

## **Beleidsregels huisvesting arbeidsmigranten, vergunninghoudende vluchtelingen en overige personen die geen huishouden vormen gemeente Waalwijk – 2e wijziging**

**Het betreft een rectificatie van een eerdere bekendmaking aangezien er wegens een storing een deel was weggefallen.**

**Het college van burgemeester en wethouders van Waalwijk**

Overwegende dat

- het in bepaalde gevallen bevoegd is om een omgevingsvergunning te verlenen voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het vigerende planologische regime;
- het voor bepaalde gevallen vastgestelde regels hanteert bij het beslissen omtrent het verlenen van voornoemde omgevingsvergunning;
- het niet onder alle omstandigheden voornoemde omgevingsvergunning zal verlenen waar het gaat om het huisvesten van arbeidsmigranten, vergunninghoudende vluchtelingen en overige personen die geen huishouden vormen;
- de huisvesting van arbeidsmigranten, vergunninghoudende vluchtelingen en overige personen die geen huishouden vormen op verscheidene wijzen kan plaatsvinden;
- de belangen van (onder meer) een goed woon-, leef- en ondernemersklimaat met zich brengen dat de grootschalige huisvesting van arbeidsmigranten, vergunninghoudende vluchtelingen en overige personen die geen huishouden vormen niet wenselijk is in woongebieden;
- het van belang is dat de kleinschalige huisvesting van arbeidsmigranten, vergunninghoudende vluchtelingen en overige personen die geen huishouden vormen in woongebieden dient plaats te vinden;
- het wenselijk is beleidsregels vast te stellen voor de wijze van huisvesting van arbeidsmigranten, vergunninghoudende vluchtelingen en overige personen die geen huishouden vormen.

Gelet op

- het bepaalde in titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht;
- artikel 2.1, eerste lid, onder c juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 4, negende lid, bijlage II Besluit omgevingsrecht.

Besluit

Tot het vaststellen van de beleidsregels 'Huisvesting arbeidsmigranten, vergunninghoudende vluchtelingen en overige personen die geen huishouden vormen gemeente Waalwijk, 2<sup>e</sup> wijziging'.

### **Paragraaf 1 – Algemeen**

#### **Artikel 1 - begripsbepaling**

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

- a. Arbeidsmigrant: een persoon die vanwege economische motieven tijdelijk naar de gemeente Waalwijk komt om een inkomen te verwerven;
- b. Vergunninghouder: een persoon die als vluchteling naar Nederland is gekomen en waarvan de asielaanvraag heeft geresulteerd in een (tijdelijke) verblijfsvergunning. Deze persoon is hierdoor gerechtigd in Nederland te wonen en werken;
- c. BRP: Basisregistratie Personen. In de BRP staan persoonsgegevens van inwoners in Nederland (de ingezetenen) en van personen in het buitenland die een relatie hebben met de Nederlandse overheid (de niet-ingezetenen);
- d. Huisvesting: het aanbieden van huisvesting aan arbeidsmigranten, vergunninghoudende vluchtelingen of overige personen die geen huishouden vormen;
- e. Geclusterde huisvesting: huisvesting in een hoofdgebouw door middel van kamerverhuur met gedeelde voorzieningen of door middel van zelfstandige wooneenheden dan wel een combinatie van beide;
- f. Tijdelijke huisvesting: huisvesting in een hoofdgebouw, waar een persoon maximaal 1 jaar verblijft met tussenpozen van minimaal 3 maanden, door middel van kamerverhuur met gedeelde voorzieningen;
- g. Permanente huisvesting: huisvesting in een hoofdgebouw, waar de persoon langer dan een jaar verblijft;

- h. Kamerverhuur: de verhuur van een deel van al dan niet zelfstandige woonruimte ten behoeve van (langdurige) bewoning door personen die geen duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren;
- i. Bestaande huisvesting: huisvesting die op het moment van aanvraag voor een nieuwe huisvesting mag worden gebruikt krachtens een omgevingsvergunning dan wel waarvoor reeds vóór dat tijdstip een ontvankelijke aanvraag is ingediend en welke verleend kan worden en huisvesting op locaties waar het bestemmingsplan of de beheersverordening het gebruik als kamerbewoning rechtstreeks toelaat;
- j. Rustige woonwijk: een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor;
- k. Gemengd gebied: een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven;
- l. Bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- m. Bouwperceelsgrens: een grens van een bouwperceel;
- n. Achtergevellijn: denkbeeldige lijn, evenwijdig gelegen aan de voorgevelrooilijn, die in het verlengde ligt van de achtergevel van het hoofdgebouw

## **Artikel 2 – vormen van huisvesting**

Er zijn drie vormen van huisvesting:

- a. Huisvestingscategorie 1: Huisvesting van maximaal 5 personen (individuen).
- b. Huisvestingscategorie 2: Geclusterde huisvesting van maximaal 30 personen.
- c. Huisvestingscategorie 3: Tijdelijke huisvesting. Huisvesting van 30 – 400 personen.

