters tot stand kan komen en 'handhaving-achteraf' niet langer nodig is. Wij willen juist deze controle en/of problematiek voorkomen en zorgen dat deze 'handhavingstaken' bij de huisvester komen te liggen. Bij het niet nakomen van de afspraken kan de gemeente de vergunning intrekken.

6.4 Overgangsrecht

Het 'standaard' overgangsrecht (bestuursrecht) is van toepassing. (*zie hiervoor de bijlage 3, blz. 22*)

6.5 Tegengaan overlast

Om overlast en onveiligheidsgevoelens in bepaalde buurten te verminderen worden naast het vaststellen van een paraplubestemmingsplan een aantal andere maatregelen genomen:

1. Goede analyse met betrekking tot deze problematiek en de voortgang permanent monitoren. Een projectmatige aanpak van deze problematiek;
2. Voorlichting arbeidsmigranten (ook in hun eigen taal) met betrekking tot huisregels en omgangsvormen;
3. Aanpak van de sociale problematiek van arbeidsmigranten (zoals eventueel via de stichting Barka 'inhuren' van een Pools maatschappelijk werker);
4. Strikt handhaven op meldingen van overlast (inclusief parkeerovertredingen) door politie en handhaving. In het uiterste geval sluiten van panden en/of het geven van gedragsaanwijzingen (in het kader van de nieuwe Wet aanpak woonoverlast) of intrekken vergunning;
5. Betrekken van uitzendorganisaties en verhuurders van panden om de leefbaarheid binnen de panden en in de omgeving te vergroten (onder andere door het afsluiten van prestatiecontracten);
6. Invoeren leefbaarheidstoets (*zie 7.8 en bijlage 1, blz. 13*);
7. Regelmatige controle en handhaving van verkamerde panden.

6.6 Acceptatie en begrip

Communicatie met de directe omgeving is een wezenlijk onderdeel voor het realiseren van huisvesting voor arbeidsmigranten. De initiatiefnemer (verhuurder, huisvester) is de eerst verantwoordelijke voor een goede communicatie en goed beheer. Dit houdt in dat er transparant en tijdig moet worden gecommuniceerd met de direct betrokken omwonenden, om zodoende zorg te dragen voor acceptatie en begrip voor een huisvestingsvoorziening. De rol van de gemeente in de uitvoering daarvan is beperkt. Indien een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik vereist is, dan is de rol van de gemeente groter omdat een actieve medewerking van de gemeente nodig is. Dan nog ligt er een belangrijke verantwoordelijkheid bij de initiatiefnemer voor wat betreft het communicatietraject, maar de gemeente is uiteraard aan zet in het kader van de belangenafweging.

6.7 Leefbaarheidstoets voorafgaand aan vergunningverlening

Voor de kwaliteit en leefbaarheid van de omgeving passen we een leefbaarheidstoets toe. Bij deze toets zal gekeken worden naar de specifieke leefomgeving en de huidige overlastmeldingen. Er kan voor gekozen worden om de politie hierover advies te laten uitbrengen.

Er wordt hierbij gekeken naar de weerbaarheid van de buurt, het onderhoudsniveau van het pand en de situatie in de straat (straatbeeld). Ook neemt de gemeente het klachtenpatroon uit de buurten mee bij de belangenafweging. Het kan zijn dat de vergunning wordt geweigerd, onder andere doordat de leefbaarheid wordt aangetast door het splitsen van de woonruimte.

Bijlage 1 – Beoordelingsformulier leefbaarheidstoets

Beoordelingsformulier leefbaarheidstoets		
	Datum indiening:	
	Adres pand:	
	Dossiernummer:	
	Vraag:	**Antwoord:**
1	Hoeveel woningen telt de betreffende straat en hoeveel zijn daarvan gesplitst of omgezet in kamerbewoning, zowel illegaal als legaal?*	
2	Is er sprake van clustervorming**?	
3	Zijn al eerder aanvragen in de betreffende straat geweigerd of verleend? Zo ja, wanneer?	
2	Zijn er in de afgelopen twee jaar overlastmeldingen /klachten/signalen bij gemeente en politie geweest vanuit meerdere verkamerde adressen in de betreffende straat? Zo ja, hoeveel? ***	
4	Is het laatste half jaar sprake van meer dan 4 meldingen / klachten / signalen bij gemeente en politie per maand vanuit meerdere adressen in de betreffende straat? Zo ja, hoeveel? ***	
5	Wat is het beeld van de wijk en in welke mate wordt er overlast ervaren in de wijk?	
6	Zijn er overige relevante c.q. overlastgevende factoren aanwezig rondom de woning? (voorbeeld: horecagelegenheden, prostitutie, coffeeshops, tankstations, probleemgezinnen, etc.)	
Oordeel n.a.v. bovenstaande antwoorden:		
Advies: positief/negatief		

* Hier is van belang dat wordt bekeken welke vergunningen voor huisvesting van arbeidsmigranten al zijn verleend (inclusief overgangsrecht). Daartoe wordt een zogenoemde stippenkaart gebruikt om alle woningen waarvoor in het verleden vergunningen tot onttrekking, samenvoeging en eventueel kadastrale splitsing zijn verleend, rondom de woning waarvoor nu een vergunning wordt aangevraagd, inzichtelijk te maken. Deze stippenkaart wordt gevuld naar aanleiding van aanvragen die binnenkomen, in overleg met de wijkregisseur/gebiedsconsulent (zowel van de gemeente als corporatie) en wijkagent van de betreffende wijk.

** Clustervorming: Er is sprake van clustervorming indien in een straat in een woonwijk meer dan 10% van de woningen, gericht op huisvesting arbeidsmigranten aanwezig zijn en meer dan 2 woningen gericht op huisvesting van arbeidsmigranten aaneengesloten. Uitgangspunt is huisvesting van maximaal 4 arbeidsmigranten per woning. In uitzonderingsgevallen kan in overleg bij grotere panden bekeken worden of huisvesting van meer personen mogelijk is.

*** Meldingen ten aanzien van overlast als gevolg van bijvoorbeeld parkeren, stank, geluid, drank –en drugsmisbruik, schending van de veiligheid, plaatsen van fietsen, op straat laten staan van kliko's en/of vuilniszakken en vandalisme.

Bijlage 2 – Wettelijke bepalingen

1 Landelijk

1.1 Woningwet

In de Woningwet heeft de rijksoverheid regels vastgelegd omtrent het bouwen en gebruiken van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Bij het laatste dient gedacht te worden aan bouwwerken die niet toegankelijk zijn voor mensen, niet overdekt en niet zijn voorzien van wanden, zoals bijvoorbeeld een schutting en een pergola. In de Woningwet wordt, voor zover hier van belang, de basis gelegd voor het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening. Verder verbiedt de Woningwet, voor zover hier relevant:

- het zonder onttrekkingsvergunning bewonen van een pand dat hoewel geschikt voor bewoning, niet eerder legaal als woning is gebruikt en
- het een bestaande woning in een staat te brengen, te laten komen of te houden, opdat deze woning niet langer voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit.

Het college is op basis van de Huisvestingswet 2014 bevoegd om onttrekkingsvergunningen te verlenen. Daarnaast heeft een college de bevoegdheid om eigenaren van panden aan te schrijven hun woning op te knappen, opdat de woning weer voldoet aan de minimale eisen van het Bouwbesluit. Ook kan een college besluiten een gebouw, een open erf of een bepaald terrein te sluiten als de staat of het gebruik van een gebouw, een open erf of een bepaald terrein gepaard gaat met een bedreiging van de leefbaarheid of een gevaar voor de veiligheid of de gezondheid. Deze bevoegdheden zijn niet specifiek bedoeld voor de gebouwen en percelen die gebruikt worden voor de huisvesting van arbeidsmigranten. De bevoegdheden kunnen hier echter wel voor worden toegepast. Ze vormen dus belangrijke instrumenten voor een college van burgemeester en wethouders om de huisvesting van arbeidsmigranten te reguleren.

1.2 Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening

De Wet ruimtelijke ordening (verder: de Wro) heeft betrekking op het bouwen en gebruik van gebouwen en percelen. Deze wet is verder uitgewerkt in het Besluit ruimtelijke ordening (verder: het Bro). In de Wro is bepaald dat gemeenteraden voor elk perceel binnen de gemeentegrenzen een bestemming moeten vaststellen. In een bestemmingsplan regelt de gemeenteraad op perceelniveau de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

In een bestemmingsplan kan de gemeenteraad locaties aanwijzen die gebruikt zouden kunnen worden voor het aanbieden van kamerverhuur of logies aan derden. Deze derden hoeven niet per definitie arbeidsmigranten te zijn, maar de eigenaren kunnen de locaties wel gebruiken om arbeidsmigranten in te huisvesten. Het is ook mogelijk in het bestemmingsplan afwijkingsmogelijkheden op te nemen voor het aanbieden van kamerverhuur of logies. In dat geval is kamerverhuur of logies niet rechtstreeks toegestaan, maar kan het college per geval besluiten of kamerverhuur of logies wenselijk is. Het toepassen van deze bevoegdheid is geen verplichting. Het college kan derhalve ook besluiten dat kamerverhuur of logies zonder omgevingsvergunning niet is toegestaan. De huisvesting van grotere aantallen is (mits voldaan wordt aan de leefbaarheidstoets etc.) mogelijk. Hiervoor kan de zogenaamde 'kruimelgevallenregeling' gebruikt te worden of een eventuele afwijkingsbevoegdheid, een buitenplanse afwijkingsprocedure of een bestemmingsplan procedure. Afhankelijk van de aard en impact van het initiatief kan hierin een keuze worden gemaakt.

