

Toetsingskader initiatieven huisvesting flexwerkers Lansingerland.

vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 23 juni 2020, versie 1.0

Inleiding

De gemeenteraad heeft op 3 oktober 2019 beleid vastgesteld voor de huisvesting van arbeidsmigranten die werkzaam zijn in de glastuinbouw, verder te noemen Flexwerkers. Dit beleid is gericht op het faciliteren van initiatieven uit de markt. Naast de glastuinbouwsector kunnen dit ook initiatieven uit andere economische sectoren zijn, zoals de logistiek.

Op basis en ter uitvoering van het door de gemeenteraad vastgestelde beleid toetsen we initiatieven aan de volgende regels om te bepalen of we in principe mee willen werken aan het initiatief. Dit toetsingskader hanteren we in de vooroverlegprocedure. De vooroverlegprocedure zorgt ervoor dat de aanvrager aan de hand van het toetsingskader een principe uitspraak krijgt over de planologische haalbaarheid van het initiatief. Zo zorgen we ervoor dat een aanvrager een complete en vergunbare formele aanvraag om omgevingsvergunning kan indienen en voorkomen we dat een aanvrager kosten en tijd investeert in een onhaalbare aanvraag.

Algemeen

We werken in principe mee aan initiatieven die uitgaan van huisvesting in de onderstaande gevallen.

1. Bedrijfs- en plattelandswoningen

Onder de in dit toetsingskader vermelde voorwaarden en als het plan voldoet aan vigerend beleid, visies, wet- en regelgeving en met de benodigde vergunningen is kamergewijze bewoning door flexwerkers toegestaan. Het aantal personen dat van een woning gebruik mag maken is gerelateerd aan het gebruiksoppervlak van de woning (een woonfunctie wordt niet bewoond door meer dan één persoon per 12 m² gebruiksoppervlakte conform artikel 7.18 Bouwbesluit) en de parkeerfaciliteiten.

2. Nieuw te bouwen woonaccommodaties in het buitengebied (op percelen van glastuinders, gemeentegrond of grond ontwikkelaar) zijn tijdelijk toegestaan, mits wordt voldaan aan onderstaand toetsingskader.

In alle andere gevallen verlenen we geen medewerking.

Toetsingskader

Ter invulling van bovenstaande algemene randvoorwaarden geldt het volgende toetsingskader:

Begrippenkader

- flexwerker (arbeidsmigrant): een (EU) burger die zich op basis van economische motieven tijdelijk in Lansingerland vestigt om werk te verrichten
- logies: het gedurende een relatief kort tijdsbestek verstrekken van verblijf aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben
- logiesgebouw: een gebouw of gedeelte van een gebouw waarbij het bieden van tijdelijk onderdak aan mensen centraal staat, niet zijnde een maatschappelijke voorziening. Eén en ander zoals bedoeld in het Bouwbesluit 2012.

De specifieke uitgangspunten van Lansingerland voor in gebruik te nemen nieuwe locaties:

1. Nieuwe locaties liggen buiten de kernen, maar bij voorkeur in de nabijheid van de bebouwde kom van de kernen en niet in de recreatiegebieden van de gemeente.

2. Tijdelijke vormen van huisvesting kunnen als volgt worden vergund¹:

Nieuwbouw tijdelijk, max 10 jaar.

In deze gevallen kan via de reguliere procedure door het college op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2, Wabo jo artikel 4, elfde lid, Bijlage II Bor, een omgevingsvergunning worden verleend voor een termijn van ten hoogste 10 jaar. Het moet wel aannemelijk zijn dat de activiteit zonder onomkeerbare gevolgen kan worden beëindigd.

Nieuwbouw tijdelijk, 15 jaar (uitgebreid)

Omgevingsvergunning voor het bouwen (en, in het geval van strijdigheid met het bestemmingsplan: voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve) van een tijdelijk bouwwerk als bedoeld in het Bouwbesluit 2012 met daarin bepaald dat de omgevingsvergunning geldt voor een daarbij aangegeven termijn. Die termijn kan ogv artikel 2.23 en 2.23 Wabo jo artikel 5.16 Bor ten hoogste 15 jaar bedragen. Indien de in de vergunning bepaalde termijn korter is dan 15 jaar, kan die termijn worden verlengd tot 15 jaar. Na afloop van de termijn moet de vergunninghouder de voor de verlening van de omgevingsvergunning bestaande toestand hersteld hebben. De uitgebreide procedure is van toepassing als dit mogelijk wordt gemaakt met een project afwijkingsbesluit als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, Wabo. In dit geval vraagt het college een verklaring van geen bedenkingen aan de raad. Voor de nieuwbouw kan ook worden gekozen voor het maken van een nieuw (postzegel)bestemmingsplan. In dat geval is de raad bevoegd.

