

Gemeente Aalsmeer

Advies aan B & W



Onderwerp Verduidelijking en voorstel tot aanpassing van de Kadernota "Ruimte voor huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten".

- Gevraagd besluit
1. Akkoord te gaan met de beslismomen 'huisvesting van arbeidsmigranten in woningen' en 'huisvesting van arbeidsmigranten op bedrijventerreinen';
 2. Akkoord te gaan met de verduidelijking van paragraaf 3.2.1 van de Kadernota in die zin dat een parkeerdrukonderzoek enkel aan de orde is als er geen andere oplossingen gevonden worden;
 3. Akkoord te gaan met de verduidelijking van de Kadernota in die zin dat met de term 'bestaande locaties in het buitengebied' geen nieuwe locaties worden beoogd, maar juist bestaande logiesvoorzieningen (bestaande legale situaties);
 4. Aan de gemeenteraad voor te stellen akkoord te gaan met de volgende aanpassingen van de Kadernota "Ruimte voor huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten":
 - voor wat betreft huisvesting buiten woonwijken wordt de eis dat dit enkel aan randen van bedrijventerreinen is toegestaan losgelaten en vervangen door de eis dat maximaal 5% van het bedrijfsareaal beschikbaar is voor huisvesting van arbeidsmigranten;
 - voor wat betreft huisvesting op bedrijventerreinen dient een voorziening minimaal tien bedden te hebben;
 - de gebieden Greenpark en Schinkelwijk vallen niet onder bedrijventerreinen zoals bedoeld in de Kadernota.

Bijlagen - Vastgestelde Kadernota "Ruimte voor huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten";
- Beslismomen 'huisvesting van arbeidsmigranten in woningen' en 'huisvesting van arbeidsmigranten op bedrijventerreinen';

Ter bespreking B&W Nee (hamerstuk)
Besluit van de raad nodig Ja
Openbaarheid Ja
Bekendmaking AWB
Persbericht
Participatie Neen

Duurzaamheidparagraaf Ja
Behandeld in B&W-vergadering d.d. 12 AUG 2014

	Wethouder A. Verburg	Wethouder G.v.d. Hoeven	Wethouder T. F.M. Verlaan	Wethouder J. Kluis	Burgemeester	Secretaris
12 AUG 2014						
Akkoord						
Naar behandelagenda						

Datum 17 april 2014

Nummer Z-2014/045606 D-2014/215949

Portefeuillehouder wethouder drs. G. van der Hoeven

Besproken in staf met portefeuillehouder op 8 juli 2014 met weth Verlaan (tevens ter informatie op 20 maart weth Van der Hoeven)

Afdeling Ruimtelijke Ordening & Vergunningen

Behandelend ambtenaar E. Bakker

Telefoonnummer 020-5404389

E-mail e.bakker@amstelveen.nl

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Een helder en werkbaar beleid met betrekking tot de huisvesting voor arbeidsmigranten in de gemeente Aalsmeer, zodat huisvesting voldoet aan de uitgangspunten "Voldoende, veilig en legaal".

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Het verduidelijken en aanpassen conform voorgesteld besluit van de op 14 maart 2013 door de gemeenteraad vastgestelde Kadernota "Ruimte voor huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten" zodat voor wat betreft de vergunningverlening en de handhaving helder is hoe getoetst dient te worden.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Handhaving & Veiligheid en Wonen & Ruimtelijke Ordening.

Aanleiding

Op 14 maart 2013 is de kadernota "Ruimte voor huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten" door de gemeenteraad vastgesteld. In de praktijk is bij de uitvoering van het beleid gebleken dat er wat onduidelijkheden bestaan omtrent de inhoud van dit beleid. De nota is op een beperkt aantal punten voor meerdere interpretaties vatbaar, waardoor eenduidigheid ontbreekt. Dit is recentelijk ook in een bezwaarprocedure aan de orde gekomen. De wens bestaat dan ook om meer helderheid te verschaffen om zo duidelijk te krijgen op welke gronden vergunningverlening en handhaving kan plaatsvinden.

Argumenten

Algemeen

Met een helder en duidelijk huisvestingsbeleid voor arbeidsmigranten wordt doelmatigheid en doeltreffendheid bij vergunningverlening en handhaving bereikt en worden de doelstellingen van het beleid (voorkomen van ongewenste en onveilige locaties voor huisvesting van arbeidsmigranten) gewaarborgd.

Beslisbomen

Op grond van de Kadernota zijn er twee vormen van huisvesting van arbeidsmigranten te onderscheiden. Bij de uitvoering van het beleid dient derhalve onderscheid gemaakt te worden tussen de volgende gevallen:

1. huisvesting van arbeidsmigranten in woningen (kamerverhuur, gerelateerd aan wonen, langdurig verblijf);
2. huisvesting van arbeidsmigranten op bedrijventerreinen en in het buitengebied (rand van bedrijventerrein, rand van gemengd bedrijventerrein of bestaande locatie in het buitengebied, gerelateerd aan logies, tijdelijk verblijf).