## **Artikel 3 – Huisvesting algemeen**

1. Huisvesting in solitaire units (bijvoorbeeld in de vorm van tenten of (sta)caravans) is niet toegestaan.
2. Huisvesting van meer dan 400 personen is niet toegestaan.
3. De huisvesting van de categorieën 2 en 3 moet gecertificeerd zijn volgens Stichting Normering Flexwonen (SNF) of daaraan gelijk te stellen.
4. Bij huisvesting als bedoeld in lid 4, dient degene voor wie de vergunning geldt een nachtregister bij te houden;
5. In het nachtregister dient ten minste worden opgenomen: personalia en contactgegevens, datum aanvang huisvesting, datum beëindiging huisvesting.

## **Artikel 4 – Beheer en de initiatiefnemer of exploitant**

1. Dit artikel is niet van toepassing op categorie 1 huisvesting.
2. Beheerder: Bij huisvestingscategorie 2 en 3 dient een beheerder te worden aangewezen. Deze beheerder zorgt voor het dagelijkse onderhoud van de huisvesting en is de contactpersoon voor bewoners, omgeving en instanties (waaronder de gemeente). De beheerder wijst de bewoners op de verplichting zich in de BRP in te schrijven bij (beoogd) verblijf van meer dan 4 maanden.
3. De beheerder houdt een overzicht bij van locaties en gehuisveste personen (zonder dagelijkse registratie).

## **Artikel 5 – Woonklimaat en uitstraling op de omgeving**

1. Dit artikel is niet van toepassing op categorie 1 huisvesting
2. Huisreglement: Het onderwerp verstoring en overlast van de openbare orde en veiligheid is een onderwerp dat bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor kamergewijze verhuur wordt beoordeeld. Hiervoor is het nodig om een huisreglement op te (laten) stellen en deze bij de vergunningaanvraag toe te voegen. Uit dit reglement moet blijken hoe de overlast wordt voorkomen (zowel voor de eigen huurders/gebruikers en voor de omwonenden in de directe omgeving van het gebouw). De onderwerpen drugsgebruik, alcoholgebruik, parkeren van voertuigen, geluids-overlast en zwerfafval dienen minimaal in het reglement te worden verwerkt. De initiatiefnemer of exploitant dient in het huishoudelijk reglement in elk geval op te nemen welke maatregelen worden getroffen indien:
  - a. Bij huurders/gebruikers het gebruik van hard- en/of softdrugs wordt geconstateerd;
  - b. Bij huurders/gebruikers structureel overmatig alcoholgebruik wordt geconstateerd;
  - c. Voertuigen van huurders/gebruikers worden geparkeerd op het perceel behorende bij het gebouw en voor zover er foutief wordt geparkeerd in het openbaar gebied;

