

## **Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Waadhoeke houdende regels omtrent de huisvesting van arbeidsmigranten Beleidsregel Toetsingscriteria Huisvesting Arbeidsmigranten gemeente Waadhoeke**

Gelet op:

Het besluit van de gemeenteraad van Waadhoeke van 8 maart 2018 inzake beleidsharmonisatie huisvesting arbeidsmigranten, kenmerk 18.200706, artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht (Awb), artikel 2.12, eerste lid, sub a en c, onder 2, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) gelezen in samenhang met artikel 4, sub 9 en 11, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor)

### **Beleidsregel Toetsingscriteria Huisvesting Arbeidsmigranten gemeente Waadhoeke**

Om de huisvesting van arbeidsmigranten juridisch op een juiste wijze te kunnen regelen dan wel handhavend te kunnen optreden, geldt de volgende beleidsregel.

Startpunt is de bepaling of er strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. In de geldende bestemmingsplannen wordt juridisch gezien binnen woonbestemmingen geen huisvesting van arbeidsmigranten toegestaan. Immers, een woning moet worden gezien als "een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden". Dit is ofwel als zodanig opgenomen in de ter plaatse geldende bestemmingsplannen of – indien niet aanwezig – kan hierop aansluiting worden gevonden vanuit vaste rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Groepen arbeidsmigranten kunnen niet als zodanig worden gedefinieerd. Met deze beleidsharmonisatie biedt de gemeente Waadhoeke handvatten om toch huisvesting van arbeidsmigranten mogelijk te maken dan wel handhavend te kunnen optreden. Hierop geldt echter de toevoeging dat als het gaat om gezinnen waar één of meerdere gezinsleden werkzaam zijn als arbeidsmigrant, er sprake is van een huishouden waarop dit beleid niet van toepassing is.

Deze beleidsregel krijgt vervolgens vorm met een aantal toetsingscriteria. Op deze manier kunnen ofwel vergunningen worden verleend (artikel 2.12, eerste lid, sub a en c, onder 2, Wabo gelezen in samenhang met artikel 4, sub 9 en 11, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht), maar kan ook handhavend worden opgetreden indien legalisatie op basis van de genoemde toetsingscriteria niet mogelijk is.

Voor toepassing van dit instrument gelden de volgende beleidsregels:

#### **Algemeen:**

- Alleen als zodanig bestemde woningen komen in aanmerking, waarbij geen huisvesting van arbeidsmigranten wordt toegestaan in het buitengebied en ter bepaling van het buitengebied de geldende bestemmingsplangrenzen worden aangehouden.
- Bij mogelijke vergunningverlening wordt het gebruik van een pand tijdelijk gewijzigd, waarbij een omgevingsvergunning wordt verleend voor de duur van 5 jaar. Enerzijds wordt hiermee ingespeeld op een bepaalde behoefte, maar er wordt ook geborgd dat het oorspronkelijk bedoelde en bestemde gebruik van woningen (de huisvesting van een huishouden) gerespecteerd blijft en dus geen onevenredige woningonttrekking plaatsvindt. Bij voortzetting van het gebruik is eenmalige verlenging van de vergunning voor de duur van 5 jaar mogelijk. Is na deze termijn nog steeds sprake van een actuele behoefte, dan kan een vergunning worden verleend om het gebruik permanent te wijzigen. Monitoring hierop is belangrijk. Op deze manier blijft geborgd dat er wel echt sprake moet zijn van een actuele behoefte voor de huisvesting van arbeidsmigranten. De toetsingscriteria blijven hierop onverkort van toepassing.
- Geen huisvesting van arbeidsmigranten toestaan op recreatieparken, in bed & breakfast en op (mini)campings.
- Geen huisvesting van arbeidsmigranten toestaan op bedrijventerreinen of industrieterreinen.
- Geen huisvesting van arbeidsmigranten toestaan in bedrijfswoningen.
- Parkeren en de daarmee verbonden parkeerruimte is een verantwoordelijkheid van de werkgever dan wel huisvester van de arbeidsmigranten, waarbij geldt dat parkeren in voortuinen niet is toegestaan. De werkgever/huisvester dient minimaal 2 parkeerplekken per woning op eigen terrein te creëren. Is dit qua ruimte niet mogelijk, dan dient de werkgever/huisvester aan te tonen hoe dit opgelost moet gaan worden.

