

Beantwoording technische vragen raadsleden

Nummer	DOC-19-129189
Zaaknummer	Z-18-046218
Naam raadslid	A. van der Geest
Fractie	PW2010
Onderwerp	Huisvesting arbeidsmigranten
Datum waarop de vraag is gesteld	8 februari 2019
Termijn beantwoording is	1 week voor technische en maximaal 2 weken voor politieke vragen.
Portefeuillehouder	A. van Langen
Afdeling	Omgevingszaken/Ruimtelijke ordening

Huisvesting arbeidsmigranten

Er worden veel huizen in de kernen gekocht met als doel arbeidsmigranten te huisvesten. Het gaat dan niet om mensen, die zich blijvend willen vestigen. Ook is het verloop groot, omdat deze mensen voortdurend moeten verhuizen. Door deze ontwikkeling is er nauwelijks zicht op het werkelijke aantal arbeidsmigranten, dat in de gemeente Medemblik gevestigd is. Het is niet goed voor de arbeidsmigranten, maar ook niet voor de omwonenden. Er is nauwelijks sprake van normaal contact. Van integratie is geen sprake. Het lijkt een verdienmodel te worden, dat ten koste van de leefbaarheid gaat. Ons hebben onlangs klachten bereikt over gebruik van de woning Dorpsstraat 169 te Wervershoof i.v.m. verhuur aan arbeidsmigranten.

1.	Hoeveel migranten mogen hier verblijven? Bij huisvesting in woonhuizen in kernen/linten, moet er sprake zijn van een gezamenlijk huishouden. Hier is een vergunning verleend voor 'verhuur aan arbeidsmigranten'. Wat is het verschil, als er aan de lopende band verschillende samenstellingen zijn? Is er dan nog sprake van een gezamenlijk huishouden? Is bijvoorbeeld kamerverhuur automatisch ook een gezamenlijk huishouden?
antwoord	De woningen in onze gemeente mogen op grond van het bestemmingsplan niet gebruikt worden voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Vandaar het verbod in het bestemmingsplan. De woningen mogen namelijk alleen gebruikt worden voor een 'gezamenlijk huishouden'. Uit de jurisprudentie blijkt dat arbeidsmigranten geen gezamenlijk huishouden vormen (tenzij er sprake is van een gezin). Op grond van de door de raad vastgestelde beleidsregels huisvesting arbeidsmigranten mogen (in afwijking van de regels van het bestemmingsplan) in een woning in de kern maximaal 4 personen gehuisvest worden en in de lint maximaal 8. De gehuisveste personen hebben een 'onzelfstandige woonruimte' in het pand. Bij onzelfstandige woonruimte worden de voorzieningen (was- en kookgelegenheid en het toilet) door de bewoners gedeeld.
2.	Bent u bekend met klachten aangaande dit pand?

Antwoord	De klachten zijn bekend.
3.	Heeft u handhavend of anderszins maatregelen genomen? Zo ja, welke?
Antwoord	Op 7 juni 2018 is een melding binnengekomen van mogelijke huisvesting van arbeidsmigranten in het pand Dorpsstraat 169 te Wervershoof. Melders hebben hierbij aangegeven zich zorgen te maken om hun woongenot en de nachtrust van hun zeer jonge kinderen. Op het moment van de melding was er nog geen sprake van huisvesting van arbeidsmigranten. Om het adres te monitoren hebben de boa's het adres tijdens hun controles meegenomen. Op 10 en 21 juli 2018 zijn de eerste signalen van bewoning geconstateerd en is een controle ingepland. Het pand is bezocht op 24 juli 2018 om 19:15 uur en er is geconstateerd dat de woning door 7 personen werd gebruikt. Zij vormden gezamenlijk geen huishouden en dat is in strijd met het bestemmingsplan. Ook de hoeveelheid aangetroffen personen was in strijd met de beleidsregels huisvesting arbeidsmigranten. Vervolgens is er een legalisatieonderzoek gestart. Gelijktijdig hebben wij een officieel verzoek om handhaving ontvangen. Uit het legalisatieonderzoek bleek dat de huisvesting tot maximaal 4 personen gelegaliseerd kon worden. Dit is aan de overtreder kenbaar gemaakt. Hij heeft de huisvesting teruggebracht naar 4 personen en vergunning aangevraagd. Na het verlenen van de vergunning is het verzoek om handhaving afgewezen. Hiertegen is geen bezwaar gemaakt.
4.	U heeft de bestemming gewijzigd van wonen naar verhuur aan arbeidsmigranten. Op basis van welk beleid heeft u de bestemming gewijzigd? Indien mogelijk, verwijzing naar een raadsbesluit?
Antwoord	De bestemming is niet gewijzigd. Met toepassing van de zogenaamde 'kruimelregeling' is het met een nadrukkelijke motivering/belangenafweging mogelijk af te wijken van het bestemmingsplan. De motivering voor de toepassing van de 'kruimelregeling' is gebaseerd op de 'Beleidsregels Huisvesting buitenlandse werknemers 2012 (vastgesteld door de raad op 12-12-2012). In deze beleidsregels is het mogelijk gemaakt om (onder voorwaarden) in een woning maximaal 4 buitenlandse werknemers te huisvesten.
5.	Bestemmingsplan dorpskernen 3 geeft aan (punt 32.5) STRIJDIG gebruik: punt f: het gebruik van een woonhuis voor huisvesting van buitenlandse werknemers. Hoe verhoudt zich dit tot de wijziging naar verhuur aan arbeidsmigranten?
Antwoord	Wij voeren het beleid van de raad uit met toepassing van de buitenplanse afwijkingsbevoegdheid (kruimelregeling).
6.	In het bestemmingsplan dorpskernen 3 is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen naar verhuur aan arbeidsmigranten. Waarom is dit volgens u toch een bevoegdheid van het college? Wanneer heeft de raad dit besloten?
Antwoord	Zie ook antwoord bij vraag 1. De verouderde afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Dorpskernen III van 2013 is bij de vaststelling van het bestemmingsplan Dorpskernen III in 2016 geschrapt. Daarmee is besloten het beleid van

