

Beleidsregel "Ruimtelijke randvoorwaarden logiesgewijze huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten Duin- en Bollenstreek" voor de gemeenten Hillegom, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout en Teylingen

Burgemeester en wethouders van de gemeente Lisse

Gelezen het voorstel "Ruimtelijke randvoorwaarden logiesgewijze huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten";

Gelet op het bepaalde in titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht en het Convenant huisvesting arbeidsmigranten Holland Rijnland d.d. 27 juni 2014 inclusief de richtlijnen huisvesting arbeidsmigranten Holland Rijnland;

Besluit:

Tot het vaststellen van de beleidsregel "Ruimtelijke randvoorwaarden logiesgewijze huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten Duin- en Bollenstreek".

Inleiding

Deze beleidsregel is een gedeeltelijke uitwerking van het "Convenant huisvesting arbeidsmigranten Holland Rijnland" inclusief de "richtlijnen huisvesting arbeidsmigranten Holland Rijnland", die d.d. 27 juni 2014 ook zijn ondertekend namens alle gemeenten.

In deze richtlijnen wordt een onderscheid gemaakt in drie groepen arbeidsmigranten:

1. Arbeidsmigranten die enkele maanden naar NL komen om hier geld te verdienen en vervolgens weer terug gaan naar huis. (kortverblijvers)
2. Arbeidsmigranten die hier voor een periode van enkele maanden tot enkele jaren verblijven om hier te werken maar met de bedoeling om weer terug te gaan naar huis. (langverblijvers)
3. Arbeidsmigranten die zich hier permanent willen vestigen. (vestigers)

Deze beleidsregel is van toepassing op de logiesgewijze huisvesting van de eerste twee groepen, de tijdelijke groep arbeidsmigranten (kortverblijvers en langverblijvers).

Voor de tijdelijke huisvesting van "kortverblijvers" die werkzaam zijn op een agrarisch bedrijf worden naast deze beleidsregel ook andere mogelijkheden geboden.

Arbeidsmigranten die hier tijdens de piekperiode voor een periode van maximaal 3 maanden verblijven kunnen worden gehuisvest bij het agrarisch bedrijf waar zij werkzaam zijn. In de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek (ISG2016) is opgenomen dat er in de bestemmingsplannen voor het buitengebied van de Greenportgemeenten een uniforme regeling wordt opgenomen om de huisvesting van deze arbeidsmigranten tijdens de piekperiode op de agrarische bedrijfspercelen zelf te faciliteren.

Deze beleidsregel is niet van toepassing op de 3e groep. Arbeidsmigranten die zich hier (voor een periode langer dan 5 jaar) vestigen. Zij zijn aangewezen op de reguliere woningmarkt.

Deze beleidsregel betreft ook niet de ontwikkeling van het zogenaamde flexwonen. Het regelen van combinaties van woonvormen is een andere ontwikkeling met een apart afwegingskader. Daarbij gaat het om verschillende doelgroepen die op korte termijn een locatie zoeken om zich te *vestigen*.

De bovengenoemde regionale richtlijnen vormen een gereedschapskist voor de gemeenten in de regio om eigen beleid vast te stellen. Niet alles uit deze gereedschapskist is overgenomen, maar hierin zijn keuzes gemaakt. Eén van die keuzes is dat er in deze beleidsregel het creëren van huisvestingsmogelijkheden in bebouwing in het werkingsgebied van de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) niet zomaar wordt mogelijk gemaakt.

Doelstelling

Deze beleidsregel is bedoeld om met een eenvoudige procedure, via een omgevingsvergunning, het gebruik van een pand als logiesfunctie mogelijk te maken. Om op die manier op een makkelijke manier arbeidsmigranten, die hier tijdelijk zijn om te werken, in bestaande panden te kunnen huisvesten.

In de beleidsregel worden de volgende mogelijkheden geboden, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen het werkingsgebied GOM en het stedelijk gebied:

In het werkingsgebied van GOM kan huisvesting op een eenvoudige manier gerealiseerd worden in (vrijkomende) agrarische bedrijfswoningen en karakteristieke of monumentale agrarische bebouwing. Voor andere panden en/of locaties in het werkingsgebied GOM wordt huisvesting niet uitgesloten, maar moet er gebruik gemaakt worden van de maatwerkprocedure om te bepalen of aan het initiatief meegewerkt kan worden.