Om het beleid van de kadernota in beide situaties eenduidig te kunnen toepassen zijn de uitgangspunten van de kadernota vertaald in een beslisboom. Hierin wordt in gegaan op de vorm, de locatie, het type, de voorwaarden, de bijzonderheden, de indieningsvervelsten, het toezicht en de handhaving. Door in concrete gevallen de beoordeling uit te voeren volgens deze beslisboom wordt consistentie en volledigheid gewaarborgd in de uitvoering van het beleid. Uitvoering is een collegebevoegdheid.

Handhaving

Uitgangspunt van het huisvesten van arbeidsmigranten in reguliere legale woningen in woonwijken en de woonlinten is dat de arbeidsmigrant daar ook daadwerkelijk gedurende langere tijd (minimaal 4 maanden) zijn hoofdverblijf heeft (en dus woont). Kortdurend ver-

blijf met steeds wisselende personen is niet passend binnen een woonwijk. Een voorwaarde is dan ook dat hij/zij zich inschrijft in de Basisregistratie personen (BRP). Dat kan nog niet worden vastgesteld voordat een omgevingsvergunning wordt verleend voor het afwijken van de voorschriften van het bestemmingsplan. Tijdens de toezichtfase zal dus zowel administratief als ter plaatse gecontroleerd moeten worden of er sprake is van bewoning volgens de verleende omgevingsvergunning. Verblijven personen daar voor korte duur en hebben zij elders hun hoofdverblijf dan op dit adres dan is er in feite sprake van logies. Dat gebruik is niet passend binnen de omgevingsvergunning en de voorschriften van het bestemmingsplan. Tegen logiesvoorzieningen in de woningen wordt handhavend opgetreden. Daarnaast zal bij herhaalde constatering van logies een traject gestart worden tot het intrekken van de verleende omgevingsvergunning.

Op bedrijventerreinen is het juist belangrijk om in de gaten te houden dat er daadwerkelijk sprake is van logies en dat er geen verkapte woonvormen ontstaan. Bij de aanvraag dient derhalve de aannemelijkheid van logies getoetst te worden.

Volgens het uitvoeringsprogramma toezicht en handhaving zullen zowel fysieke als administratieve controles worden uitgevoerd. Daarnaast wordt op signalen en handnavingsverzoeken van buurtbewoners gereageerd volgens het bestaande handnavingsbeleid.

Parkeren

In paragraaf 3.2.1 van de Kadernota is opgenomen dat er bij of in de directe omgeving van het pand voldoende parkeergelegenheid aanwezig moet zijn, zodat de parkeerdruk niet onevenredig zal toenemen. Onevenredigheid wordt bepaald op basis van een parkeerdrukonderzoek. Hiermee wordt de volgende werkwijze beoogd. Als eerste dient de parkeernorm van de oude functie te worden bepaald en vervolgens de parkeernorm van de nieuwe functie (conform de richtlijnen van het CROW). Deze normen dienen vervolgens gesaldeerd te worden (afronden volgens de normale rekenregels). Als dit getal niet boven de norm uitkomt, hoeft er geen aanvullende parkeerels gesteld te worden. Indien de norm wel wordt overschreden, dient aanvullende parkeergelegenheid te worden gerealiseerd. Dit dient op eigen terrein te gebeuren, tenzij aangetoond wordt dat dit onmogelijk is. Indien dit het geval is, dient de aanvrager te laten zien hoe het parkeerprobleem dan wel opgelost zal worden. Een parkeerdrukonderzoek komt pas aan de orde als er geen alternatieven gevonden kunnen worden.

De CROW heeft nog geen kencijfers voor voorzeningen van tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten. Bij kamerverhuur is deze norm 0,6 per kamer (ook opgenomen in de Aalsmeerse verkeers- en vervoernota). Hieraan wordt getoetst bij huisvesting in woningen. Voor tijdelijke huisvesting op bedrijventerreinen wordt deze norm eveneens als uitgangspunten genomen, maar kan hiervan gemotiveerd worden afgeweken. Als ondergrens worden daarbij de parkeernormen voor niet-zelfstandige kamerverhuur (0,2 tot 0,3 per kamer) en/ of een basishotel (2,3 tot 2,5 per tien kamers) genomen.

Omdat het hier gaat om uitvoering, is er sprake van een collegebevoegdheid.

Bestaande locaties in het buitengebied

De Kadernota spreekt over 'bestaande locaties in het buitengebied'. Hiermee worden geen nieuwe locaties beoogd maar gaat het om de bestaande logiesvoorzieningen; bestaande legale situaties. De beleidsregels richten zich in dit kader op het aspect van toezicht en handhaving. Omdat het hier gaat om uitvoering, is er sprake van een collegebevoegdheid.