1.3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: de Wabo) voegt ongeveer 25 gemeentelijke toestemmingen samen in één nieuwe vergunning: de omgevingsvergunning. Onder andere zijn de bouwvergunning en de ontheffing van het bestemmingsplan (kruimelgevallenregeling) opgenomen in de omgevingsvergunning. Aangezien aanbieden van kamerverhuur of logies meestal niet is toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan, zullen huisvesters meestal een Wabo-vergunning nodig hebben. Voor het handelen in strijd met het bestemmingsplan is sinds 1 oktober 2010 namelijk geen ontheffing op grond van de Wro meer vereist, maar een omgevingsvergunning op grond van de Wabo. Ook indien gebouwen worden aangepast ten behoeve van kamerverhuur of logies, kan de huisvester in aanraking komen met de Wabo.

1.4 Wet milieubeheer

Wonen, bedrijvigheid, industrie en agrarische bedrijvigheid grenzen in Nederland op veel locaties tegen elkaar aan. Deze vormen van gebruik zijn echter niet altijd met elkaar te verenigen en het kan dan ook onwenselijk zijn dat ze naast elkaar plaats vinden. In de Wet milieubeheer en daarvan afgeleide regelgeving is onder andere vastgelegd welk effect bepaalde vormen van gebruik op de omgeving heeft. Dit effect bepaalt de gebruiksmogelijkheden van de omringende percelen. Als bijvoorbeeld op een bepaalde locatie woningen staan, is het niet langer mogelijk op het aangrenzende perceel een intensieve veehouderij te vestigen. Andersom geldt dat er naast een bestaande intensieve veehouderij geen nieuwe woonwijk gebouwd kan worden. Tussen de verschillende vormen van gebruik moet dan een bepaalde afstand worden aangehouden. Deze afstand wordt een hindercontour genoemd. Bij de huisvesting van arbeidsmigranten dient rekening gehouden te worden met deze hindercontouren.

1.5 Huisvestingswet

Op basis van de Huisvestingswet is de gemeenteraad bevoegd een Huisvestingsverordening vast te stellen. In deze verordening kunnen verplichtingen worden opgelegd aan huiseigenaren. Relevant voor kamerverhuur en logies is de bevoegdheid op grond van artikel … van de wet tot het instellen van een vergunningplicht voor het splitsen van woningen (= onttrekkingsvergunning) of het onttrekken van woningen aan de woningvoorraad. Indien een woning permanent wordt gebruik voor kamerverhuur of logies wordt deze woning in feite aan de woningvoorraad onttrokken. Op basis van een Huisvestingsverordening kan hiervoor op grond van artikel … van de wet een vergunningplicht worden ingesteld (= onttrekkingsvergunning).

1.6 Bouwbesluit

In het Bouwbesluit 2012 zijn voorschriften vastgelegd die uit oogpunt van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en energiezuinigheid betrekking hebben op het (nieuw-)bouwen en gebruiken van woningen, woonketen, woonwagens en andere gebouwen. Bij de voorschriften omtrent veiligheid dient gedacht te worden aan de algemene sterkte van de bouwconstructie, de sterkte bij brand, vloerafscheidingen, de overbrugging van hoogteverschillen, elektriciteit, verlichting, gasvoorziening, beweegbare constructie-onderdelen, brand vertragende materialen en brandvertragende indeling van gebouwen (compartimentering, nooduitgangen, etc.) en inbraakwerendheid van een gebouw.

De gezondheidsvoorschriften hebben betrekking op de reducering van geluid, vocht en ongedierte, de afvoer van afvalwater en hemelwater, de aanvoer van verse lucht, de drinkwater- en warmwatervoorziening en de toetreding van daglicht.

In de voorschriften over de bruikbaarheid van gebouwen worden oppervlaktes gegeven voor de diverse gebruiksfuncties die in een gebouw voorkomen, zoals verblijfsruimten (b.v. woonkamer en slaapkamers), verkeersruimten (b.v. gang), sanitaire ruimtes (b.v. badkamer en toilet) en technische ruimtes (b.v. meterkast, liftkamer) en de bereikbaarheid tussen deze verschillende ruimtes. Ook aan de opstelplaats van boilers/cv-ketels en kookplaten/ovens wordt aandacht besteed.

De isolatie, de luchtdoorlatendheid en de energieprestatie van gebouwen zijn geregeld in de voorschriften over energiezuinigheid.

Deze regels zijn bij de huisvesting van arbeidsmigranten van belang. Het betreft namelijk minimale eisen waaraan woonruimte in het algemeen moet voldoen, dus ook de woonruimte voor arbeidsmigranten. Als een gebouw in gebruik genomen gaat worden als woonruimte, dan kan het noodzakelijk zijn het pand bouwkundig

aan te passen, om het geschikt te maken voor bewoning. Als het pand niet aan deze minimale eisen voldoet dan kan dit inhouden dat het betreffende pand niet als woning in gebruik genomen kan worden.

Brandveilig gebruiken van bouwwerken
Het Bouwbesluit bevat diverse regels die betrekking hebben op het brandveilig gebruiken van bouwwerken. Deze regels zien onder andere op de aanleg van brandmeldinstallaties en ontruimingsinstallaties en de plaatsing van brandbestrijdingsmiddelen.

De mate waarin aan de regels moet worden voldaan, wordt mede bepaald door de functie van het gebouw en de intensiteit van het gebruik van het gebouw. Naarmate er meer mensen in een bepaalde periode in een gebouw verblijven, worden de eisen van brandveiligheid zwaarder.

Op basis van dit besluit is een omgevingsvergunningplicht voor gebruik ingesteld voor bouwwerken waar:

- bedrijfsmatig of in het kader van verzorging nachtverblijf zal worden verschaft aan meer dan 10 personen;
- dagverblijf zal worden verschaft aan meer dan 10 personen;
- jonger dan 12 jaar of
- met een lichamelijke of verstandelijke handicap.

Het college van burgemeester en wethouders is het bevoegde bestuursorgaan om de omgevingsvergunning voor gebruik te verlenen. De gemeenteraad heeft de bevoegdheid om in de bouwverordening een ander aantal personen waaraan nachtverblijf verschaft mag worden, vast te stellen.

Naast de omgevingsvergunning voor gebruik regelt het Bouwbesluit ook de gebruiksmelding. Een gebruiksmelding is verplicht als:

- in afwijking van de brandveiligheidseisen uit het Bouwbesluit met andere materialen en oplossingen een gelijkwaardig resultaat als beoogd met het Bouwbesluit wordt behaald;
- een bouwwerk in gebruik genomen of gebruikt wordt indien daarin meer dan 50 personen tegelijk aanwezig zullen zijn;
- een woonfunctie in gebruik genomen of gebruikt wordt voor kamergewijze verhuur;
- het bouwwerk of het gebruik daarvan verandert indien eerder een gebruiksmelding is gedaan en door het veranderen een afwijking ontstaat van de bij die melding verstrekte gegevens.

Een gebruiksmelding is niet verplicht indien:

- voor het bouwwerk een gebruiksvergunning vereist is;
- het gebouw een één- of meergezinswoning betreft.

De gebruiksmelding dient minimaal vier weken voorafgaand aan het in gebruik nemen ingediend te worden bij het college van burgemeester en wethouders.

Voor wat betreft huisvesting van arbeidsmigranten moet het gebouw in principe voldoen aan de brandveiligheidseisen uit het Bouwbesluit 2012. Hierbij dient aangetekend te worden dat indien er een goede onderbouwing is er afgeweken kan worden van dit besluit. Of een vergunning op basis van het bouwbesluit is vereist, is dus afhankelijk van de situatie.

1.7 Wet aanpak woonoverlast

Gemeenten hebben meer mogelijkheden gekregen om woonoverlast aan te pakken. De Wet aanpak woonoverlast is op 1 juli 2017 in werking getreden. Door de wet hebben burgemeesters de mogelijkheid gekregen om specifieke gedragsaanwijzingen te geven aan overlastgevers. Het vergroot hiermee de wettelijke mogelijkheden voor gemeenten, bij de aanpak van woonoverlast.

De burgemeester kan pas een gedragsaanwijzing geven als een waarschuwing, mediation of buurtbemiddeling niet werken. Wanneer deze gerichte aanpak niet werkt, kan alsnog de woning gesloten worden.

Met de Wet aanpak woonoverlast is de Gemeentewet gewijzigd door toevoeging van artikel 151d Gemeentewet. In dit artikel is bepaald dat de raad de burgemeester bij verordening de bevoegdheid kan verlenen tot oplegging van een last onder bestuursdwang aan degene, die een woning - of een bij die woning

behorend erf - gebruikt, indien door gedragingen in of vanuit die woning of dat erf omwonenden ernstig worden gehinderd.

De wet voorziet dus in de introductie van een specifieke gedragsaanwijzing. Op grond van de aanwijzing moet de overlastgever bepaalde handelingen doen of juist nalaten op straffe van een last onder bestuursdwang of een last onder dwangsom.

Op basis van de wet hebben gemeenten de mogelijkheid gekregen om (handhavend) op treden tegen diegene die een woning of een bij die woning behorend erf tegen betaling in gebruik geeft aan personen die niet als ingezetene in de basisregistratie personen zijn opgenomen, en zorgen voor herhaaldelijke hinder. Dit vergt mogelijk een aanpassing van de APV en het mogelijk opstellen van beleidsregels voor de burgemeester.

Let op: deze mogelijkheid is geen directe oplossing, het is een vangnetbepaling en kan alleen worden ingezet indien alle andere mogelijke manieren om de overlast tegen te gaan zijn mislukt. Eerst waarschuwen, buurtbemiddeling inzetten, mediation proberen, etc.

Het is ook mogelijk om met behulp van dit artikel een verhuurder aan te pakken die zijn woning verhuurt aan personen die niet als ingezetenen zijn ingeschreven in de Basisregistratie Personen. Dit wordt ook wel de 'Air BnB bepaling' genoemd.