In het stedelijk gebied wordt huisvesting mogelijk gemaakt in panden die in elk geval geen woonbestemming hebben. Gedacht kan worden aan panden met een kantoorbestemming, maatschappelijke bestemming, een bestemming detailhandel of dienstverlening maar ook solitaire bedrijfspanden (zie artikel 5). Mocht er een initiatief zijn voor een pand met een woonbestemming in het stedelijk gebied, dan kan er geen gebruik worden gemaakt van deze beleidsregel, maar zal de gemeente per geval bezien of medewerking via planologisch maatwerk mogelijk is.

Gezien het beleid in de ISG 2016 en het provinciaal beleid wordt er in deze beleidsregel in het werkingsgebied GOM alleen huisvesting in (vrijkomende) agrarische bedrijfswoningen en in karakteristieke of monumentale (voormalige) agrarische bebouwing mogelijk gemaakt. Dit zijn panden die reeds aanwezig zijn in het buitengebied en op een andere manier ingezet kunnen worden. Voor nieuwe locaties is het zoekgebied in eerste instantie binnen het stedelijk gebied. Bedrijventerreinen en recreatiewoningen worden uitgesloten van gebruik van deze beleidsregel, met uitzondering van eventueel specifiek door de gemeente aan te wijzen delen van bedrijventerreinen (zie 5.4).

Maatwerk procedure:

Deze beleidsregel is opgesteld voor omgevingsvergunningaanvragen waarbij gebruik wordt gemaakt van de zogenaamde kruimelgevallenregeling opgenomen in artikel 4 lid 9 van bijlage II van het Bor. Aanvragen als bedoeld in artikel 4 lid 9 van bijlage II van het Bor die niet passen binnen deze beleidsregel, of die gebaseerd zijn op artikel 4 lid 11 van bijlage II van het Bor of op andere regelgeving, worden binnen het werkingsgebied van GOM behandeld als maatwerk aanvraag waarvoor de "Procedure voor Maatwerk in de Greenport" kan worden gebruikt. In dat geval wordt er in overleg met de Duin- en Bollestreekgemeenten en na advisering door het Overlegplatform Greenport RO gekeken of er toch meegewerkt kan worden aan het initiatief, waarbij de uitgangspunten in artikel 3, 4 en 5.1 onverkort in acht moeten worden genomen. Bij een positieve beoordeling van het verzoek, zal er gekeken worden via welke procedure deze gerealiseerd kan worden.

Bij aanvragen binnen stedelijk gebied die niet passen binnen deze beleidsregel beoordeelt de gemeente zelf of planologisch maatwerk kan worden toegepast. Indien er naar het oordeel van de gemeente sprake is van aperte strijdigheid met deze beleidsregel of andere planologische kaders, en er derhalve hoe dan ook geen ruimte is om aan een initiatief mee te werken, behoeft zij daarover geen advies te vragen aan het Overlegplatform.

Algemeen

Artikel 1 Begrippen

Arbeidsmigrant:

Buitenlandse werknemer, die op grond van een EU-paspoort of een tewerkstellingvergunning legaal in Nederland werkzaam is en zijn hoofdverblijf elders heeft;

Logiesgewijze huisvesting arbeidsmigranten:

Tijdelijke dan wel permanente voorzieningen ten behoeve van logiesgewijze huisvesting van arbeidsmigranten, die hun hoofdverblijf elders hebben, niet bedoeld voor recreatieve doeleinden.

Stichting Normering Flexwonen (SNF):

Stichting die de registers beheert van ondernemingen die aan de norm voor huisvesting van arbeidsmigranten voldoen en beheert de normen. Organisaties die huisvesting voor arbeidsmigranten aanbieden kunnen een certificaat van de Stichting Normering Flexwonen behalen. Hiervoor dienen zij te voldoen aan de "Norm voor huisvesting van arbeidsmigranten" (www.normeringflexwonen.nl).

