

Beleidsregel huisvesting arbeidsmigranten 2017

Beslispunten

1. Als beleidsregel wordt vastgesteld dat de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid zoals die is opgenomen in de diverse bestemmingsplannen om meer dan vier niet-verwante personen per reguliere woning te huisvesten, per omgaande niet meer wordt toegepast;
2. De raad voor te stellen om de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid te schrappen ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied en bedrijventerreinen-Zuid en tevens de regeling te schrappen uit de in voorbereiding zijnde en nog te herziene bestemmingsplannen;
3. De commissie Ruimte te informeren door middel van een bijgevoegde schriftelijke mededeling.

Inleiding

In 2012 heeft uw college een nieuwe beleidslijn omtrent de huisvesting van arbeidsmigranten vastgesteld. Deze beleidslijn is vervolgens vertaald in de planvoorschriften van verschillende bestemmingsplannen. Het beleid houdt in dat de bestemming wonen in beginsel bestemd is voor woningen voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden of voor de huisvesting van maximaal vier afzonderlijke personen wanneer er geen huishouden in het gebouw is ondergebracht en de vloeroppervlakte van de woning groter is dan 80 m² bvo.

Ten behoeve van de huisvesting buiten het verband van een huishouden met meer dan vier personen kan het college een binnenplanse ontheffing verlenen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de woning/wooneenheid heeft een vloeroppervlakte van meer dan 150 m² bvo;
- b. er worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd, waarbij een parkeernorm geldt van 0.6 parkeerplaats per persoon voor het aantal personen boven het toegestane maximum aantal van vier personen of er wordt door aanvrager schriftelijk en gemotiveerd onderbouwd welke maatregelen er worden getroffen om van de parkeernorm te kunnen afwijken. Hierbij is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om op basis van deze onderbouwing nadere eisen te stellen;
- c. de economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd.

Dit beleid is vervolgens opgenomen in diverse bestemmingsplannen die zijn vastgesteld en aansluitend zijn er tot op heden een zestal vergunningen verleend.

Naar aanleiding van diverse geweldsincidenten is in augustus 2016 een extra raadsvergadering gehouden waarbij het beleid ter discussie is gesteld. Aansluitend is gestart met het opstellen van een convenant met de bekende uitzendbureau's en op 5 oktober 2016 is het huisvestingsbeleid in de commissie Ruimte besproken.

Nadien zijn de controles aangescherpt en is in het kader van de handhaving in eerste instantie een 20 tal aanvragen ontvangen om af te wijken van het bestemmingsplan. Op 30 november 2016 zijn in de commissie Ruimte opnieuw vragen gesteld n.a.v. het aantal gepubliceerde aanvragen omgevingsvergunningen gevolgd door een geweldsincident op 8 december 2016 waar opnieuw arbeidsmigranten waren betrokken. Inmiddels zijn er naar aanleiding van de ingekomen aanvragen diverse brieven ontvangen waarin premature bezwaren worden geuit ten aanzien van de huisvesting van arbeidsmigranten in de desbetreffende woningen. Op 15 december 2016 heeft de gemeenteraad unaniem een motie aangenomen waarin een uitdrukkelijke wijziging van het tot nu toe gevoerde beleid wordt voorgesteld. Op 3 en 10 januari jl. heeft uw college over de motie gesproken. In navolging hierop wordt u voorgesteld om een aantal besluiten te nemen waarmee uitvoering wordt gegeven aan de motie. (Overigens zijn er 23 aanvragen ingediend t/m 16 januari 2017).

Argumenten

1. *Planologisch afwijken is niet langer verantwoord en in strijd met goede ruimtelijke ordening*

Diverse aanvragen voldoen niet of niet geheel aan de gestelde voorwaarden ten aanzien van de omvang van de woning of het aanbrenge van voldoende parkeergelegenheid.

Verder is het ruimtelijk beleid gericht op het bewaken van goede ruimtelijke ordening dat tot uiting komt in een zorgvuldige ruimtelijke inrichting van een veranderende samenleving en het maken van keuzes hoe en waar functies tot hun recht komen, vooral met het oog op lange(re) termijn ontwikkeling. Onze gemeenteraad is van mening, mede gelet op de onlangs plaatsgevonden geweldsincidenten, dat

wanneer we met een omgevingsvergunning medewerking verlenen aan het buiten het verband van een huishouden huisvesten van meer dan vier personen in een reguliere woning dit de leefomgeving binnen onze gemeente niet ten goede komt. Deze woonvorm kan er namelijk toe bijdragen dat er een verhoogd risico is op het ontstaan van spanningen tussen bewoners onderling. Gelet ook op de algemene reacties van onze inwoners voelen zij zich momenteel onveilig binnen onze gemeente.

In de raadsbreed op 15 december 2016 aangenomen motie heeft de raad aangegeven dat hij alles wil doen wat in zijn vermogen ligt om spanningen en overlast voor de omwonenden te voorkomen en zich zoveel mogelijk in wil zetten voor acceptabele en veilige leefomstandigheden voor de arbeidsmigranten. Ook heeft de raad aangegeven dat de parkeernorm bij aanvragen strikt gehanteerd moeten worden.