- Bij beëindiging van het gebruik, voor minimaal 6 maanden geen gebruikmaking van een vergunning en/of bij overtreding van de toetsingscriteria kan het besluit worden ingetrokken.
- Met de aanvrager wordt een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten, zodat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

#### **Toetsingscriteria voor de dorpen:**

- Per dorp mag maximaal 1% van het totaal aantal woningen worden omgezet in woningen voor arbeidsmigranten (zie de toetsingstabel onderaan deze beleidsregel).
- De toetsingstabel met het maximaal aantal woningen voor arbeidsmigranten per dorp wordt periodiek herzien.
- In één woning mogen maximaal 4 arbeidsmigranten worden gehuisvest.
- Om te voorkomen dat binnen bepaalde wijken of straten onevenredig veel woningen aan het reguliere woningaanbod worden onttrokken en om de sociale samenhang in een buurt te behouden, is per straat in maximaal 10% van het aantal woningen huisvesting van arbeidsmigranten toegestaan<sup>1</sup> (zie voor de wijze van berekening de voetnoot hieronder). Het college heeft hierbij de bevoegdheid om het percentage te verlagen voor straten waar sprake is van mogelijke sociale problematiek.
- In aanvulling op het voorgaande mag binnen 25 meter afstand, gemeten vanuit de dichtstbijzijnde bestaande gevel van de reeds bestaande woning die wordt gebruikt voor de huisvesting van arbeidsmigranten, geen andere woning worden gebruikt voor de huisvesting van arbeidsmigranten.
- In het kader van brandveiligheid wordt bij elke aanvraag advies ingewonnen bij de Veiligheidsregio Fryslân.

#### **Toetsingscriteria stad Franeker en Sint Annaparochie:**

- In de stad Franeker mag maximaal 1% van het totaal aantal woningen worden omgezet in woningen voor arbeidsmigranten (zie de toetsingstabel onderaan deze beleidsregel).
- De toetsingstabel met het maximaal aantal woningen voor arbeidsmigranten in de stad wordt periodiek herzien.
- In één woning mogen maximaal 4 arbeidsmigranten worden gehuisvest.
- Om te voorkomen dat binnen bepaalde wijken of straten onevenredig veel woningen aan het reguliere woningaanbod worden onttrokken en om de sociale samenhang in een buurt te behouden, is per straat in maximaal 10% van het aantal woningen huisvesting van arbeidsmigranten toegestaan<sup>1</sup> (zie voor de wijze van berekening voetnoot 1). Het college heeft hierbij de bevoegdheid om het percentage te verlagen voor straten waar sprake is van mogelijke sociale problematiek.
- Binnen 25 meter afstand, gemeten vanuit de dichtstbijzijnde bestaande gevel van de reeds bestaande woning die wordt gebruikt voor de huisvesting van arbeidsmigranten, mag geen andere woning gebruikt worden voor de huisvesting van arbeidsmigranten.
- Voor een appartementencomplex (niet bedoeld voor bijzondere doelgroepen) geldt dat 20% van het aantal aanwezige appartementen beschikbaar kan worden gesteld voor de huisvesting van arbeidsmigranten.
- De hiervoor genoemde 20%- regeling voor een appartementencomplex treedt pas in werking als het appartementencomplex 5 appartementen of meer kent.
- In één appartement mogen maximaal 2 arbeidsmigranten worden gehuisvest.
- Naast een appartementencomplex mogen binnen 25 meter afstand, gemeten vanuit de dichtstbijzijnde gevel, maximaal twee woningen staan die gebruikt mogen worden voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Bij meer dan twee woningen die gebruikt worden voor de huisvesting van arbeidsmigranten, geldt een afstand van 25 meter, gemeten vanuit de dichtstbijzijnde gevel + de 10% regeling per straat.
- In het kader van brandveiligheid wordt bij elke aanvraag advies ingewonnen bij de Veiligheidsregio Fryslân.

1) Berekening op straatniveau: Om te komen tot een juiste bepaling van het percentage geldt de volgende stelregel. Indien de berekening van 10% van het aantal woningen in een straat uitkomt op een getal achter de komma, dan geldt bij 0,1 tot en met 0,5 afronding naar beneden en bij 0,6 tot en met 0,9 afronding naar boven. Dus bij 15 woningen in een straat mag één woning voor de huisvesting van arbeidsmigranten worden gebruikt. Bij 16 woningen in een straat zijn dit er twee. Voor deze berekening is gekozen om de belasting op de directe omgeving zo beperkt mogelijk te laten zijn.