3. Naast het vereiste onder punt 2 is ook een exploitatievergunning op grond van artikel 2:35 APV vereist.
4. Om versnippering te voorkomen en te kunnen voorzien in een professionele vorm van beheer en toezicht moeten nieuw te bouwen woonaccommodaties een zekere omvang hebben. Een aantal van minimaal 30 huisvestingsplaatsen (bedden) geldt als richtlijn voor particuliere locaties (veelal op het grondgebied van een tuinder). Voor grotere, veelal zelfstandige huisvestingslocaties, geldt maatwerk. Afhankelijk van de draagkracht van een locatie (stedenbouwkundig en sociaal) wordt voor één huisvestingslocatie als richtlijn een maximum van 300 huisvestingsplaatsen gehanteerd. NB: als blijkt dat verschillende grotere initiatieven voor de huisvesting van arbeidsmigranten zich in de nabijheid van elkaar bevinden (aangrenzende percelen of percelen gelegen op een afstand van minder dan 150 meter van elkaar) dan worden die tezamen gezien als één huisvestingslocatie.
5. Het betrokken uitzendbureau of het bedrijf dat de exploitatie voor haar rekening neemt, dient aangesloten te zijn bij de ABU, NBBU, SNA² of gelijkwaardige organisatie. Aansluiting bij een dergelijke organisatie staat borg voor kwaliteitseisen op het gebied van arbeidsvoorwaarden, afdracht van sociale premies, veiligheid op de werkvloer en gedragsregels.
6. De exploitant van de huisvestingslocatie beschikt binnen 6 maanden na startdatum exploitatie over het SNF³ keurmerk.
7. Professioneel beheer en toezicht moeten gegarandeerd zijn in de vorm van een getekende schriftelijke verklaring/beheerplan.

In deze verklaring/beheerplan garandeert de huisvestende partij onder andere:

- 24 uur per dag/7 dagen in de week bereikbaarheid voor klachten en een registratie van klachten en meldingen

¹ Naast de opsomming van het te volgen vergunningenproces kan afhankelijk van de aanvraag ook het verkrijgen van andere vergunningen verplicht gesteld zijn dan wel het doen van meldingen, zoals beschreven in de Wabo, APV, het Bouwbesluit 2012 en een Bibob toets

² ABU: Algemene Bond Uitzendondernemingen; NBBU: Nederlandse Bond van Bemiddelings- en Uitzendondernemingen; SNA: Stichting Normering Arbeid