2 Provinciaal

2.1 Verordening ruimte

In de Verordening ruimte zijn geen specifieke regels opgenomen over het huisvesten van arbeidsmigranten. Wel zijn in de verordening relevante bepalingen opgenomen over het gebruik van het buitengebied. Bij het formuleren van beleid voor de huisvesting van arbeidsmigranten in het buitengebied, moet met de bepalingen uit de Verordening ruimte rekening worden gehouden. Bepalingen in een bestemmingsplan mogen niet in strijd zijn met de Verordening ruimte.

3 Lokaal

3.1 Bestemmingsplannen

In de vigerende bestemmingsplannen binnen de gemeente Cuijk is nog weinig tot geen aandacht besteed aan het fenomeen kamerverhuur en logies. De huisvesting van arbeidsmigranten is evenmin geregeld. Verschillende bestemmingsplannen bevatten bepalingen voor het creëren van een Bed & Breakfast. Deze afwijkingsbevoegdheid is niet bedoeld voor het huisvesten van arbeidsmigranten. Het achterliggende doel is namelijk het stimuleren van het toerisme binnen de gemeente.

3.2 Bouwverordening

Op grond van het Bouwbesluit is het verboden zonder vergunning nachtverblijf te verschaffen aan meer dan 10 personen. In de bouwverordening kan dit aantal personen worden gewijzigd. De gemeente kiest ervoor dit aantal naar beneden bij te stellen tot 4 personen.

3.3 Gemeentewet: Algemene plaatselijke verordening

Op grond van de Algemene plaatselijke verordening kunnen houders van nachtverblijven worden verplicht een nachtregister bij te houden. De houder is verplicht dit register aan de gemeente te tonen, wanneer de gemeente dit verlangt. Met het register kan inzicht worden verkregen in de omvang en aard van het nachtverblijf: zie artikel 2:38 van de APV.

De Gemeentewet biedt de gemeente de mogelijkheid om onder de naam 'toeristenbelasting' c.q. ‘verblijfsbelasting’ een directe belasting te heffen voor het houden van verblijf met overnachting binnen de gemeente tegen een vergoeding in welke vorm dan ook door personen die niet als ingezetene met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen (BRP) zijn ingeschreven. Deze verblijfsbelasting is bijvoorbeeld in de gemeente Cuijk in 1998 ingevoerd. Degenen die wel ingeschreven zijn in het BRP vallen buiten deze verblijfsbelasting.

Het instrument verblijfsbelasting gaat de problematiek van verkamering niet tegen. Het bescheiden bedrag dat wordt gevraagd, zal geen drempel zijn voor het starten van verkamering. Wel biedt de verblijfsbelasting[6] de gemeente inzicht in de aantallen migranten op bepaalde adressen en ontvangt ze inkomsten.

Bijlage 3 – Beleidsregels, uitgangspunten en huisvestingseisen

1. Inleiding

Onderstaande regels worden vastgesteld als beleidsregels. Hierdoor dienen deze regels als afwegingskader bij aanvragen voor een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (wabo). Om de regels te gebruiken als beleidsregels, worden deze als zodanig gepubliceerd.

Uitspraak Raad van State ten aanzien van huisvesting in woningen:

De bewoning door seizoenarbeiders van één pand betreft niet de huisvesting van een huishouden in de gewone zin van dat woord en is daarmee ook niet op één lijn te stellen. Hierbij is immers geen sprake van continuïteit in de samenstelling ervan, nu de seizoenarbeiders slechts ongeveer drie maanden in de panden zijn gehuisvest, en is evenmin sprake van onderlinge verbondenheid. De door appellanten genoemde omstandigheden dat de seizoenarbeiders hetzelfde werk verrichten, dezelfde nationaliteit delen en gezamenlijk de huishouding doen zijn hiervoor onvoldoende. De rechtbank heeft derhalve met juistheid overwogen dat het gebruik van de percelen strijdig is met de bestemming (Raad van State, 200603867/1).

2. Algemene uitgangspunten

De algemene uitgangspunten voor het omzetten van woningen naar kamerverhuur zijn voor alle aanvragers c.q. doelgroepen:

1. Er moet zo veel mogelijk maatschappelijke acceptatie en begrip zijn voor huisvestingsinitiatieven;
2. Voorkomen moet worden dat er grote concentraties eenzijdige huisvestingsfaciliteiten in een klein gebied verschijnen;
3. Huisvesting dient te allen tijden veilig en leefbaar te zijn: ‘schoon, heel en veilig’. Hierbij is het type, de omvang en de locatie van de huisvesting van belang.

Voor het omzetten van woningen specifiek voor de doelgroep ‘arbeidsmigranten’ geldt aanvullend:

4. Huisvesting van arbeidsmigranten is in de eerste plaats een verantwoordelijkheid van werkgevers, huisvesters en de arbeidsmigranten zelf. De gemeentelijke verantwoordelijkheid ligt in het scheppen van kaders waarbinnen die huisvesting kan plaatsvinden en het toezicht houden dat uitvoering daarvan op een deugdelijke en veilige wijze geschied;
5. Het huisvesten van arbeidsmigranten is alleen bestemd voor arbeidsmigranten die hier op grond van een EU-paspoort of tewerkstellingsvergunning legaal werkzaam zijn;
6. In de gemeente Cuijk is gewenst dat alleen arbeidsmigranten worden gehuisvest die werkzaam zijn in het Land van Cuijk en/of omliggende gemeenten.

3. Begripsbepalingen

Voor een uniforme toepassing van de regels moeten goede begripsbepalingen worden opgesteld:

a. *Het college*: het college van burgemeester en wethouders van Cuijk;
b. *woning / wooneenheid*: een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
c. *Huishouden*: Er is sprake van één huishouden wanneer één of meer personen in vast verband samenleven en er sprake is van continuïteit in de samenstelling ervan en van onderlinge verbondenheid.

[6] *Let op dat het innen van verblijfsbelasting er toe kan leiden dat de huisvester er van uit gaat dat de verkamering is toegestaan, ook als meer dan 4 arbeidsmigranten worden gehuisvest zonder omgevingsvergunning….*

Bij de huisvesting van arbeidsmigranten is van continuïteit in de samenstelling of van onderlinge verbondenheid van de bewoners geen sprake, anders dan in de hoedanigheid van werknemer van de uitzendorganisatie. Arbeidsmigranten hebben niet de intentie om voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen.
Anders gezegd: een persoon of groep van personen, die een huishouden voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling. Deze definitie borgt een zekere duurzaamheid, die bij tijdelijke kamerverhuur niet als zodanig kan worden aangemerkt. Een kortstondig verblijf is binnen deze definitie dan ook niet toegestaan;

d. *Kamerverhuur:* al dan niet bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden van onzelfstandige woonruimte, waarbij het kenmerk is dat de kamerhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft;.
e. *Kamerverhuurbedrijf:* een samenstel van verblijfsruimten, uitsluitend of mede bestemd of gebruikt om daarin aan anderen dan aan de rechthebbende en de personen behorend tot diens huishouden woonverblijf, niet in de zin van zelfstandige woongelegenheid, te verschaffen, al dan niet met gehele of gedeeltelijke verzorging. Onder de definitie van kamerverhuurbedrijf valt niet de verhuur van één of twee kamers door de eigenaar/bewoner van een woning aan niet meer dan twee personen;
f. *Logies*: het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij het kenmerk is dat de betreffende persoon zijn hoofdverblijf elders heeft;
g. *Logiesgebouw*: een gebouw specifiek ingericht voor het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden voor meer dan tien personen, waarbij het kenmerk is dat de betreffende personen het hoofdverblijf elders hebben.
h. *Pension*: Een bijzondere vorm van logies is het pension. Kenmerkend voor een pension is dat er naast nachtverblijf ook andere faciliteiten, zoals maaltijden worden aangeboden. Een pension is meestal verbonden aan de horeca. Kamerverhuur kan een vorm zijn van logies als daarbij de verhuurder ter plaatse zelf het hoofdverblijf heeft. Anders is er sprake van een onzelfstandige woning;
i. *Tijdelijke buitenlandse werknemers / arbeidsmigranten / seizoenarbeiders*: Bijvoorbeeld werknemers afkomstig uit Midden- en Oost-Europese EU-landen (MOE-landen) zoals Polen, Bulgarije, Estland en Roemenië en/of in de toekomst nieuw toe te treden EU-lidstaten, die voor een bepaalde periode werkzaamheden verrichten in Nederland en vervolgens weer naar hun thuisland terugkeren. Hierbij bestaat de mogelijkheid dat zij daarna opnieuw voor een bepaalde periode werkzaamheden komen verrichten in Nederland. Voor de duidelijkheid: deze personen wonen niet in de gemeente Cuijk maar verblijven er tijdelijk;
j. *Tijdelijke huisvesting*: Een huisvestingsvorm die slechts een aantal maanden per jaar plaatsvindt, alleen op het moment dat de arbeidsmigranten benodigd zijn. Een voorbeeld van tijdelijke huisvesting is die voor seizoensgebonden arbeid. Dit soort arbeid wordt veelal gedurende een maximum van zes maanden per jaar uitgevoerd (veelal in de agrarische sector). Tijdelijke huisvesting betreft zowel de persoon die een gedeelte van het jaar ergens gehuisvest is als de faciliteit waarin dit gebeurt, die ook voor een gedeelte van het jaar ergens wordt geplaatst;
k. *Structurele huisvesting*: Deze huisvestingsvorm betreft niet een persoon die een aantal maanden per jaar op een locatie werkt, maar een permanente of semipermanente faciliteit om arbeidsmigranten te huisvesten (met 10-15 jaar tijdelijke ontheffing). De arbeidsmigranten kunnen in wisselende samenstelling jaarrond gebruik maken van deze faciliteit;
l. *Zelfstandige woonruimte*: Een zelfstandige woning is een woning met eigen toegang en alle wezenlijke voorzieningen binnen de woonruimte, zoals een keuken, toilet en badgelegenheid;
m. *Onzelfstandige woonruimte*: een woonruimte waarbij de wezenlijke voorzieningen zich buiten de woonruimte bevinden. Een voorbeeld van een onzelfstandige woning is een (studenten)kamer. Kamers en appartementen in verzorgings- of verpleeghuizen vallen meestal niet onder de huurregels voor onzelfstandige woningen. Er is namelijk geen sprake is van een huurcontract, maar van een zorgcontract. Wordt een (deel van een) etage in een woning verhuurt en wordt daarbij de voordeur, het trappenhuis of de lift met andere bewoners gedeeld? Dan wordt de woning ook gezien als zelfstandige woonruimte. De woning moet dan wel voldoen aan de hierboven genoemde drie voorwaarden van zelfstandige