### **Algemene indieningsvereisten en stelregels voor vergunningverlening:**

- Het overleggen van een tekening van de voor huisvesting voor arbeidsmigranten bedoelde woning met daarop weergegeven de directe omgeving waarop ook in kaart wordt gebracht hoe in het parkeren wordt voorzien (een tekening met schaal 1:500).
- Het overleggen van een tekening van de voor huisvesting voor arbeidsmigranten bedoelde woning met daarop aangegeven waar de slaapkamers zich in de woning bevinden.
- Bij de behandeling van verzoeken voor een omgevingsvergunning geldt een "wie het eerst komt wie het eerst maalt" principe. Dus op volgorde van binnenkomst van ontvankelijke/ volledige aanvragen wordt na toetsing aan de in deze beleidsregel opgenomen criteria + verplichte overige wet- en regelgeving (zoals het Bouwbesluit) beoordeeld of vergunningverlening mogelijk is. Dit kan dus betekenen dat sommige later ingekomen aanvragen niet vergund kunnen worden omdat er strijd ontstaat met de toetsingscriteria en/of reeds eerder verleende vergunningen. Bij bestaande situaties kan dit ertoe leiden dat daardoor handhavend opgetreden zal worden.
- Aanvragen die via Omgevingsloket online (OLO) worden ingediend worden automatisch voorzien van een datum en tijdstip van binnenkomst. Aanvragen die op andere wijze worden ingediend zullen bij binnenkomst op datum van ontvangst en tijdstip 23.59uur worden geregistreerd. Mochten meerdere aanvragen op dezelfde dag worden ontvangen voor hetzelfde gebied, dan bepaalt voor de aanvragen die op andere wijze zijn ingediend het lot de volgorde van binnenkomst en behandeling/toetsing.

### **Toetsingstabel:**

De toetsingstabel verschaft inzage in het maximaal aantal woningen, dat mag worden omgezet in woningen voor arbeidsmigranten, op basis van 1% toevoeging:

<b>Locaties</b>	<b>Totaal aantal woningen</b>	<b>Maximaal om te zetten woningen</b>
	<b>Per 1 januari 2018</b>	<b>1%</b>
Achlum	280	2,8
Baaium	48	0,5
Berltsum	1072	10,7
Bitgum	339	3,4
Bitgummole	393	3,9
Blessum	33	0,3
Boer	18	0,2
Boksum	169	1,7
Deinum	392	3,9
Dongjum	159	1,6
Dronryp	1425	14,3
Firdgum	30	0,3
Franeker	6141	61,4
Herbaijum	116	1,2
Hitzum	103	1,0
Ingelum	157	1,6
Klooster Lidlum	15	0,2
Marsum	492	4,9
Menaam	1239	12,4
Minnertsga	776	7,8
Nij Altoenae	130	1,3
Oosterbierum	247	2,5
Oudebildtziel	452	4,5
Peins	117	1,2
Pietersbierum	65	0,7
Ried	200	2,0

Schalsum	57	0,6
Sexbierum	767	7,7
Skingen	44	0,4
Slappeterp	30	0,3
Spannum	115	1,2
St.-Annaparochie	2118	21,2
St.-Jacobiparochie	796	8,0
Tzum	527	5,3
Tzummarum	728	7,3
Vrouwenparochie	303	3,0
Westhoek	131	1,3
Wier	92	0,9
Winsum	452	4,5
Wjelsryp	191	1,9
Zweins	48	0,5
<b>Totaal</b>		<b>211</b>

Berekening op kernniveau: Qua maximale woningtoevoeging wordt vanaf 0,5 naar boven afgerond, daaronder naar beneden. Ergo: 2,5 = 3 woningen en 2,4 = 2 woningen. Voor deze berekening is gekozen om de mogelijkheid voor huisvesting van arbeidsmigranten per kern op basis van spreiden en mengen zo ruim mogelijk te laten zijn.

*Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Waadhoeke op 20 maart 2018,*

*De secretaris,  
A. Doesburg*

*de burgemeester,*

*H. Apotheker*