(Vrijkomende) agrarische bedrijfswoning: een bedrijfswoning die niet meer wordt gebruikt (of niet meer gebruikt gaat worden) door de huidige agrarische ondernemer of zijn rechtsvoorganger, waarvoor de bedrijfswoning in het verleden is opgericht.

Stedelijk gebied:

zie kaart op pagina 76 van de ISG2016 die als bijlage 1 is toegevoegd aan deze beleidsregel.

Werkingsgebied GOM:

Zie kaart op pagina 76 van de ISG2016 die als bijlage 1 is toegevoegd aan deze beleidsregel.

Artikel 2 Reikwijdte

De beleidsregel is bedoeld voor meerderjarige arbeidsmigranten die hier voor een korte (aantal maanden) dan wel een langere periode (aantal jaren) werkzaam zijn. Deze arbeidsmigranten hebben niet de bedoeling om zich hier te vestigen en horen daarom niet te worden gehuisvest in woningen, maar in logiesgebouwen. De druk op de woningmarkt in de Duin- en Bollenstreek is al groot en het is niet de bedoeling dat door de huisvesting van deze groep de druk nog verder wordt verhoogd. Bovendien is in de regionale richtlijnen ook vastgesteld dat huisvesting voor wisselende bewoners in logiesgewijze huisvesting thuis hoort, zodat daarmee voor andere inwoners duidelijk is dat er geen woningverdringing plaatsvindt.

Deze beleidsregel is niet van toepassing op verzoeken tot bestemmingsplanwijziging. Verzoeken tot het permanent wijzigen van de bestemming via een bestemmingsplanprocedure zijn een bevoegdheid van de gemeenteraad. Dit is altijd maatwerk.

Artikel 3 Uitgangspunten

- Een initiatief mag niet in strijd zijn met landelijke en provinciale regelgeving. Een initiatief in het werkingsgebied GOM moet een onderbouwing voor de Ladder van duurzame verstedelijking bevatten.
- De logiesgewijze huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten vindt niet plaats binnen gebouwen met de bestemming Wonen. Het gaat hier om het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf voor arbeidsmigranten die hun hoofdverblijf elders hebben;
- Grootschalige logiesgebouwen van meer dan 100 bedden zijn alleen toegestaan als:
 - o De huisvesting noodzakelijk is om te voorzien in de behoefte voor huisvesting van arbeidsmigranten, die werkzaam zijn binnen de Greenport Duin- en Bollenstreek;
 - o Er rekening is gehouden met de omgeving: de huisvestingsmogelijkheid mag kwalitatief noch kwantitatief een belemmering vormen voor de omliggende functies.
- Er moet worden voldaan aan de parkeernorm opgenomen in het lokale vigerende parkeerbeleid en/of de landelijke CROW normen;
- Voorkomen moet worden dat er een concentratie ontstaat van logiesgewijze huisvesting in een straat of een buurt/wijk.
- Er mogen geen belemmeringen ontstaan voor de (uitbreiding van) omliggende functies die mogelijk zijn binnen het geldende bestemmingsplan.
- Logiesgewijze huisvesting is niet toegestaan op bedrijventerreinen en in recreatiewoningen met uitzondering van eventueel door de gemeente specifiek aangewezen delen van bedrijventerreinen.
- De SNF normering is de minimale norm voor huisvesting voor arbeidsmigranten.
- Bewoners die langer dan vier maanden in Nederland (zullen) verblijven moeten worden ingeschreven in de BRP (Basisregistratie personen) van de gemeente. Wij verwachten hierin een actieve rol van de huisvester.
- Er dient een adequaat beheerplan dat voldoet aan de normen van SNF te worden opgesteld en uitgevoerd.
- Initiatiefnemers dienen bij voorkeur hun plannen eerst als principeverzoek in bij de betreffende gemeente of gaan met de betreffende gemeente in overleg.
- Een communicatieplan wordt als onderdeel van de aanvraag verplicht gesteld, aangezien de gemeenten bij de communicatie met omwonenden een actieve rol van de initiatiefnemer verwacht. Hierin moet tenminste worden opgenomen:
 - o Een protocol hoe overlastsituaties worden voorkomen met daarbij in ieder geval een aanspreekpunt of contactpersoon voor vragen en klachten van zowel omwonenden als huurders.
 - o Het opstellen van (meertalige) huisregels voor arbeidsmigranten.
 - o Hoe omwonenden worden betrokken bij de plannen.
- De logiesgewijze huisvesting voor arbeidsmigranten mag niet gebruikt worden voor recreatief verblijf.
- Voor de leefbaarheid en menselijke maat hanteren wij de maatstaf van maximaal 2 arbeidsmigranten per slaapkamer, dit is bij toepassing van de verkorte procedure op grond van deze beleidsregel een extra norm naast de normen van SNF.
- De verhuurder is verantwoordelijk voor de relatie met omwonenden. De verhuurder zorgt er dan ook voor dat er geen onaanvaardbare overlast ontstaat voor omwonenden.