bewoning (keuken, toilet, douchegelegenheid). De kamers van de etage moeten van buitenaf kunnen worden afgesloten. Een onvrije woning of onvrije etage is een woning waarvan de vertrekken uitkomen op een gemeenschappelijke gang of hal. Maar met eigen keuken, douche en toilet. De vertrekken zijn afsluitbaar. Een onvrije woning is dus wel een zelfstandige woonruimte;

n. *Wabo*: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, met alle bijbehorende uitwerkingen zoals Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's);
o. *Wonen*: Het gehuisvest zijn in (een) woning(en);
p. *Wro*: Wet op de ruimtelijke ordening, met alle bijbehorende uitwerkingen zoals AMvB's;
q. *ODBN*: Omgevingsdienst Brabant Noord. Het samenwerkingsverband van de gemeenten in de regio Brabant Noord die diverse taken als vergunningverlening en handhaving uitvoert voor de deelnemende gemeenten in Noordoost-Brabant;
r. *Directe omgeving*: een straal van 75 meter rond het om te zetten/omgezette pand. Deze grens omvat vrijwel alle belanghebbenden;
s. *Spreiding:* Er mogen maximaal 10% woningen in de woonstraat vergund worden en maximaal 2 woningen aaneengesloten ten behoeve van verkamering.

4. Voorwaarden en weigeringsgronden voor het verlenen van een omgevingsvergunning

a. Alleen toegestaan in bestaande bouw en wanneer bestemmingsplan wonen toestaat;
b. Er moet worden voldaan aan de leefbaarheidstoets;
c. Er moet voldaan worden aan:
    - maximaal 4 personen per woning bij verkamering. Een uitzondering kan gemaakt worden bij woningen die groter dan gemiddeld zijn;
    - maximaal 1 persoon per (slaap)kamer)
    - voor het overige moet voldaan worden aan de voorwaarden van de SNF- c.q. AKF-normen en haar opvolgers;
d. Er moet een vergunning dan wel melding voor brandveilig gebruik zijn aangevraagd/ingediend indien dit wettelijk is voorgeschreven;
e. De woonruimte moet voldoen aan de eisen die het Bouwbesluit 2012 stelt aan bestaande bouwwerken;
f. Geen twee woningen aaneengesloten in gebruik en de vergunningverlening mag niet leiden tot het insluiten van een naast-, onder en/of bovengelegen zelfstandig woonruimte door kamerverhuur woningen. Voor wat betreft zorgwoningen kan in overleg in bijzondere situaties hiervan worden afgeweken;
g. Er moet voldoende parkeergelegenheid zijn: hierbij geldt de gemeentelijke parkeernota en in afwezigheid daarvan de landelijke (CROW) kencijfers voor kamerverhuur;
h. Er moet sprake zijn van adequate communicatie: communicatieprotocol en klachtenregistratie.

5. Leefbaarheidstoets

Met de leefbaarheidstoets dient te worden voorkomen dat de directe omgeving van de woonruimte waarvoor vergunning wordt aangevraagd te zwaar wordt belast en er onaanvaardbare inbreuk op de woon- en leefomgeving zal ontstaan. Het college zal bij de leefbaarheidstoets advies vragen aan de wijkagent (en ook de wijkregisseur/ wijkconsulent gemeente/ corporatie). Bij een negatief advies zal de vergunning worden afgewezen Bij het advies van de wijkagent spelen de volgende punten een rol:

a. Hoe is het op dit moment gesteld met de leefbaarheid in de omgeving?
b. Zijn er in de afgelopen twee jaar overlastmeldingen geweest in de omgeving?
c. Wordt er in de omgeving op dit moment overlast ervaren?
d. Zijn er overlast gevende activiteiten in de omgeving, o.a. uitgaansgelegenheden, tankstations, coffeeshops, etc. ?
e. Is er sprake van overlast van reeds bestaande verkamerde woningen in de wijk?
f. Zal de vergunning zorgen voor een onaanvaardbare inbreuk op de woon- en leefomgeving
g. Hoeveel verkamerde woningen in de straat aanwezig en staan deze naast elkaar?

6. (paraplu) bestemmingsplan

Zoals al eerder opgemerkt kiest de gemeente Cuijk voor het instrument (paraplubestemmingsplan) om de doelstellingen te realiseren voor de bebouwde kom en het buitengebied.

Met betrekking tot het bestemmingsplan is op 21 september 2020 door de Raad een voorbereidingsbesluit genomen, in afwachting van het definitieve bestemmingsplan. Na publicatie op 30 september 2020 is dit van kracht voor de duur van maximaal 1 jaar.

7. Intrekkingsgronden

De omgevingsvergunning kan door het College worden ingetrokken wanneer:

a. de vergunninghouder niet binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, daadwerkelijk is overgegaan tot onttrekking of omzetting van de zelfstandige woonruimte;
b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijze kon vermoeden dat de gegevens onjuist of onvolledig waren;
c. de aan de vergunning verbonden voorwaarden en voorschriften niet worden nageleefd;
d. het gebruik van de vergunning in de praktijk leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op de leefbaarheid in de omgeving van het pand en de vergunninghouder deze onaanvaardbare inbreuk niet binnen 6 weken na schriftelijke waarschuwing van het college ongedaan heeft gemaakt.

8. Bestuurlijke boete

Bij overtreding van de inschrijfplicht in de BRP een bestuurlijke boete worden opgelegd van ten hoogste €310,- per persoon.

Bij overtreding van deze beleidsregels en bij overtreding van de vergunningsvoorwaarden en voorschriften kan een bestuurlijke boete worden opgelegd van ten hoogste € 13.750. Deze boete zal bij herhaling binnen vijf jaar van een overtreding, met 150% worden verhoogd.

9. Overgangsrecht

Overgangsrecht gebruik

1. Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 4.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

4 Uitzondering

Artikel 1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

10. Inwerkingtreding en citeerregel

De beleidsregels treden in werking op de eerste dag na bekendmaking van het besluit. De beleidsregels worden geciteerd als ‘Beleidsregels omzetting en onttrekking van zelfstandige woonruimte gemeente Cuijk 2020’.

Bijlage 4 – CONCEPT Paraplubestemmingsplan 'Omzetten woningen'

Inleiding

In het Land van Cuijk is naar schatting 5% van de inwoners arbeidsmigrant[7]. De afgelopen jaren hebben diverse vastgoedbedrijven en uitzendbureaus panden opgekocht en 'verkamerd' om arbeidsmigranten te huisvesten.

De ervaring leert dat de omvorming van deze woningen naar onzelfstandige wooneenheden niet altijd leidt tot deugdelijke huisvesting, omdat de leefomstandigheden en de veiligheid van de bewoners van onvoldoende niveau is. Tevens zorgen de onzelfstandige wooneenheden voor ruimtelijke effecten waar de gemeente Cuijk graag op wil sturen. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het aspect parkeren. Ook heeft de toevoeging van de onzelfstandige wooneenheden geleid tot een grote druk op woningen in het goedkope segment. Deze woonruimtes zijn namelijk veelal gerealiseerd in woningen binnen dit goedkope segment, waardoor het aanbod goedkope woningen onder druk komt te staan. Dit tezamen maakt dat de gemeente Cuijk behoefte heeft om te kunnen sturen op de ruimtelijke gevolgen van het omzetten van een woning in onzelfstandige wooneenheden. Daarvoor is een parapluplanbestemmingsplan in voorbereiding waarin een eenduidige regeling voor het grondgebied wordt opgesteld en de gewenste regulering vorm wordt gegeven. Om in de tijd dat het paraplubestemmingsplan in voorbereiding en in procedure ongewenste ontwikkelingen te kunnen blokkeren wordt een voorbereidingsbesluit genomen.

Het voorbereidingsbesluit

Een voorbereidingsbesluit is een besluit van de gemeenteraad wordt vastgelegd, dat een bestemmingsplan voor het betreffende gebied wordt voorbereid. Het gaat in dit geval om een zogenoemd 'paraplubestemmingsplan' waarin een eenduidige juridische regeling wordt opgenomen over het omzetten van woningen naar onzelfstandige wooneenheden. In dit plan zal worden geregeld dat woningen slechts gebruikt mogen worden ten behoeve van het wonen door 1 huishouden. Het paraplubestemmingsplan heeft betrekking op alle vigerende bestemmingsplannen op het grondgebied van de gemeente Cuijk. Het voorbereidingsbesluit geldt voor hetzelfde gebied.

2.1 Beoogd effect

Reguleren verkamering van woningen c.q. het onttrekken van woningen aan de (sociale) koopmarkt en het voorkomen van sociale erosie van (woon)wijken (*denk hierbij aan mogelijke overlast, openbare orde en veiligheid*).

2.2 Argumenten

De procedure tot het vaststellen van het definitieve paraplubestemmingsplan duurt enige maanden, mede door de verplichtingen die een bestemmingsplanprocedure met zich mee brengt (zienswijzen). Dit zou betrokkenen de kans bieden om ook nog de komende maanden panden op te kopen en te verkameren.