	de raad uit te voeren via een ‘buitenplanse’ afwijking in plaats van een ‘binnenplanse’ afwijking. In de procedure voor de vaststelling van de bestemmingsplannen voor de dorpskernen is dit ook gecommuniceerd met de raad.
7.	Wat is volgens het recht leidend: Het gestelde in het bestemmingsplan of het beleid waar u in antwoord op vraag 3 naar verwijst en waarom?
Antwoord	Bestemmingsplan en beleidsregels (beiden door de raad vastgesteld) vullen elkaar aan. In het bestemmingsplan staan de regels. Door vaststelling van beleidsregels wordt het (uitgewerkte- en objectieve-) kader bepaald ten behoeve van toetsing van aanvragen huisvesting buitenlandse werknemers. Er is dringend behoefte aan huisvestingslocaties. Met behulp van deze beleidsregels is het onder strikte voorwaarden en veelal op kleine schaal mogelijk de huisvesting voor buitenlandse werknemers te realiseren.
8.	Hoe kunnen inwoners vertrouwen op het gestelde in een bestemmingsplan als ander beleid leidend is?
Antwoord	Zie antwoord vraag 7. Zowel het bestemmingsplan als de beleidsregels zijn door de raad vastgesteld.
9.	In bestemmingsplan 3 is bij punt 32.6.3 de mogelijkheid opgenomen om arbeidsmigranten te huisvesten in 'voormalige agrarische woningen'. Bij deze huisvesting moet de afstand tot de dichtstbijzijnde woning altijd minimaal 50 meter zijn. Waarom geldt dit wel voor deze woningen maar niet voor andere woningen zoals bijvoorbeeld in de bestemmingsplan van Wervershoof? Wat is ruimtelijk en milieutechnisch het verschil?
Antwoord	Artikel 32.6.3 van het bestemmingsplan "Dorpskernen III" gaat over de huisvesting van arbeidsmigranten in plattelandswoningen. De regeling is ontworpen voor het buitengebied, vandaar de 50 meter afstand (omdat anders naastgelegen agrarische bedrijven beperkt kunnen worden in de bedrijfsvoering). De raad heeft echter besloten deze regeling ook toe te passen voor plattelandswoningen in de bestemmingsplannen voor de dorpskernen. Daarom deze specifieke regeling in het bestemmingsplan, die overigens alleen gebruikt kan worden voor vrijstaande plattelandswoningen die gesitueerd zijn op meer dan 50 meter afstand tot woningen van derden.
10.	Bevindt het pand Dorpsstraat 169 zich in de kern van Wervershoof of in het lint? Als het pand zich volgens u in het lint bevindt, kan u dan exact aangeven waar in Wervershoof de grens loopt tussen de kern en het lint en waarom bebouwing zoals no.169 met een bebouwd achterland tot het lint gerekend wordt?
antwoord	Het pand Dorpsstraat 169 te Wervershoof bevindt zich in de kern, daarom mogen er maximaal 4 personen gehuisvest worden. De grens tussen kern (Cluster van woningen) en dorpslint is niet door ons vastgelegd. Deze grens wordt bepaald door de feitelijke situatie. In dit geval bevindt zich achter de woningen een bedrijventerrein waardoor er geen sprake meer is van een lint met een oorspronkelijk open achterland.
11.	Heeft u in aanloop naar de bestemmingsplan wijziging van Dorpsstraat 169 de buurt geïnformeerd of laten participeren in het proces? Kunt u verklaren waarom dit wel of niet gebeurd is?

Antwoord	Zie antwoord vraag 4, de bestemming is niet gewijzigd. Met toepassing van de kruimelregeling is een reguliere omgevingsvergunning verleend. De aanvraag en de vergunning zijn gepubliceerd. Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld een bezwaarschrift in te dienen.
12.	Bent u met ons van mening dat dit soort ontwikkelingen in een (dicht) bebouwde omgeving met een relatief groot aantal woningen binnen 50 meter als maatschappelijk omstreden kan worden ervaren?
Antwoord	De raad heeft in het bestemmingsplan én in meerdere beleidsregels het toetsingskader rondom huisvesting van buitenlandse werknemers vastgelegd. Het is aan de raad om het bestemmingsplan en/of de beleidsregels te wijzigen.
13.	Zijn er bezwaren gemaakt tegen uw besluit?
Antwoord	Er is een bezwaarschrift ingediend tegen het besluit.
14.	Waarom is deze bestemmingswijziging niet aan de klankbordgroep voorgelegd? Als het volgens u niet nodig was om dit aan de KBG voor te leggen, kan u dan puntsgewijs aangeven wanneer er wel en wanneer iets niet aan de KBG voorgelegd wordt aan ruimtelijke ontwikkelingen en met welke reden? Wat zijn dan de exacte voorwaarden om iets aan de KBG voor te leggen?
antwoord	De klankbordgroep is ingesteld om het college te adviseren wat betreft ontwikkelingen met een zekere ruimtelijke impact. Participatie is het hoofddoel van de klankbordgroep. Inwoners worden in een zo vroeg mogelijk stadium geïnformeerd over (te wijzigen) bestemmingsplannen en bouwplannen. De huisvesting van maximaal 4 buitenlandse werknemers in deze particuliere woning (met voldoende parkeergelegenheid) is beoordeeld als een plan met een geringe ruimtelijke impact en niet aan de klankbordgroep voorgelegd.