Artikel 4 Ruimtelijke onderbouwing, stedenbouw en welstand

Het geldende planologische regime (bestemmingsplan, kruimelgevallenbeleid), het Bouwbesluit en deze beleidsregel (welke na vaststelling onderdeel zal worden van het kruimelgevallenbeleid) zijn de wettelijke kaders ter bepaling van ruimtelijke kwaliteit en inpasbaarheid en bouw- en leefkwaliteit. De brandweer zal hierbij toetsen aan de brandveiligheidseisen die in het Bouwbesluit zijn opgenomen

t.a.v. kamergewijze verhuur, aangezien deze het meest adequaat zijn voor het type logiesgewijze huisvesting waarop deze beleidsregel van toepassing is.

Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning kan het onder meer gaan om de volgende aspecten/deelvergunningen: activiteiten milieu, provinciale ontheffing van de verordening, activiteit slopen, kappen en/of bouwen, afwijking bestemmingsplan, hogere grenswaardenprocedure geluid e.d. Aanvragen zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing/motivatie, waarbij (indien nodig) tevens is voorzien in onderzoeksrapporten. Dit kan gaan om verkeers- en akoestisch onderzoek of andere relevante (milieu)onderzoeken.

Een aanvraag legt de gemeente indien nodig voor aan de welstandscommissie en aan de monumentencommissie.

Regels

Artikel 5 Afwijkingsregel per gebiedscategorie

Uitgangspunt is dat logiesgewijze huisvesting van arbeidsmigranten bij voorkeur buiten het werkingsgebied GOM, in het stedelijk gebied wordt gerealiseerd. En anders in karakteristieke of monumentale (voormalige) agrarische bebouwing en (vrijkomende) agrarische bedrijfswoningen in het werkingsgebied GOM.

In deze beleidsregel wordt onderscheid gemaakt in verschillende gebiedscategorieën waarbinnen, onder voorwaarden, logiesgewijze huisvesting van arbeidsmigranten mogelijk gemaakt kan worden door middel van een omgevingsvergunning op grond van artikel 4, lid 9 van bijlage II van het Bor, voor afwijken van het bestemmingsplan.

5.1. Algemeen

Naast een individuele beoordeling op ruimtelijke en maatschappelijk aanvaardbaarheid wordt er getoetst aan de uitgangspunten opgenomen in artikel 3 en aan de volgende voorwaarden:

1. Het pand/perceel dient verkeerstechnisch gezien goed bereikbaar te zijn.
2. Het perceel dient groot genoeg te zijn om zowel parkeren als buitenruimte op eigen terrein te kunnen realiseren.
3. De logiesgewijze huisvesting vindt plaats binnen de bestaande bebouwing;
4. De voorziening is bedoeld voor arbeidsmigranten.

5.2. Binnen Stedelijk gebied

1. Binnen het stedelijk gebied is logiesgewijze huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten niet toegestaan in panden met een woonbestemming en horecabestemming en voorzover gelegen binnen het bestemmingsplan Centrum 2011, de begane grond van die panden welke zijn voorzien van de bestemming Gemengde Doeleinden.
2. Voorkomen moet worden dat er een concentratie van logiesgewijze huisvesting voor arbeidsmigranten in een straat of wijk ontstaat. Maximaal 10% van de percelen of woningen in een straat mogen worden gebruikt voor logiesgewijze huisvesting, met een maximum van 2 locaties per straat; er is geen logiesgewijze huisvesting toegestaan op naastliggende percelen.