2.3 Kanttekeningen

Dit voorbereidingsbesluit geldt voor elk gebruik als onzelfstandige woonruimte dus ook voor gewenst gebruik, maar met een omgevingsvergunning kan hiervan – op basis van tijdelijke regels die in het voorbereidingsbesluit worden opgenomen - worden afgeweken ten behoeve van het omzetten van (een deel van) een bestaande woning dan wel bijgebouw in onzelfstandige wooneenheden, mits een goed woon- en leefklimaat wordt geborgd overeenkomstig het geldende en toekomstige beleid zoals dat is opgenomen in de beleidsregels 'Huisvesting arbeidsmigranten en seizoenarbeiders' en haar rechtsopvolgers.

2.4 Aanpak / uitvoering

Publicatie van het voorbereidingsbesluit, dat geldt voor een jaar, maar in de praktijk zal dat korter zijn omdat de verwachting is dat in de gemeenteraad in het 2e kwartaal van 2021 het paraplubestemmingsplan 'Omzetten woningen' zal kunnen vaststellen.

[7] *Bron: Afwegingskader grootschalige logiesvoorziening huisvesting arbeidsmigranten Cuijk*

2.5 Communicatie

Een voorbereidingsbesluit is geregeld in het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening. Tegen een voorbereidingsbesluit is op grond van artikel 8.5 van de Algemene wet bestuursrecht geen bezwaar en beroep mogelijk.

Een voorbereidingsbesluit wordt gepubliceerd op de voor de gemeente Cuijk gebruikelijke wijze: lokale huis aan huis krant, Staatscourant, de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast zullen de woningbouwcorporaties en de direct betrokkenen, zoals de bekende uitzendorganisaties en huisvesters hiervan op de hoogte worden gesteld.

2.6 Financiën

Er zijn aan dit voorstel geen financiële gevolgen verbonden.

2.7 Te nemen besluiten

Het college / de gemeenteraad besluit om:

1. In te stemmen met het opstellen van het bestemmingsplan ‘Paraplubestemmingsplan Omzetten woningen';
2. Toepassing te geven aan artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening door te verklaren dat een bestemmingplanherziening wordt voorbereid voor het grondgebied van de gemeente Cuijk zoals weergegeven op de tekening met het kenmerk NL.IMRO.XXX.XXXXX-XXXX;
3. Te bepalen dat op grond van artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening het verboden is het gebruik van de gebouwen binnen de aangewezen gronden te wijzigen ten behoeve van het wonen van meer dan 1 huishouden;
4. Te bepalen dat onder dit besluit onder ‘wonen' wordt verstaan: het gehuisvest zijn in (een) woning(en);
5. Te bepalen dat onder dit besluit onder ‘huishouden' wordt verstaan:
   Er is sprake van één huishouden wanneer één of meer personen in vast verband samenleven en er sprake is van continuïteit in de samenstelling ervan en van onderlinge verbondenheid.

   Bij de huisvesting van arbeidsmigranten is van continuïteit in de samenstelling of van onderlinge verbondenheid van de bewoners geen sprake, anders dan in de hoedanigheid van werknemer van de uitzendorganisatie. Arbeidsmigranten hebben niet de intentie om voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen.
   Anders gezegd: een persoon of groep van personen, die een huishouden voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling. Deze definitie borgt een zekere duurzaamheid, die bij tijdelijke kamerverhuur niet als zodanig kan worden aangemerkt. Een kortstondig verblijf is binnen deze definitie dan ook niet toegestaan.
6. Te bepalen dat burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning van het onder 3 genoemde verbod kunnen afwijken, mits is aangetoond dat er een goed woon- en leefklimaat is gegarandeerd en er geen onevenredige nadelige effecten ontstaan voor de gebruiksmogelijkheden van de aangelegen percelen;
7. Het voorbereidingsbesluit in werking te laten treden 1 dag na de bekendmaking.

REGELS – Bestemmingsplan 'omzetten woningen'

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

Het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Omzetten woningen' met identificatienummer NL.IMRO.XXXX.XXXXXXX.XXXX van de gemeente Cuijk.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 vigerende bestemmingsplannen

de in artikel 2.1.3 genoemde bestemmingsplannen met in begrip van de wijzigingen, uitwerkingen en herzieningen die naar deze bestemmingsplannen wijzen.

bestaand

a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan:
   1. bestaat, of;
   2. wordt gebouwd, of;
   3. nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend;

   mits het bouwwerk in overeenstemming is met het voorheen geldend planologische regime;
b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldend planologische regime;

1.5 bijgebouw

Een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in zowel functioneel als architectonisch opzicht ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw.

1.6 bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.7 gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.8 inwoning

De verhuur van een (deel van een) etage in een woning waarbij de voordeur, het trappenhuis of de lift met andere bewoners wordt gedeeld.

1.9 onzelfstandige woonruimte

Een woonruimte waarbij de wezenlijke voorzieningen zich buiten de woonruimte bevinden. Kamers en appartementen in verzorgings- of verpleeghuizen vallen meestal niet onder de huurregels voor onzelfstandige woningen en evenmin inwoning.

Bestemmingsregels

Artikel 2 Omzetten woningen

2.1 Reikwijdte

2.1.1 De regels van het plan zijn een aanvulling op de vigerende bestemmingsplannen. Voor het overige blijven de vigerende bestemmingsplannen onverminderd van toepassing, met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.1.2.

2.1.2 Voor zover de vigerende bestemmingsplannen de in artikel 1 opgenomen begripsbepalingen en/of een regeling bevat omtrent het omzetten van woningen in onzelfstandige wooneenheden, dan worden deze begripsbepalingen en/of deze regeling herzien door middel van dit plan.

2.1.3 De regels in dit plan zijn van toepassing op de hieronder opgenomen ruimtelijke plannen:

Plan	Vaststelling	IMRO-code

2.2 Begripsbepalingen

In de regels van de vigerende bestemmingsplannen wordt verstaan onder:

2.2.1 Bedrijfs- of dienstwoning

Een woning die een functionele binding heeft met het bedrijf, de instelling of de inrichting, ten behoeve van het beheer van en-/of toezicht op het bedrijf, de instelling of de inrichting.

2.2.2 Huishouden

Er is sprake van één huishouden wanneer één of meer personen in vast verband samenleven en er sprake is van continuïteit in de samenstelling ervan en van onderlinge verbondenheid.

Bij de huisvesting van arbeidsmigranten is van continuïteit in de samenstelling of van onderlinge verbondenheid van de bewoners geen sprake, anders dan in de hoedanigheid van werknemer van de uitzendorganisatie. Arbeidsmigranten hebben niet de intentie om voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen.

Anders gezegd: een persoon of groep van personen, die een huishouden voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling. Deze definitie borgt een zekere duurzaamheid, die bij tijdelijke kamerverhuur niet als zodanig kan worden aangemerkt. Een kortstondig verblijf is binnen deze definitie dan ook niet toegestaan.

2.2.3 Wonen

Het gehuisvest zijn in (een) woning(en).

2.2.4 Woning/wooneenheid

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

2.2.5 Zorgwoning

Een woning die gekoppeld is aan een zorgfunctie ten behoeve van de bewoners met een geïndiceerde zorgbehoefte.

2.3 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in de regels van de vigerende bestemmingsplannen mede verstaan:

a. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van wonen met uitzondering van het gebruik als mantelzorg als bedoeld in het Besluit omgevingsrecht, Bijlage II, art.2.22;

b. het gebruik van bedrijfswoningen, dienstwoningen, woningen en/of wooneenheden anders dan voor één huishouden.

2.4 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 2.3 ten behoeve van het omzetten van (een deel van) een bestaande woning dan wel bijgebouw in 1 of meer onzelfstandige wooneenheden, mits een goed woon- en leefklimaat wordt geborgd overeenkomstig het geldende beleid, zoals dat is opgenomen in de 'kadernota arbeidsmigranten gemeente Cuijk' en haar rechtsopvolgers.

3 Algemene regels

Artikel 3 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 4 Overgangsrecht

4.1 Overgangsrecht bouwwerken

4.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

4.1.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 4.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 4.1.1 met maximaal 10%.

4.1.3 Uitzondering

Artikel 4.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

4.2 Overgangsrecht gebruik

4.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

4.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 4.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

4.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 4.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

4.2.4 Uitzondering

Artikel 4.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 5 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Omzetten woningen' van de gemeente Cuijk.

TOELICHTING – Bestemmingsplan 'omzetten woningen'

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

In het Land van Cuijk is naar schatting 5 % van de inwoners arbeidsmigrant. De afgelopen jaren hebben diverse vastgoedbedrijven en uitzendbureaus panden opgekocht en 'verkamerd' om de huisvesting van arbeidsmigranten te regelen. De ervaring leert dat de realisatie van deze onzelfstandige wooneenheden niet altijd leidt tot deugdelijke huisvesting, omdat de leefomstandigheden en de veiligheid van de bewoners van onvoldoende niveau is. Tevens zorgen de onzelfstandige wooneenheden voor ruimtelijke effecten waar de gemeente Cuijk graag op wil sturen. Hierbij kan gedacht worden aan het aspect parkeren. Ook heeft de toevoeging van de onzelfstandige wooneenheden geleid tot een druk op woonruimtes in het goedkope segment. Deze woonruimtes zijn namelijk veelal gerealiseerd in woningen binnen dit goedkope segment, waardoor het aanbod goedkope woningen onder druk is komen te staan. Dit tezamen maakt dat de gemeente Cuijk behoefte heeft om te kunnen sturen op de ruimtelijke gevolgen van het omzetten van een woning in onzelfstandige wooneenheden. Deze regels hebben niet alleen betrekking op de huisvesting van arbeidsmigranten, ook de realisatie van studentenhuisvesting in de vorm van onzelfstandige wooneenheden is enkel onder voorwaarden toegestaan. Met het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan zal een eenduidige regeling voor de bebouwde kom van de gemeente Cuijk worden opgesteld en de gewenste regulering vorm worden gegeven. Voorliggend paraplubestemmingsplan voorziet hierin.