Randen van bedrijventerreinen

In paragraaf 3.2.2 van de Kadernota is voor wat betreft kamerverhuur (logies, kortdurend verblijf) buiten woonwijken opgenomen dat dit enkel is toegestaan op locaties aan de rand

van bedrijventerreinen. Dit is echter niet nader gedefinieerd, waardoor geen vaste lijn kan worden getrokken. Er kan in de praktijk niet zorgvuldig genoeg aan de Kadernota worden getoetst. Bovendien is het na vaststelling van de Kadernota een aantal keer voorgekomen dat vergunningen zijn verleend voor locaties die in het geheel niet op de randen van bedrijventerreinen lagen, maar wel als wenselijk en ruimtelijk aanvaardbaar werden beoordeeld. Voorgesteld wordt dan ook om deze eis los te laten en te kiezen voor een maximum van 5% van het beschikbare bedrijfsareaal ten behoeve van huisvesting van arbeidsmigranten om zo toch een mogelijke ongewenste transformatie van het bedrijventerrein te voorkomen. Omdat het hier gaat om een inhoudelijke kaderstellende aanpassing van de Kadernota is dit een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Greenpark en Schinkeldijkje

Hoewel de Kadernota spreekt over alle bedrijventerreinen, pleit de werkgroep er voor om het Greenpark uit te zonderen. De kadernota is niet verenigbaar met de structuurvisie en andere voorzieningen voor arbeidsmigranten naast het grootschalige complex zijn ongewenst.

Vanwege de onhandige ligging wordt voorgesteld ook het Schinkeldijkje van de Kadernota uit te zonderen zodat huisvesting van arbeidsmigranten hier in zijn geheel niet is toegestaan. Omdat het hier gaat om een inhoudelijke kaderstellende aanpassing van de Kadernota is dit een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Kanttekeningen

Planschade

Ingeschat wordt dat gesteld kan worden dat er met een omgevingsvergunningen voor afwijking van het bestemmingsplan ten aanzien van het gebruik een schadeoorzaak is. Het is echter maar zeer de vraag of daar substantiële bedragen uit zullen komen. Er is immers sprake van een objectieve afweging van welk gebruik er voorheen mogelijk was en welk gebruik na afwijking van het bestemmingsplan mogelijk is en de vraag of er sprake is van een objectief bepaalde nadelige invloed. Gevoelselementen (die juist bij dergelijke zaken vaak volop aanwezig zijn) zijn hierbij niet relevant.

Maximale oppervlakte van 1500 m²

De kadernota stelt bij bedrijventerreinen als eis dat het maximale gebruiksoppervlak per voorziening 1500 m² mag zijn. Dit kan echter neerkomen op 100 personen per accommodatie. Het is de vraag of dit wenselijk is. Voorgesteld wordt echter deze maximale oppervlakte niet verder te beperken. Dit biedt namelijk de mogelijkheid voor een wat grotere vestiging, wat in de praktijk nauwelijks voor zal komen (hieraan worden immers ook nog allerlei aanvullende eisen gesteld, bijvoorbeeld op het gebied van voorzieningen, woonruimte, spelruimte, enz.), maar met deze maat wordt dit niet zonder meer geblokkeerd. Om verspreiding van allerlei kleine vestigingen over bedrijventerreinen te voorkomen en het bedrijfsmatige karakter te benadrukken, wordt een minimum aantal bedden (tlen) voorgesteld.

Financiën

N.v.t.

Communicatie

Na akkoord van het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad vindt bekendmaking plaats ingevolge de Algemene wet bestuursrecht; een en ander zal op de website van de gemeente Aalsmeer worden geplaatst. Tevens zal er een persbericht uitgaan.

Procedure

Na akkoord van het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad kan zowel voor wat betreft de vergunningverlening als de handhaving gewerkt worden conform de verduidelijkte en aangepaste Kadernota "Ruimte voor huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten".

Duurzaamheidparagraaf

Door het faciliteren van kwalitatieve huisvesting, wordt voor de arbeidsmigranten een beter woonklimaat gerealiseerd. Voor arbeidsmigranten die langer blijven, is het belangrijk dat zij hun plek vinden in de samenleving. Er wordt daarom onderscheid gemaakt tussen logies op bedrijventerreinen en wonen in de linten en woonkernen. Tevens wordt met gecentreerde voorzieningen voorkomen dat arbeidsmigranten zich gaan vestigen op plekken die daarvoor ongeschikt worden geacht (bijvoorbeeld kassen o.l.d.) en zullen er minder verkeersbewegingen zijn, wat beter is voor het milieu. Tot slot zorgen eenduidige regels voor minder kosten bij de huisvester (geen overbodige kosten door onduidelijke regelgeving) en minder kosten voor de gemeente (minder procedures en effectievere handhaving).