5.3. Werkingsgebied GOM

Zoals al eerder aangegeven is deze beleidsregel niet van toepassing op de logiesgewijze huisvesting van de arbeidsmigranten tijdens de piekperiode van maximaal 3 maanden bij de agrarische bedrijven zelf. Dit kan in het bestemmingsplan zelf geregeld worden. In dit gebied is ruimte voor kleinschalige initiatieven in (vrijkomende) agrarische bedrijfswoningen of in karakteristieke of monumentale (voormalige) agrarische bebouwing. Overige initiatieven, bijvoorbeeld ten aanzien van het gebruik van overige (vrijkomende) agrarische bedrijfsbebouwing, moeten als maatwerk beoordeeld worden.

(Vrijkomende) agrarische bedrijfswoningen

1. De landschappelijke inpassing van bijbehorende functies (zoals parkeren, buiten ruimte enz.) in het buitengebied moet op een verantwoorde manier plaatsvinden. De ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied mag niet worden aangetast, conform het huidige ruimtelijke Provinciale beleid en het Landshapspectief uit de ISG2016.
2. In de (vrijkomende) agrarische bedrijfswoning mogen maximaal 15 arbeidsmigranten worden gehuisvest, waarbij er ook moet worden voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit.

Karakteristieke of monumentale (voormalige) agrarische bebouwing

1. Voorwaarde om mee te werken is dat het monumentale karakter van de bebouwing behouden blijft/verbeterd wordt. Dit wordt ter advisering voorgelegd aan de monumentencommissie.

2. De landschappelijke inpassing van bijbehorende functies (zoals parkeren, buiten ruimte enz.) in het buitengebied moet op een verantwoorde manier plaatsvinden. De ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied mag niet worden aangetast. Conform het huidige ruimtelijke Provinciale beleid en het Landschaps perspectief uit de ISG2016.
3. In karakteristieke of monumentale (voormalige) agrarische bebouwing mogen maximaal 30 arbeidsmigranten worden gehuisvest, waarbij er ook moet worden voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit. Bij grotere aantallen is er sprake van maatwerk conform de "Procedure voor Maatwerk in de Greenport".

5.4. Bedrijventerreinen

De (gebouwen op) het bestemmingsplan "bedrijventerreinen" zijn primair gereserveerd voor de vestiging van bedrijven. Hier is logiesgewijze huisvesting van arbeidsmigranten niet toegestaan, met uitzondering van door de gemeente daartoe aangewezen delen en/of transformatiegebieden.

5.5. Recreatiewoningen

Recreatiewoningen, al dan niet gevestigd op recreatieterreinen, zijn primair gereserveerd voor verblijfsrecreatie. Hier is logiesgewijze huisvesting van arbeidsmigranten niet toegestaan.

Artikel 6 Hardheidsclausule

Het college van burgemeester en wethouders heeft de bevoegdheid om, in gevallen die naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leiden, ten gunste van de initiatiefnemer af te wijken van de beleidsregels.

Artikel 7 Inwerkingtreding en citeertitel

Het besluit treedt in werking op de dag na publicatie.