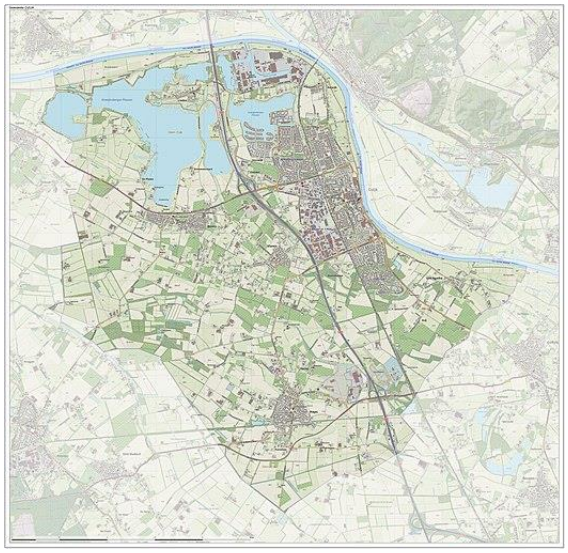
1.2 Paraplubestemmingsplan

Dit bestemmingsplan is een paraplubestemmingsplan of 'thematische herziening'. Dat is een bijzondere variant op een gewoon bestemmingsplan. Een bestemmingsplan herziet of 'vervangt' normaal gesproken het voorheen geldende bestemmingsplan. Daarbij voorziet het nieuwe bestemmingsplan dan in een volledig planologisch-juridisch kader door middel van een verbeelding met bestemmingen en bijbehorende regels. Dit paraplubestemmingsplan heeft echter een ander doel en een andere werking. Het doel van dit bestemmingsplan is uitsluitend het vastleggen van een juridisch-planologische regeling ten aanzien van het 'omzetten van woningen' voor de bebouwde kom en het buitengebied van het de gemeente Cuijk.

De opzet van het paraplubestemmingsplan is daarom zodanig dat alle 'onderliggende' bestemmingsplannen én regelingen van kracht blijven. De herziening bestaat uitsluitend uit het toevoegen van een uniforme regeling ten aanzien van het omzetten van woningen aan de bestemmingsplannen binnen het plangebied. Voor het overige blijven de vigerende bestemmingsplannen dus gewoon gelden.

1.3 Ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit alle gronden behorend tot de bebouwde kom en het buitengebied van de gemeente Cuijk. Op de navolgende afbeelding is de globale ligging van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Voorbeeld globale begrenzing plangebied (Bron: Wikipedia)

1.4 Geldende bestemmingsplannen

Deze thematische herziening is van toepassing op de navolgende geldende plannen van de gemeente Cuijk:

Plan	Vaststelling	IMRO-code

1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 4 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een toelichting gegeven op het plan, het beleidskader en de wijze van bestemmen. In hoofdstuk 3 wordt de uitvoerbaarheid van het plan besproken. Tot slot wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de procedure.

2 Planbeschrijving

2.1 Het plan

Uitgangspunt van de gemeente Cuijk om al haar inwoners op een goede manier te huisvesten. Het gaat er om een evenwicht te vinden tussen aantallen te huisvesten mensen, de ruimtelijke effecten, fysieke aspecten als hygiëne en brandveiligheid en het maatschappelijk draagvlak. Huisvesting van arbeidsmigranten en andere groepen kamerhuurders, zoals studenten, is in de eerste plaats een verantwoordelijkheid van werkgevers en de kamerhuurders zelf. De gemeentelijke verantwoordelijkheid ligt in het scheppen van kaders waarbinnen die huisvesting kan plaatsvinden en het toezicht houden dat uitvoering daarvan op een deugdelijke en veilige wijze geschiedt. Dit betekent onder andere dat het wooncomfort van kamerhuurders moet worden gewaarborgd door te voldoen aan de wettelijke eisen uit bijvoorbeeld het Bouwbesluit 2012. Indien dit niet het geval is, bestaat het risico dat de gemeente woonruimtes moet gaan sluiten wegens strijd met geldende wet- en regelgeving. Als gevolg van onder andere globaler bestemmen ontbreekt momenteel in de gemeente Cuijk een wettelijk kader waarop handhavend kan worden opgetreden.

Met het opstellen van voorliggend paraplubestemmingsplan worden wettelijke kaders opgesteld waarmee de gemeente Cuijk de mogelijkheid krijgt om het gewenste evenwicht te kunnen nastreven tussen aantallen te huisvesten mensen, de ruimtelijke effecten, fysieke aspecten als hygiëne en brandveiligheid en het maatschappelijk draagvlak. Het niet naleven van deze wettelijk kaders betekent daarmee ook dat handhavend kan worden opgetreden. Gelet op de diverse belangen die spelen om tot een gewenste, evenwichtige situatie te komen bij het realiseren van onzelfstandige wooneenheden bestaat het voornemen om het college van burgemeester en wethouders van geval tot geval een integrale afweging te laten maken of de realisatie van onzelfstandige wooneenheden in een dergelijke

situatie wenselijk is. Het toepassen van deze bevoegdheid is geen verplichting. Het college kan derhalve ook besluiten dat dit op de betreffende locatie onwenselijk is.

Tevens wordt met voorliggend paraplubestemmingsplan het gebruik van woningen enkel toegestaan voor de bewoning door één huishouden. Concreet betekent dit dat het paraplubestemmingsplan voor een aantal begrippen (nieuwe) definities vastlegt die voor het complete grondgebied van Cuijk zullen gaan gelden. Het betreft begrippen zoals 'wonen' en 'huishouden' zodat daarmee eenduidigheid ontstaat en de gewenste regeling ten aanzien van het omzetten van een woning in onzelfstandige wooneenheden tot stand kan komen. Zo is er sprake van één huishouden wanneer één of meer personen in vast verband samenleven en er sprake is van continuïteit in de samenstelling ervan en van onderlinge verbondenheid. Bij de huisvesting van bijvoorbeeld arbeidsmigranten of studenten is van continuïteit in de samenstelling of van onderlinge verbondenheid van de bewoners geen sprake, anders dan in de hoedanigheid van werknemer van bijvoorbeeld een uitzendorganisatie. Arbeidsmigranten/studenten hebben immers niet de intentie om voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen.

Met een afwijkingsbevoegdheid kan het college van burgemeester en wethouders een afweging maken of zij bewoning van een woning door meerdere huishoudens toe willen staan. Voorliggend paraplubestemmingsplan voorziet in dit juridisch-planologische kader. Dit maakt dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Cuijk de mogelijkheid krijgt om het gewenste evenwicht te kunnen nastreven op ruimtelijk gebied.

2.2 Beleid

2.2.1 Bouwbesluit 2012

In het Bouwbesluit 2012 zijn voorschriften vastgelegd die uit oogpunt van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en energiezuinigheid betrekking hebben op het (nieuw-) bouwen en gebruiken van woningen, woonketen, woonwagens en andere gebouwen. Bij de voorschriften omtrent veiligheid dient gedacht te worden aan de algemene sterkte van de bouwconstructie, de sterkte bij brand, vloerafscheidingen, de overbrugging van hoogteverschillen, elektriciteit, verlichting, gasvoorziening, beweegbare constructie-onderdelen, brand vertragende materialen en brandvertragende indeling van gebouwen (compartimentering, nooduitgangen, etc.) en inbraakwerendheid van een gebouw. De gezondheidsvoorschriften hebben betrekking op de reducering van geluid, vocht en ongedierte, de afvoer van afvalwater en hemelwater, de aanvoer van verse lucht, de drinkwater- en warmwatervoorziening en de toetreding van daglicht.

In de voorschriften over de bruikbaarheid van gebouwen worden oppervlaktes gegeven voor de diverse gebruiksfuncties die in een gebouw voorkomen, zoals verblijfsruimten (b.v. woonkamer en slaapkamers), verkeersruimten (b.v. gang), sanitaire ruimtes (b.v. badkamer en toilet) en technische ruimtes (b.v. meterkast, liftkamer) en de bereikbaarheid tussen deze verschillende ruimtes. Ook aan de opstelplaats van boilers/cv-ketels en kookplaten/ovens wordt aandacht besteed. De isolatie, de lucht-doorlatendheid en de energieprestatie van gebouwen zijn geregeld in de voorschriften over energiezuinigheid.

Deze regels zijn bij de realisatie van onzelfstandige woonruimten van belang. Het betreft namelijk minimale eisen waaraan een woonruimte in het algemeen moet voldoen, dus ook de onzelfstandige woonruimten. Als een gebouw in gebruik genomen gaat worden als woonruimte, dan kan het noodzakelijk zijn het pand bouwkundig aan te passen, om het geschikt te maken voor bewoning. Als het pand niet aan deze minimale eisen voldoet dan kan dit inhouden dat het betreffende pand niet ten behoeve van wonen in gebruik genomen kan worden.

Conclusie

De vastgelegde eisen in het Bouwbesluit 2012 dienen in acht te worden genomen bij het omzetten van een gebouw in onzelfstandige wooneenheden, zoals met voorliggend plan bij afwijking wordt toegestaan.