- d. De huurders/gebruikers zwerfafval veroorzaken;
  - e. De huurders/gebruikers geluidsoverlast (o.a. muziek) veroorzaken.  
Uit dit reglement moet blijken hoe deze overlast (zowel intern als naar de directe omgeving) wordt voorkomen en welke sanctie/sancties er bij overtreding van deze regels geldt/gelden. Aangegeven dient te worden wie namens de aanvrager verantwoordelijk is voor het houden van toezicht op dit reglement en hoe deze persoon altijd (24 uur per dag en 7 dagen per week) bereikbaar is voor de huurders/gebruikers, omwonenden, politie en/of de gemeente Waalwijk.
3. Het Huisreglement moet op een goed zichtbare plaats zijn aangeplakt (bij de in-/uitgang). Het reglement is zowel in Nederlands als in de taal van de aanwezige bewoners. Aanvullend op het genoemde in lid 2 van dit artikel gaat het reglement in op de volgende aspecten:
    - a. Gedrag (als goede buur), geluid / muziek (nachtrust), afval, parkeren, ontvangen van bezoek, feesten, barbecue en vuur;
    - b. Brandveiligheid (vluchtplan/-wegen en vindplaats en gebruik van blusmiddelen);
    - c. Belangrijke telefoonnummers/contacten (hulpdiensten, beheerder, etc.);
  4. Klachtenreglement: voor de locatie stelt de beheerder een klachtenreglement op. Hierin is het volgende geregeld:
    - a. De aanwezigheid en bereikbaarheid van een vast aanspreekpunt (de beheerder), het maken van afspraken om overlast zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken. Het aanspreekpunt/de beheerder bevindt zich bij voorkeur op de locatie.
    - b. Beschikbaarheid en bereikbaarheid van de beheerder (24/7, ook tijdens vakantieperiodes e.d.);
    - c. Registratie van klachten en meldingen;
  5. Er dient voldoende parkeergelegenheid te worden gerealiseerd overeenkomstig de normen in de Parkeernormennota Waalwijk 2015. Indien er sprake is van een aanvraag van categorie 2 in een vrijstaand hoofdgebouw in een rustige woonwijk dient, in afwijking van de Parkeernormennota Waalwijk 2015, de gehele parkeerbehoefte die gegenereerd wordt door de aanvraag op het eigen perceel te worden opgelost en mag een eventueel overschot aan parkeerplaatsen binnen de van toepassing zijnde loopafstand niet aan het gevraagde initiatief worden toegerekend. Het gedeelte van het perceel gelegen achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw waarvoor een vergunning wordt aangevraagd mag daarbij niet ingericht dan wel gebruikt worden ten behoeve van parkeren. Het gedeelte van het perceel dat gelegen is voor de achtergevellijn van het hoofdgebouw waarvoor een vergunning wordt aangevraagd mag voor maximaal 50% ingericht en gebruikt worden ten behoeve van parkeren en bijbehorende rijbewegingen. Ten behoeve van het parkeren op eigen terrein wordt het niet toegestaan om extra inritten te realiseren.
  6. Als de onder lid 5 van dit artikel bedoelde nota wordt gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

### **Artikel 6 – Spreiding**

1. Voor huisvesting geldt ten aanzien van spreiding:
  - a. Huisvestingscategorie 1 betreft reguliere huisvesting en wordt niet gerealiseerd binnen een afstand van 20 meter tot een bestaande huisvesting in categorie 1 of 2.
  - b. Huisvestingscategorie 2 wordt niet gerealiseerd binnen een afstand van:
    - 20 meter tot een bestaande huisvesting in categorie 1, of
    - 100 meter tot een bestaande huisvesting van categorie 2.
  - c. Huisvestingscategorie 3 wordt niet gerealiseerd binnen een straal van 1200 meter van bestaande huisvesting behorende tot categorie 3, gemeten vanuit de bouwperceelsgrenzen;
  - d. Daar waar er sprake is van meerdere zelfstandige woningen die middels een trappenhuis of galerij worden ontsloten, geldt dat voor maximaal één woning per verdieping een vergunning zal worden afgegeven. Indien er sprake is van twee of meer trappenhuisen, dan kan voor maximaal twee woningen vergunning worden afgegeven waarbij als voorwaarde geldt dat er op dezelfde verdieping minimaal drie woningen gelegen moeten zijn tussen de woningen waarvoor vrijstelling is / wordt afgegeven;
  - e. De afstanden zoals genomen in artikel 6, lid 1 onder a en b worden gemeten via de kortst mogelijke route lopend over openbaar gebied, gerekend vanaf de dichtstbijzijnde zijdelingse bouwperceelsgrenzen van de betrokken percelen.
2. Om te grote druk op een gebied te vermijden wordt voor Rustige Woonwijken en Gemengd Gebied een spreidingstabel gebruikt voor huisvesting in categorie 2. Een aanvraag om een omgevings-

- vergunning wordt geweigerd als het project waarop de aanvraag ziet ertoe kan leiden dat een in tabel 1 opgenomen maximum wordt overschreden.
3. Het aantal inwoners wordt jaarlijks geactualiseerd op basis van CBS-gegevens.