³ SNF: Stichting Normering Flexwonen

- fysieke aanwezigheid binnen 1 uur bij calamiteiten
 - dagelijks toezicht
 - camera toezicht
 - een huisreglement waaruit blijkt hoe wordt omgegaan met overlast en verstoring van de openbare ordeveiligheid(maatregelen, aanpak, sancties). Ook de onderwerpen drugs-gebruik, alcoholgebruik, parkeren van voertuigen, geluidsoverlast en zwerfafval dienen minimaal in het reglement te worden opgenomen.
 - toe te zien op inschrijving van de flexwerker in de BRP⁴ indien deze 4 maanden of langer in de gemeente verblijft/ verblijven zal. Toe te zien op uitschrijven van de flexwerker na vertrek uit de gemeente.
8. Zorgvuldige stedenbouwkundige, landschappelijke en verkeerskundige inpassing is een vereiste. Voor ruimtelijke inpassing gelden de volgende richtlijnen:
- De woonaccommodaties houden de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur herkenbaar en verstoren deze niet.
 - Bij voorkeur langs de bestaande ontsluitingswegen.
 - Geïsoleerde op zichzelf staande enclaves die niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg zijn niet toegestaan.
 - De grotere accommodaties hebben een groene campusachtige uitstraling (maximaal 35% van het perceel is bebouwd en minimaal 25% van het perceel heeft een groene inrichting met een duidelijke recreatieve gebruikswaarde).
 - Er dient te worden voldaan aan de voor deze woontypologie geldende parkeernormen.
- Voor de verschijningsvorm gelden specifieke richtlijnen:
- Bebouwing heeft een eenvoudige hoofdvorm passend bij en in maat en schaal afgestemd op de structuur waar de locatie een onderdeel van is.
 - De uiterlijke verschijningsvorm van de nieuwbouw heeft een zekere kwaliteit; bebouwing met een unitachtige of een woonwagenachtige uitstraling zijn niet toegestaan.
 - De entree naar een woongebouw heeft een representatieve vormgeving passend bij de woonomgeving.
 - Dichte gevels (bijvoorbeeld een blinde muur) grenzend aan de openbare ruimte zijn niet toegestaan.
 - Erfafscheidingen hebben een hoogte van maximaal 2,0 meter op het achtererf en maximaal 1 meter op het voorerf en een kwaliteit passend bij een woonomgeving
 - Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing.
- Bijlage 1 geeft met referenties verduidelijking van de criteria.
9. De omvang van de locatie en het exact aantal huisvestingsplaatsen is maatwerk en wordt ook gerelateerd aan de draagkracht van het gebied in het kader van de sociale cohesie; in principe wordt geen medewerking verleend in de gevallen dat zich in de nabijheid van de locatie een concentratie van woonhuizen bevindt, waarvan de concentratiegraad vergelijkbaar is aan die in een straat van een woonwijk(zie voetnoot 1).
10. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. De Parkeernorm bedraagt 0,33 parkeerplaats per flexwerker.
11. Inpandige en/of uitpandige recreatiemogelijkheden vormen onderdeel van de locatie-ontwikkeling;
12. Voor de flexwerkers van een locatie wordt door de huisvester een sociale kaart gemaakt van de voorzieningen in de nabijheid van de locatie (winkels, huisarts, apotheek, openbaar vervoer, sport, restaurants); Deze informatie wordt in de taal van de flexwerker beschikbaar gesteld en in ieder geval ook in het Nederlands en Engels.

⁴ Basis Registratie Personen

13. Locaties in de glastuinbouwgebieden vormen geen belemmering voor duurzame uitbreidings- of herstructureringsmogelijkheden van de glastuinbouw.
14. Alle geldende plaatselijke ruimtelijke procedures , beleidskaders en verordeningen ,met wettelijke bepalingen ten aanzien van woon- en leefklimaat, ontheffingsmogelijkheden, bezwaar- en beroepstermijnen blijven onverminderd van kracht.
15. Het college van burgemeester en wethouders kan gemotiveerd van dit toetsingskader afwijken voor initiatieven die niet volledig voldoen aan de toetsingscriteria of waarin de criteria niet voorzien indien de aard, omvang of kwaliteit van een initiatief daartoe aanleiding geven.

Bijlage 1 Referenties Toetsingskader Initiatieven tijdelijke huisvesting flexwerkers Lansingerland

Referenties van tijdelijke huisvesting voor flexwerkers



Labour Hotel in Diemen

Bebouwing met een unitachtige uitstraling is ongewenst.



Irenehof in Peel en Maas

Kwalitatief hoofwaardig modulair wooncomplex dat geen unitachtige uitstraling heeft



Bosruiter in Zeewolde;

Huisvesting voor flexwerkers in een groene campusachtige omgeving



Logiesgebouw in Katwijkerbroek

Buitenruimte heeft een duidelijke recreatieve gebruikswaarde



Huisvesting Agrostar Nabij Oud Karspel

Bebouwing heeft richting de openbare ruimte een transparante uitstraling



*De Veste in Dedemsvaart;
De woonentree heeft een aantrekkelijke uitstraling*



*Wooncomplex Jobcenter in Den Haag
Voorbeeld van onaantrekkelijk vormgegeven woonentrees*



Voorbeeld van een hekwerk dat slecht past bij een woonfunctie



Voorbeeld van een eenvoudig hekwerk dat goed past bij een woonfunctie