2.2.3 Beleidsregels huisvesting arbeidsmigranten gemeente Cuijk

In de 'Beleidsregels huisvesting arbeidsmigranten gemeente Cuijk' wordt beschreven op welke wijze het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Cuijk uitvoering geeft aan de voorschriften voor omzetting en onttrekking van zelfstandige woonruimte. Het betreft onder andere de volgende voorwaarden:

a. alleen toegestaan in bestaande bouw en wanneer bestemmingsplan wonen toestaat;
b. er moet worden voldaan aan de leefbaarheidstoets;
c. Er moet voldaan worden aan:
    1. maximaal 4 personen per woning bij verkamering. Een uitzondering kan gemaakt worden bij woningen die groter dan gemiddeld zijn;
    2. maximaal 1 persoon per (slaap)kamer)
    3. voor het overige moet voldaan worden aan de voorwaarden van de SNF- c.q. AKF-normen en haar opvolgers;
d. er moet een vergunning danwel melding voor brandveilig gebruik zijn aangevraagd/ingediend indien dit wettelijk is voorgeschreven;
e. de woonruimte moet voldoen aan de eisen die het Bouwbesluit 2012 stelt aan bestaande bouwwerken;
f. geen twee woningen aaneengesloten in gebruik en de vergunningverlening mag niet leiden tot het insluiten van een naast-, onder en/of bovengelegen zelfstandig woonruimte door kamerverhuur woningen. Voor wat betreft zorgwoningen kan in overleg in bijzondere situaties hiervan worden afgeweken
g. er moet voldoende parkeergelegenheid zijn: hierbij geldt de gemeentelijke parkeernota en in afwezigheid daarvan de landelijke (CROW) kencijfers voor kamerverhuur;
h. Er moet sprake zijn van adequate communicatie: communicatieprotocol en klachtenregistratie.

Onderdeel van de voorwaarden betreft het voldoen aan de leefbaarheidstoets. Bij deze toets wordt gekeken naar de specifieke leefomgeving en de huidige overlastmeldingen in die omgeving. Er wordt hierbij gekeken naar de weerbaarheid van de buurt, het onderhouds-niveau van het pand en de situatie in de straat (straatbeeld). Ook neemt de gemeente het klachtenpatroon uit de buurten mee bij de belangenafweging. Het kan zijn dat de vergunning wordt geweigerd omdat de leefbaarheid wordt aangetast door het splitsen van de woonruimte. De mogelijkheid bestaat om ten behoeve van de besluitvorming de politie hierover advies te laten uitbrengen. Hierbij spelen de volgende punten een rol:

a. Hoe is het op dit moment gesteld met de leefbaarheid in de omgeving?
b. Zijn er in de afgelopen twee jaar overlastmeldingen geweest in de omgeving?
c. Wordt er in de omgeving op dit moment overlast ervaren?
d. Zijn er overlast gevende activiteiten in de omgeving, o.a. uitgaansgelegenheden, tankstations, coffeeshops, etc.?
e. Is er sprake van overlast van reeds bestaande kamerverhuurpanden in de wijk?
f. Zal de vergunning zorgen voor een onaanvaardbare inbreuk op de woon- en leefomgeving?

Met de leefbaarheidstoets dient te worden voorkomen dat de directe omgeving van de woonruimte waarvoor vergunning wordt aangevraagd te zwaar wordt belast en er onaanvaardbare inbreuk op de woon- en leefomgeving zal ontstaan. Bij een negatieve leefbaarheidstoets zal de vergunning worden afgewezen.

Conclusie

In het kader van de besluitvorming ten aanzien van het al dan niet verlenen van een omgevingsvergunning in het kader van de Wabo dienen de 'Beleidsregels huisvesting arbeidsmigranten gemeente Cuijk' als voorwaarde te worden gezien.

2.3 Wijze van bestemmen

2.3.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012). Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van onder andere de beweegredenen en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

2.3.2 Dit bestemmingsplan

Voorliggend paraplubestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische regeling over het omzetten van (een deel van) een woning dan wel bijgebouw in onzelfstandige wooneenheden. Om de gewenste evenwichtige doelstelling ten aanzien van de realisatie van onzelfstandige wooneenheden na te kunnen streven is in het kader van de handhaafbaarheid van belang een aantal definities van begrippen toe te voegen dan wel te herzien. De regeling heeft betrekking op alle vigerende bestemmingsplannen binnen de gemeente Cuijk. Aan deze plannen vindt met dit plan een herziening of toevoeging plaats van een aantal begrippen, waaronder de navolgende:

- Woning/wooneenheid: *een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;.*

  Dit begrip omvat zowel woningen als wooneenheden. Hiermee wordt expliciet geregeld dat bijvoorbeeld appartementen, studentenunits, flat- of portiekwoningen of woningen boven winkels ook onder het begrip vallen.

- Bedrijfs- of dienstwoning: *een woning die en functionele binding heeft met het bedrijf, de instelling of de inrichting, ten behoeve van het beheer van en-/of toezicht op het bedrijf, de instelling of de inrichting.*

  - Huishouden: *Er is sprake van één huishouden wanneer één of meer personen in vast verband samenleven en er sprake is van continuïteit in de samenstelling ervan en van onderlinge verbondenheid.*

  Bij de huisvesting van bijvoorbeeld arbeidsmigranten of studenten is van continuïteit in de samenstelling of van onderlinge verbondenheid van de bewoners geen sprake, anders dan in de hoedanigheid van werknemer van bijvoorbeeld een uitzendorganisatie. Arbeidsmigranten/studenten hebben immers niet de intentie om voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen.

- Wonen: *het gehuisvest zijn in (een) woning(en).*

  Gekozen is om ook het begrip wonen te definiëren zodat daarmee duidelijk wordt dat er binnen een woning slechts één huishouden gehuisvest mag worden.

  Dit plan legt vast dat het gebruik van bedrijfswoningen, dienstwoningen, woningen en/of wooneenheden anders dan voor één huishouden niet is toegestaan. Dit betekent dus dat er sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan zodra personen die geen huishouden vormen in één woning zijn gehuisvest. Tevens is het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van wonen niet toegestaan, tenzij het gebruik mantelzorg betreft.

  Vervolgens is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen. Deze heeft betrekking op het toestaan van het omzetten van (een deel van) een bestaande woning dan wel bijgebouw in 1 of meer onzelfstandige wooneenheden. Voor de afwijkingsbevoegdheid geldt dat een goed woon- en leefklimaat wordt geborgd door de inhoud van de ‘kadernota arbeidsmigranten gemeente Cuijk’ in acht te nemen. In deze nota is onder andere opgenomen dat men de leef-baarheidstoets positief moet doorlopen en voldoen moet worden aan bepaalde parkeernormen.

3 Uitvoerbaarheid

3.1 Bodem

3.1.1 Algemeen

Voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld voor de toevoeging van functies waar langdurig of frequent mensen verblijven, moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

3.1.2 Toetsing

Met voorliggend plan wordt enkel onder bepaalde voorwaarden het omzetten van een woning in onzelfstandige wooneenheden mogelijk gemaakt op locaties waar reeds wonen juridisch-planologisch is toegestaan. De bodemkwaliteit in woonwijken en op woonerven zal in algemene zin geen problemen opleveren. In dit kader kan een nadere beoordeling voor dit aspect achterwege blijven.

3.1.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.2 Flora en fauna

3.2.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing worden verkregen. Bij de toets van een ruimtelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

3.2.2 Toetsing

Dit bestemmingsplan voorziet planologisch gezien niet in nieuwe ontwikkelingen die ecologische waarden zouden kunnen schaden. Een onderzoek naar flora en fauna is daarom in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. Per situatie zal specifiek worden getoetst of het initiatief leidt tot aantasting van op het perceel en in de omgeving aanwezige functies en waarden. Het feit dat er bij het toestaan van het realiseren van onzelfstandige wooneenheden in bestaande panden enkel inpandige werkzaamheden zullen plaatsvinden maakt dat de verwachting is dat er geen beschermde soorten negatieve effecten zullen ervaren. Het uitvoeren van een onderzoek is daarmee niet noodzakelijk. Wel geldt ten alle tijden dat rekening gehouden moet worden de broedperiode en de zorgplicht.

3.2.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.3 Bedrijven en milieuzonering

3.3.1 Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu kan worden bereikt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

3.3.2 Toetsing

Met voorliggend plan wordt enkel onder bepaalde voorwaarden het omzetten van een woning in onzelfstandige wooneenheden mogelijk gemaakt op locaties waar reeds wonen juridisch-planologisch is toegestaan. Op deze locaties geldt dus reeds de milieugevoelige functie wonen. Uitgangspunt is dat in het verleden reeds is aangetoond dat deze woonfunctie hier is toegestaan. Het feit dat wonen op deze locaties is toegestaan zorgt er ook niet voor dat omliggende bedrijven onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad als gevolg van het toestaan van de realisatie van onzelfstandige wooneenheden. In dit kader kan een nadere beoordeling voor dit aspect achterwege blijven.

3.3.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.4 Geur

3.4.1 Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een in de omgeving gelegen veehouderij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

3.4.2 Toetsing

Met voorliggend plan wordt enkel onder bepaalde voorwaarden het omzetten van een woning in onzelfstandige wooneenheden mogelijk gemaakt op locaties waar reeds wonen juridisch-planologisch is toegestaan. Op deze locaties geldt dus reeds de milieugevoelige functie wonen. Uitgangspunt is dat in het verleden reeds is aangetoond dat deze woonfunctie hier is toegestaan. Het feit dat wonen op deze locaties is toegestaan zorgt er ook niet voor dat omliggende bedrijven onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad als gevolg van het toestaan van het realiseren van onzelfstandige wooneenheden. In dit kader kan een nadere beoordeling voor dit aspect achterwege blijven.

3.4.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.5 Geluid

3.5.1 Algemeen

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Voor wegen met een maximale snelheid van 30 km/uur is akoestisch onderzoek niet verplicht.

3.5.2 Toetsing

Met voorliggend plan wordt enkel onder bepaalde voorwaarden het omzetten van een woning in onzelfstandige wooneenheden mogelijk gemaakt op locaties waar reeds wonen juridisch-planologisch is toegestaan. Op deze locaties geldt dus reeds de milieugevoelige functie wonen. Uitgangspunt is dat in het verleden reeds is aangetoond dat deze woonfunctie hier is toegestaan. In dit kader kan een nadere beoordeling voor dit aspect achterwege blijven. Wel dient bij het mogelijk maken van onzelfstandige wooneenheden aangetoond te worden dat het initiatief voldoet aan de wettelijke geluidseisen zoals die zijn opgenomen in het Bouwbesluit 2012.