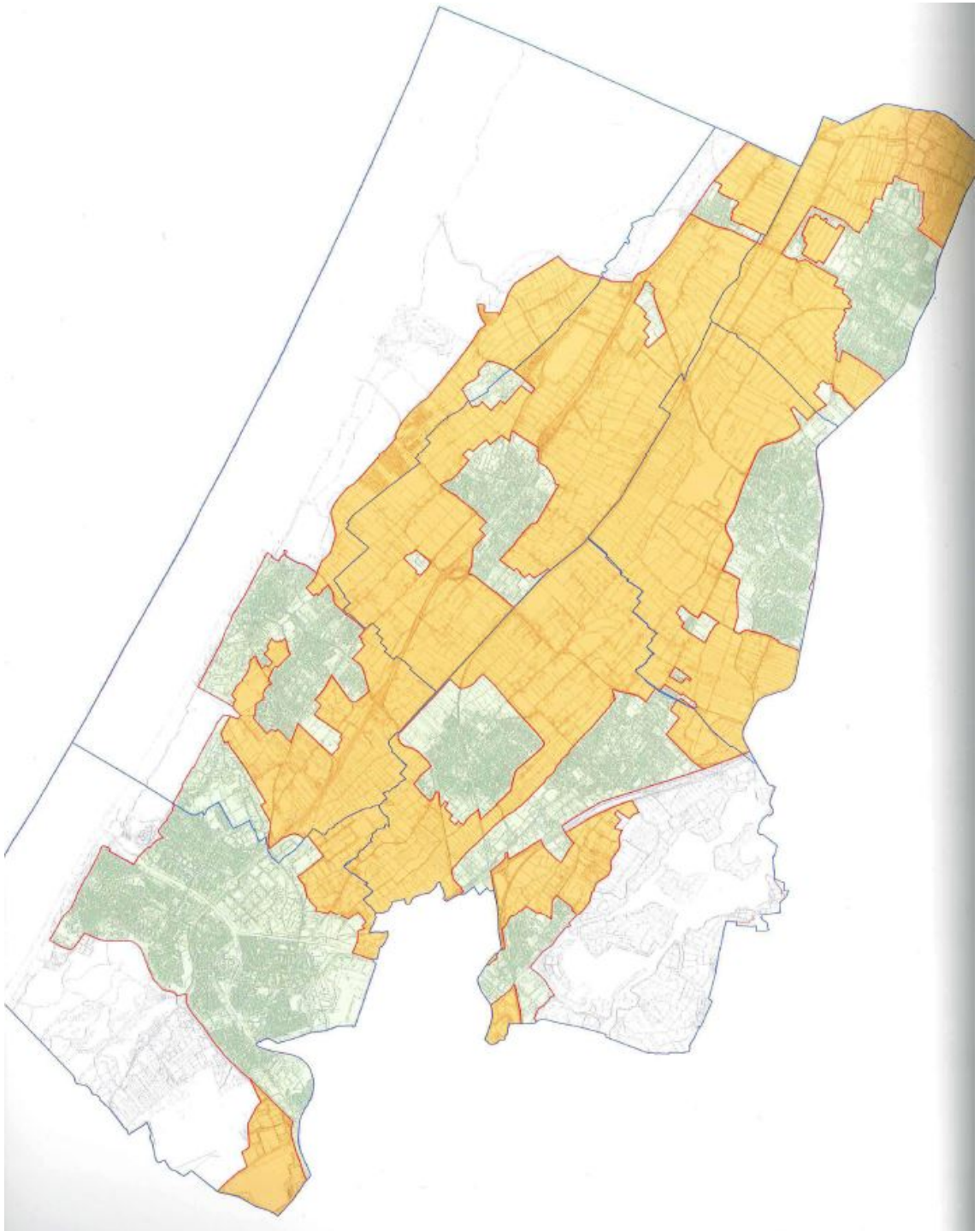
De officiële en citeertitel van de beleidsregel is "Ruimtelijke randvoorwaarden logiesgewijze huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten Duin- en Bollenstreek"

Aldus vastgesteld in de collegevergadering van 24 april 2018.

*De secretaris,
J.W. Schellevis*

*De burgemeester,
A.W.M. Spruit*

Bijlage 1



Legenda Werkingsgebied GOM

-  Gemeentegrens
-  Werkingsgebied GOM
-  Stedelijk gebied

Het is in beginsel mogelijk dat GOM de herontwikkeling van vertreklocaties van Greenport-gerelateerde bedrijven binnen stedelijk gebied ter hand neemt indien op deze wijze de verplaatsing van deze ondernemingen naar voor hen en de Greenport betere vestigingsomstandigheden op bijvoorbeeld Bulb Trade Park en Greenhousepark kan worden gefaciliteerd en/of versneld.