*Tabel 1: Spreidingstabel*

*De wijken staan op kaart weergegeven aan het eind van dit document.*

| Wijk- en buurtindeling<br>CBS | Code         | Aantal<br>inwoners per<br>1-1-2016 | Maximum aantal te<br>huisvesten personen via<br>kamerbewoning (5%) |
|-------------------------------|--------------|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <i>Waalwijk</i>               |              |                                    |                                                                    |
| Centrum                       | BUO 867 0000 | 4150                               | 208                                                                |
| Besoyen                       | BUO 867 0001 | 3770                               | 189                                                                |
| Baardwijk                     | BUO 867 0002 | 2165                               | 108                                                                |
| Laageinde                     | BUO 867 0003 | 3615                               | 181                                                                |
| Antoniusparochie              | BUO 867 0004 | 2330                               | 117                                                                |
| Bloemenoord                   | BUO 867 0005 | 3045                               | 152                                                                |
| Zanddonk                      | BUO 867 0006 | 5115                               | 256                                                                |
| Meerdijk                      | BUO 867 0007 | 2805                               | 140                                                                |
| De Hoef                       | BUO 867 0008 | 1990                               | 100                                                                |
| Eikendonk                     | BUO 867 0012 | 130                                | 7                                                                  |
| <i>Sprang-Capelle</i>         |              |                                    |                                                                    |
| Sprang                        | BUO 867 0100 | 2830                               | 142                                                                |
| Vrijhoeve                     | BUO 867 0101 | 4070                               | 204                                                                |
| Capelle / Nieuwe Vaart        | BUO 867 0102 | 2750                               | 138                                                                |
| Landgoed Driessen             | BUO 867 0104 | 3030                               | 152                                                                |
| <i>Waspik</i>                 |              |                                    |                                                                    |
| Waspik Beneden                | BUO 867 0200 | 3710                               | 186                                                                |
| Waspik Boven                  | BUO 867 0201 | 1115                               | 56                                                                 |

## **Paragraaf 2 – Huisvestingscategorie 1**

### **Artikel 7 – huisvesting en leefklimaat**

1. Huisvesting van categorie 1 vindt plaats in een rustige woonwijk of een gemengd gebied.
2. Een slaapkamer mag door maximaal 2 personen gedeeld worden.

## **Paragraaf 3 – Huisvestingscategorie 2**

### **Artikel 8 - huisvesting**

1. Huisvesting van categorie 2 vindt plaats in een gemengd gebied. Huisvesting van categorie 2 wordt enkel toegestaan in een rustige woonwijk indien er sprake is van geheel vrijstaand hoofdgebouw, waarbij de huisvesting in het vrijstaande hoofdgebouw plaatsvindt en indien de gehele parkeerbehoefte op het eigen terrein wordt gerealiseerd. De regels uit artikel lid 5 zijn daarbij tevens van toepassing.
2. Voor zover geclusterde huisvesting plaatsvindt in zelfstandige wooneenheden dienen deze eenheden georiënteerd te zijn op de openbare weg.
3. Een aanvraag voor een huisvesting van categorie 2 wordt in ieder geval geweigerd indien naar het oordeel van het college één of meerdere van de volgende aspecten in onevenredige mate worden aangetast of belemmerd:
  - de gebruiksmogelijkheden van omliggende functies;

- de kwaliteit van het landschap;
- verkeersontsluiting en parkeersituatie;
- milieuhygiënische kwaliteit, waterhuishouding en externe veiligheid.

#### **Artikel 9 - Leefklimaat voor de arbeidsmigranten en vergunninghouders**

1. De huisvesting van categorie 2 is qua aard en inrichting niet geschikt voor kinderen of gezinnen. Het is dan ook niet toegestaan gezinnen / huishoudens met kinderen in de voorziening te huisvesten.
2. Privacy: een slaapkamer mag door maximaal 2 personen gedeeld worden.

#### **Paragraaf 4 – Huisvestingscategorie 3**

##### **Artikel 10 - huisvesting**

1. De huisvesting van categorie 3 is qua aard en inrichting niet geschikt voor kinderen of gezinnen. Het is dan ook niet toegestaan gezinnen / huishoudens met kinderen in de voorziening te huisvesten.
2. Privacy: een slaapkamer mag door maximaal 2 personen gedeeld worden.
3. Huisvesting van categorie 3 is niet toegestaan in een rustige woonwijk of een gemengd gebied.
4. Een aanvraag voor een huisvesting van categorie 3 wordt in ieder geval geweigerd indien naar het oordeel van het college één of meerdere van de volgende aspecten in onevenredige mate worden aangetast of belemmerd:
  - het woon- en leefklimaat van een nabijgelegen rustige woonwijk of gemengd gebied;
  - de gebruiksmogelijkheden van omliggende functies;
  - de kwaliteit van het landschap;
  - verkeersontsluiting en parkeersituatie;
  - milieuhygiënische kwaliteit, waterhuishouding en externe veiligheid.