3.5.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.6 Luchtkwaliteit

3.6.1 Algemeen

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO_2) en zwevende deeltjes als PM10 (fijn stof) de maatgevende

stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM2,5. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM10 wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM2,5 wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO_2 en PM10 betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwsvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

3.6.2 Toetsing

Met voorliggend plan wordt enkel onder bepaalde voorwaarden het omzetten van een woning in onzelfstandige wooneenheden mogelijk gemaakt op locaties waar reeds wonen juridisch-planologisch is toegestaan. Het realiseren van onzelfstandige wooneenheden op deze locaties zal niet tot een dusdanige verkeersgeneratie leiden dat deze ontwikkelingen 'in betekenende mate' bijdragen aan luchtverontreiniging. Om die reden is een onderzoek luchtkwaliteit niet noodzakelijk. Bovendien heeft raadpleging van de NSL-monitoringstool aangetoond dat er geen sprake is van grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

3.6.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.7 Externe veiligheid

3.7.1 Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico

heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico
Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10-6). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10-6 als grenswaarde.

Groepsrisico
Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi, Bevt en het Bevb wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

3.7.2 Toetsing
In het plangebied komen diverse risicobronnen voor. De diverse risicobronnen met eventuele veiligheidszones zijn opgenomen in de verschillende bestemmingsplannen voor de gemeente Cuijk. Externe veiligheid richt zich op de bescherming van milieugevoelige functies. Het toestaan van het realiseren van onzelfstandige wooneenheden wordt enkel mogelijk gemaakt op locaties waar dus reeds de milieugevoelige functie wonen geldt. Uitgangspunt is dat in het verleden reeds is aangetoond dat deze woonfunctie hier is toegestaan. In dit kader kan een nadere beoordeling voor dit aspect achterwege blijven. Wel zorgt de realisatie van onzelfstandige wooneenheden op locaties dat het aantal personen op deze locatie toeneemt. Dit is van invloed op het zogenoemde groepsrisico (de kans dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen) in het kader van het aspect externe veiligheid. Ervan uitgaande dat het zelfredzame personen betreft en de bestrijdbaarheid van de woonfuncties reeds in het verleden is aangetoond, maakt dat er geen nadere beschouwing van dit aspect hoeft plaats te vinden.

3.7.3 Conclusie
Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.8 Water

3.8.1 Algemeen
Beleid Waterschap Aa en Maas – Waterbeheerprogramma 20XX-20XX

Op [DATUM] heeft het bestuur van Waterschap Aa en Maas het Waterbeheerprogramma 2016-2021 vastgesteld. Het waterbeheerprogramma richt zich op het veilig houden van het rivierengebied tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om het afvalwater effectief te zuiveren. Het plan is ingegaan op [DATUM] en heeft een looptijd van XX jaar.

Waterschap Aa en Maas speelt bij het waterbeheer in op veranderingen in de omgeving zoals klimaatverandering. De doelen richten zich op de lange termijn. Zo moeten bijvoorbeeld de dijken in 2050 voldoen aan de nieuwe veiligheidsnormen en de waterkwaliteit moet in 2027 aansluiten bij de doelen uit de Kaderrichtlijn Water. Hogere overheden als het rijk, de provincies en de Europese Unie hebben deze doelen voor het waterbeheer bepaald. Waterschappen hebben ook gezamenlijke doelen afgesproken, onder andere in het Bestuursakkoord Water en het Klimaatakkoord.

Waterschap Aa en Maas trekt in het Waterbeheerprogramma 2016-2021 de lijn door van het vorige waterbeheerplan. De koers wordt niet gewijzigd, maar het werk wordt gecontinueerd. De doelen voor de lange termijn blijven het uitgangspunt. Om de inhoudelijke ambities te realiseren, wordt geanticipeerd op nieuwe ontwikkelingen en worden strategische allianties aangegaan. Het accent ligt in de periode 2016-2021 onder meer op:

- gebiedsgericht werken;
- waterbewustzijn;
- innovatie.

Waterveiligheid

Het beschermen van het rivierengebied tegen overstromingen is de hoogte prioriteit van dit programma. Veel rivierdijken zijn momenteel niet veilig genoeg op basis van de veiligheidsnormen. Overheden werken hard aan de waterveiligheid met als doel dat men hier veilig kan wonen en werken. Het beleid volgt het principe van 'meerlaagsveiligheid': preventie, ruimtelijke inrichting en crisisbeheersing. De komende XX jaar zijn er forse verbeteringen nodig bij zowel onze primaire keringen als de regionale keringen. Het waterschap gaat tot en met 2021 het volgende doen:

- verbetering van afgekeurde dijken;
- toepassing van innovatieve dijkverbeteringen;
- behoud van sterke dijken;
- deelname aan regionaal programma [NAAM];
- grensoverschrijdende samenwerking.

Watersysteem

Er zijn diverse maatregelen die wateroverlast moeten voorkomen. Deze maatregelen dragen bij aan een betere waterkwaliteit waardoor men in het hele watersysteem over voldoende en schoon water kan beschikken. Een goed waterpeil en goede grondwatercondities wordt bediend door aan- en afvoer van water. Een aandachtpunt hierbij is dat de belangen van de verschillende partijen in het gebied zo goed mogelijk nagestreefd worden. De ambitie is dat er in 2021 voldoende water van goede kwaliteit beschikbaar is voor stedelijk gebied, bedrijfsleven, landbouw, natuur en recreatie.

Waterketen

Afvalwater wordt in de waterketen ingezameld, getransporteerd en gezuiverd. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de inzameling en het transport tot aan een overnamepunt. Vanuit deze overnamepunten transporteert het waterschap het afvalwater naar de rioolwaterzuivering waar het wordt gezuiverd. Aandachtspunten hierbij zijn het doelmatig en duurzaam zuiveren waarbij een goede samenwerking in de waterketen onontbeerlijk is. Het doel is dat in 20XX zuiveringen efficiënter werken en het gezuiverde afvalwater schoner is. Om dit te bereiken worden energie, grondstoffen en water hergebruikt.

Keur

Naast het beheerprogramma beschikt het Waterschap Aa en Maas over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een watervergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. Deze watervergunning wordt vervolgens door het waterschap verleend of geweigerd. Ook is het mogelijk dat nadere eisen worden gesteld aan de vergunningverlening. Middels de watertoets vindt toetsing aan het beleid van het waterschap plaats.

3.8.2 Toetsing

Het feit dat er bij het toestaan van het realiseren van onzelfstandige wooneenheden in bestaande panden enkel inpandige werkzaamheden zullen plaatsvinden maakt dat dit bestemmingsplan planologisch gezien niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen die waterbelangen zouden kunnen schaden. Met de inpandige werkzaamheden zal geen sprake zijn van een toename van verhard oppervlak of het dempen van open water. Mocht het toch noodzakelijk zijn om nieuwe verharding te realiseren dan geldt dat voldaan moet worden aan de beleidsuitgangspunten van Waterschap Aa en Maas.

3.8.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.9 Archeologie en cultuurhistorie

3.9.1 Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet 2016, uitgewerkt in het Besluit Erfgoedwet archeologie, is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

3.9.2 Toetsing

Het feit dat er bij het toestaan van het realiseren van onzelfstandige wooneenheden in bestaande panden enkel inpandige werkzaamheden zullen plaatsvinden maakt dat dit bestemmingsplan planologisch gezien niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen die archeologische belangen zouden kunnen schaden. Bovendien is in de vigerende bestemmingsplannen het archeologisch belang, met het verstorende effect van de ver-

schillende soorten bodemingrepen op het bodemarchief en met de diepteligging van archeologische waarden vertaald middels het toekennen van dubbelbestemmingen en zijn de gronden van een toereikend beschermingsregime voorzien. Bij het toestaan van het realiseren van onzelfstandige wooneenheden in monumentale panden geldt dat de Erfgoedwet dit belang voldoende beschermd.

3.9.3 Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.10 Verkeer en parkeren

3.10.1 Algemeen

Bij de ontwikkeling en uitbreiding van functies moet er rekening gehouden worden met de parkeer- en verkeersdruk.

3.10.2 Toetsing

Het toestaan van de realisatie van onzelfstandige wooneenheden op locaties waar reeds wonen mogelijk is, levert mogelijkerwijs extra verkeersbewegingen en extra parkeerbehoefte op. De extra verkeersbewegingen zullen van dusdanige aard zijn dat de eerste verwachting is dat dit niet tot (capaciteits-)problemen leidt op de huidige wegen. Ten aanzien van parkeren moeten de CROW-parkeernormen voor kamerverhuur aan niet-studenten in acht worden genomen. Dit is geregeld in de voorwaarden voor de omgevingsvergunningverlening en kan een weigeringsgrond zijn bij onvoldoende parkeerruimte.

3.10.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.11 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van het verlopen van de overgangstermijn van de Reparatiewet BZK 2014. De kosten voor de gemeente betreffen het opstellen van het bestemmingsplan, planbegeleiding en het beoordelen van aanvragen voor omgevingsvergunning. Het hiervoor benodigde budget is gereserveerd. Dit bestemmingsplan bevat geen aangewezen bouwplan (artikel 6.12 Wro jo. 6.2.1.). Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet aan de orde.

3.11.1 Conclusie

De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt hiermee geacht aangetoond te zijn.

4 Procedure

4.1. Overleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschappen en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

In deze paragraaf of in een bijlage bij dit bestemmingsplan zullen de resultaten van het overleg worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.

4.1.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan zal voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage liggen. Een ieder kan in deze periode zienswijzen indienen. In deze paragraaf of in een bijlage bij dit bestemmingsplan zullen de binnengekomen zienswijzen in een Nota van Zienswijzen worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.

VERBEELDING – Bestemmingsplan ‘omzetten woningen’

Paraplubestemmingsplan VERBEELDING Omzetten woningen

[KAART : 1 : 10.000 MET AANDUIDING GEBIED ‘GRONDGEBIED GEMEENTE CUIJK’]