Het is vaste rechtspraak dat ons college ten tijde van het nemen van een besluit rekening moet houden met alle relevante feiten en omstandigheden, zoals die zich op dat moment voordoen en dat het recht moet worden toegepast zoals dat op dat moment geldt. Het college is er in beginsel dan ook aan gehouden om het beleid van de raad in casu de planwetgever over te nemen.

Volgens een uitspraak van de rechtbank kan er een verband gelegd worden tussen het aantal bewoners zonder enige onderlinge verbondenheid en het risico op overlast.

Daarnaast heeft de rechtbank in een handhavingszaak het volgende overwogen:

'Het college heeft zich op het standpunt mogen stellen dat de ervaring leert dat vanuit het gebruik van panden voor de huisvesting van arbeidsmigranten meer druk op de woonomgeving van anderen uitgaat in de vorm van overlast dan vanuit het gebruik van panden voor de huisvesting van één huishouden plus maximaal twee personen.'

Wij hebben onlangs, naast een aantal klachten, ook zienswijzen en/of premature bezwaren ontvangen naar aanleiding van de ingekomen aanvragen om een omgevingsvergunning die betrekking hebben op het huisvesten van meer dan 4 afzonderlijke personen in een woning. Hieruit komt naar voren dat er regelmatig (geluids-)overlast wordt ondervonden.

Met het bovenstaande wordt bevestigd dat de uitspraak van de rechtbank niet op zich zelf staat. Het huisvesten van meer dan vier niet-verwante personen in een woning zal, in zijn algemeenheid, leiden tot meer en daarmee onaanvaardbare geluid- en parkeeroverlast en overlast in zijn algemeenheid. Omdat deze punten leiden tot strijd met goede ruimtelijke ordening is het inperken van het planologische beleid in dit kader verdedigbaar.

2. *Om toekomstige discussies en aanvragen te voorkomen dient het nieuwe beleid in de bestemmingsplannen te worden verankerd.*

Nu op grond van de motie en het bovenstaande kan worden vastgesteld dat het huisvesten van meer dan vier arbeidsmigranten in een woning in strijd is met goede ruimtelijke ordening, is het een logisch gevolg om dit ook te vertalen in de nog vast te stellen en in voorbereiding zijnde toekomstige bestemmings- en omgevingsplannen. Op die wijze ontstaat er een nieuw en consistent beleidskader.

3. *Het is goed om de commissie te informeren over de wijze waarop uitvoering is gegeven aan de motie*

Door middel van een schriftelijke mededeling wordt de raadscommissie geïnformeerd over de wijze waarop uw college heeft vormgegeven aan de aangenomen motie.

Kanttekening

- De besluiten om de vergunningsaanvragen te weigeren en de vaststellingsbesluiten in het kader van de bestemmingsplannen zijn vatbaar voor bezwaar- en beroep.
- Het niet meer toepassen van de genoemde afwijkingsbevoegdheid geeft geen garantie dat er geen geweldsincidenten in de gemeente meer voorkomen.
- (Extra) handhavend optreden vraagt capaciteit en dat gaat ten koste van andere (noodzakelijke) werkzaamheden. Toezicht is in de praktijk niet eenvoudig.
- De huisvestingskosten zullen voor de arbeidsmigranten/de bedrijven toenemen.
- De verwachting is dat de druk op de lokale woningmarkt zal toenemen.
- Bij de bedrijven is in toenemende mate dringend behoefte aan arbeidsmigranten.

Toetsing aan gemeentelijk inkoop- en aanbestedingsbeleid
n.v.t.



Financiën

Buiten de aanzienlijke ambtelijke uren en daarmee te maken kosten, zijn er geen financiële gevolgen te verwachten. Als het gaat om planschade is het zo dat een afwijkmogelijkheid een zelfstandige planschadeoorzaak betreft. Daaruit moet volgens de huidige rechtspraak worden afgeleid, dat ook een ontheffingsmogelijkheid in het oude planologisch regime buiten de vergelijking moet worden gelaten, indien daaraan geen toepassing is gegeven. Dat betekent dus, dat geen sprake kan zijn van planschade door het vervallen van de afwijkmogelijkheid in het nieuwe bestemmingsplan.

Uitvoering

De voorgestelde besluiten zijn inmiddels in gang gezet door het verzenden van voorgenomen weigeringsbesluiten. Ook is deze lijn opgenomen in de raadsvoorstellen omtrent de vaststelling van de bestemmingsplannen Buitengebied en Bedrijventerreinen Zuid.

Daarnaast zal het oude beleid ten aanzien van arbeidsmigranten worden ingetrokken.

Communicatie

De uitzendbureau's zijn inmiddels geïnformeerd over de motie, het nieuwe beleid en voorgenomen besluiten. De raad zal geïnformeerd worden door middel van een schriftelijke mededeling.