#### **Paragraaf 5 – Slotbepaling**

##### **Artikel 11 – Afwijkingsbevoegdheid**

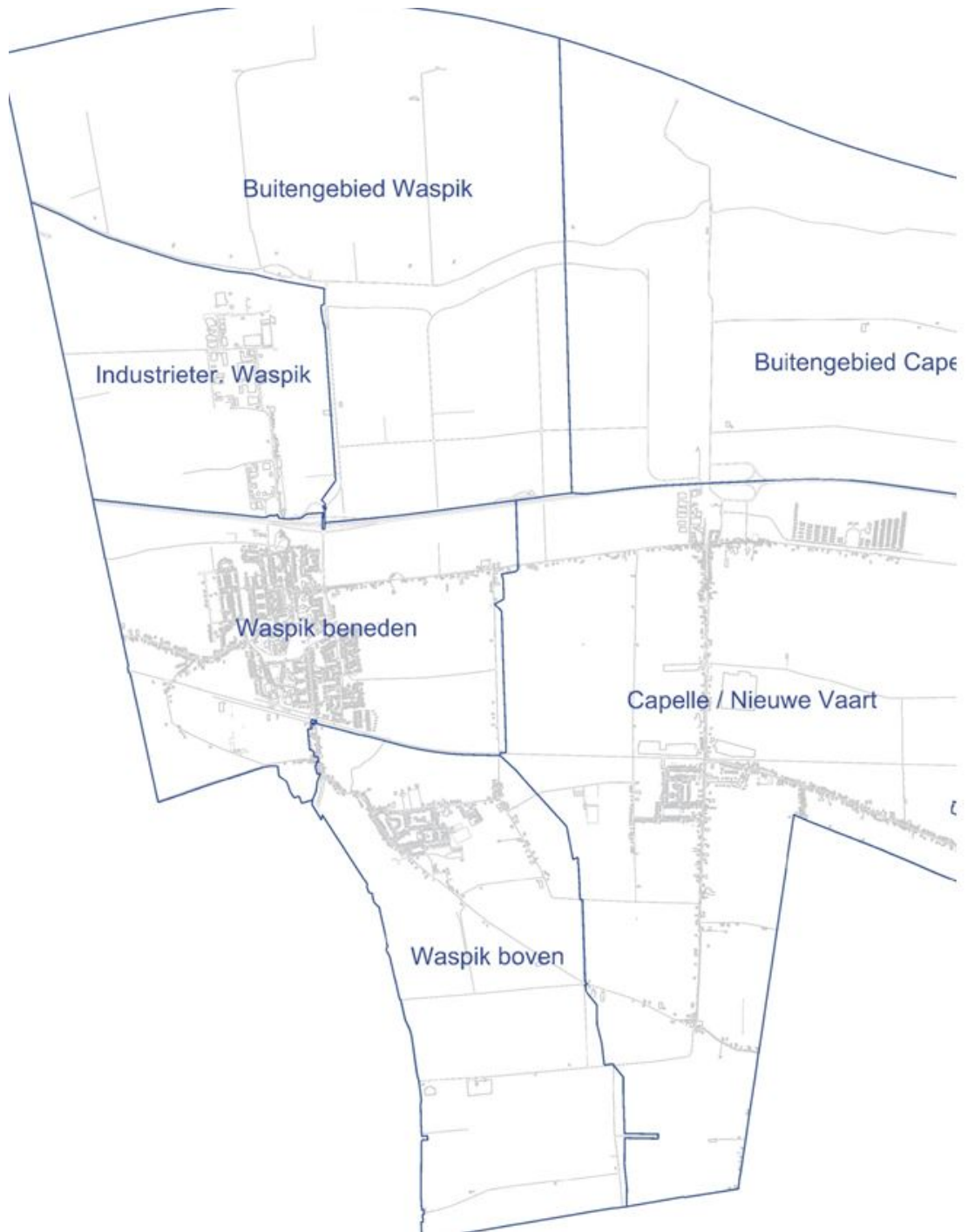
Artikel 4:84 Awb bevat een inherente afwijkingsbevoegdheid, welke luidt:

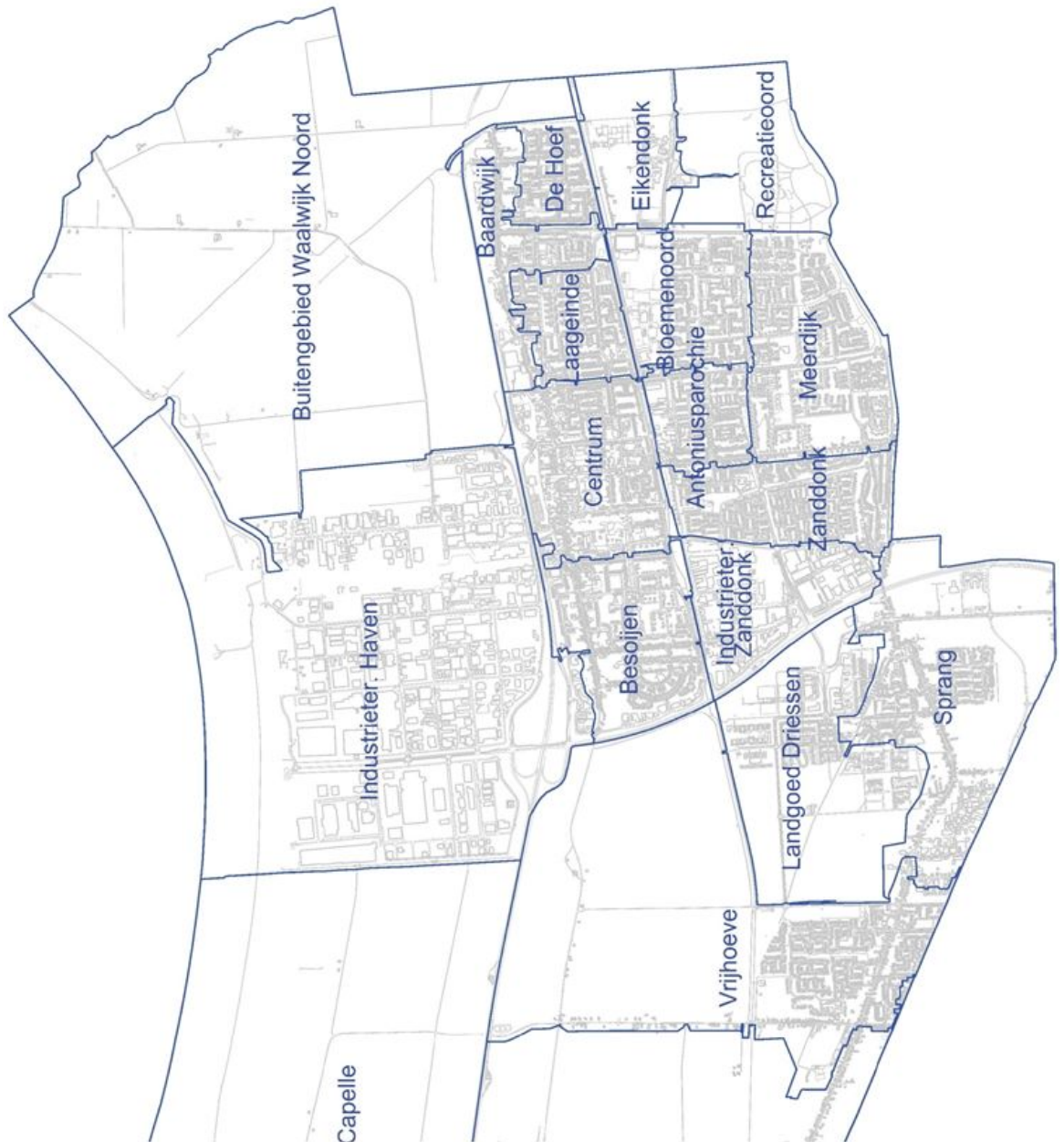
*Het bestuursorgaan handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.*

##### **Artikel 12 – Citeertitel**

Deze beleidsregels worden aangehaald als "Huisvesting arbeidsmigranten, vergunninghoudende vluchtelingen en overige personen die geen huishouden vormen gemeente Waalwijk – 2<sup>e</sup> wijziging."

CBS wijken en buurten:





*Aldus vastgesteld in de collegevergadering van 20 maart 2018,  
Namens deze,*

*HET COLLEGE VAN WAALWIJK,  
De secretaris, de burgemeester,  
J.H. Lagendijk, Drs. A.M.P. Kleijngeld*