

Beleidsregels huisvesting arbeidsmigranten, vergunninghoudende vluchtelingen en overige personen die geen huishouden vormen gemeente Waalwijk – 3e wijziging

Het college van burgemeester en wethouders van Waalwijk

Overwegende dat

- het college 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 gemeenteraad op 13 december 2018 de "Beleidsnotitie Arbeidsmigratie gemeente Waalwijk 2018" heeft vastgesteld;
- het daarom wenselijk is nieuwe 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, bijlage II Besluit omgevingsrecht.

Besluit

Tot het vaststellen van de beleidsregels 'Huisvesting arbeidsmigranten, vergunninghoudende vluchtelingen en overige personen die geen huishouden vormen gemeente Waalwijk, 3^e wijziging'.

Paragraaf 1 – Algemeen

Artikel 1 - Begripsbepaling

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

- a. Arbeidsmigrant: een persoon die vanwege economische motieven naar de gemeente Waalwijk komt om een inkomen te verwerven en hier, al dan niet tijdelijk, verblijft;
- b. 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 welke verleend kan worden, en huisvesting op locaties waar het bestemmingsplan of de beheersverordening het gebruik als kamerverhuur rechtstreeks toelaat. Onder rechtstreekse toelating wordt niet het overgangsrecht begrepen;
- c. Bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de planregels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- d. Bouwperceelsgrens: een grens van een bouwperceel;
- e. 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);
- f. Gemengd gebied: een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voor de toetsing of sprake is van een gemengd gebied dient de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG als basis;
- g. Hoofdgebouw: gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;
- h. Kamerverhuur: woonvorm waarbij sprake is van woonruimte waarbij de bewoner afhankelijk is van één of meer gedeelde wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij keuken, toilet, badkamer en douche als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt;
- i. Privé-buitenruimte: de ruimte op het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft en die gelegen is buiten het hoofdgebouw en buiten de bijgebouwen op het betreffende perceel en tevens gelegen

- is achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw op het betreffende perceel. Ruimte die benodigd is om te voldoen aan de parkeernorm, wordt niet als privé-buitenruimte aangemerkt;
- 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. Voor de toetsing of sprake is van een rustige woonwijk dient de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG als basis;
 - k. Tijdelijke huisvesting: huisvesting in een hoofdgebouw waar een persoon maximaal 1 jaar aaneengesloten verblijft. Indien een persoon korter dan 3 maanden afwezig is van de betreffende locatie wordt dit nog gezien als aaneengesloten verblijf;
 - l. Vergunninghoudende vluchteling: 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;
 - m. Zelfstandige wooneenheid: een woning met een eigen toegangsdeur die van binnen en buiten op slot gedaan kan worden en waarbij in de woning in elk geval een eigen woon(slaap)kamer, een eigen keuken inclusief kookgelegenheid en een eigen toilet met waterspoeling aanwezig is;

Artikel 2 – Vormen van huisvesting

Er zijn drie vormen van huisvesting ten behoeve van personen die geen huishouden vormen:

- a. Huisvestingscategorie 1: huisvesting van maximaal 5 personen.
- b. Huisvestingscategorie 2: huisvesting van minimaal 6 tot en met maximaal 30 personen.
- c. Huisvestingscategorie 3: tijdelijke huisvesting van 31 tot en met 400 personen. Voor huisvesting van categorie 3 ten noorden van de A59 geldt, naast het maximaal aantal van 400 personen, een minimaal aantal personen van 250.

Artikel 3 – Huisvesting algemeen

1. Huisvesting in (sta)caravans, chalets, tenten of daarmee vergelijkbare huisvestingsvormen, is niet toegestaan.
2. Huisvesting van meer dan 400 personen op één locatie is niet toegestaan.
3. De huisvesting van de categorieën 2 en 3 moet gecertificeerd zijn volgens Stichting Normering Flexwonen (SNF) of een daaraan gelijk te stellen normering.
4. Bij huisvesting als bedoeld in lid 3, dient degene voor wie de vergunning geldt een nachtregister bij te houden. Het bijhouden van een nachtregister is niet verplicht indien alle bewoners staan ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP) van de gemeente Waalwijk en tevens beschikken over eigen afzonderlijke huurcontracten;
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. Bij huisvestingscategorie 1 en 2 dient, door de degene voor wie de vergunning geldt als bedoeld in artikel 2.25 Wabo, een beheerder te worden aangewezen die 24 uur per dag, 7 dagen per week bereikbaar is. De 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. De beheerder voert minimaal eenmaal per week een controle ter plaatse uit op hygiëne, brandveiligheid en het naleven van het huisreglement. De beheerder maakt hiervan een inspectierapport en laat dit, ondertekend, achter op de betreffende locatie.
2. Bij huisvestingscategorie 3 dient, door de degene voor wie de vergunning geldt als bedoeld in artikel 2.25 Wabo, een beheerder te worden aangewezen die 24 uur per dag, 7 dagen in de week, aanwezig is op de betreffende locatie. De 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.
4. Bij een wijziging van beheerder wordt dit, door degene voor wie de vergunning geldt als bedoeld in artikel 2.25 Wabo, voorafgaand aan de daadwerkelijke wijziging schriftelijk gemeld bij het college van de gemeente Waalwijk.

Artikel 5 – Woonklimaat en uitstraling op de omgeving

1. Een aanvraag dient vergezeld te gaan van een huisreglement. Uit dit huisreglement moet blijken hoe overlast wordt voorkomen, zowel voor de eigen huurders/gebruikers als voor de omwonenden in de directe omgeving van locatie waarop de aanvraag betrekking heeft.

De onderwerpen drugsgebruik, alcoholgebruik, parkeren van voertuigen, geluidsoverlast 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. Er foutief wordt geparkeerd in het openbaar gebied;
 - d. De huurders/gebruikers zwerfafval veroorzaken;
 - e. De huurders/gebruikers geluidsoverlast (o.a. muziek) veroorzaken.
- Uit het huisreglement 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. In het huisreglement moet tevens worden opgenomen wie namens de initiatiefnemer of exploitant 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.
2. 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.);
 3. Er dient voldoende parkeergelegenheid te worden gerealiseerd overeenkomstig de normen in de Parkeernormennota Waalwijk 2015.
 4. Als de onder lid 3 van dit artikel bedoelde nota wordt gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden bij het verlenen van een omgevingsvergunning op basis van deze beleidsregels.

Artikel 6 – Spreiding

1. Voor huisvesting geldt ten aanzien van spreiding:
 - a. Huisvestingscategorie 1 wordt niet gerealiseerd binnen een afstand van:
 - 20 meter tot een bestaande huisvesting in categorie 1, of
 - 20 meter tot een bestaande huisvesting in categorie 2, of
 - 100 meter tot een bestaande huisvesting van categorie 3
 - 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, of
 - 100 meter tot een bestaande huisvesting van categorie 3
 - c. Huisvestingscategorie 3, gelegen ten zuiden van de A59, wordt niet gerealiseerd binnen een straal van 1200 meter van bestaande huisvesting behorende tot categorie 3, gemeten vanuit de bouwperceelsgrenzen en uitgaande van de kortst mogelijke afstand daartussen, en niet binnen een afstand van 100 meter tot een bestaande huisvesting van categorie 1 en 2 gemeten conform artikel 6 lid 1 onder e.
 Huisvestingscategorie 3, gelegen ten noorden van de A59, wordt niet gerealiseerd binnen een straal van 500m van bestaande huisvesting behorende tot categorie 3, gemeten vanuit de bouwperceelsgrenzen en uitgaande van de kortst mogelijke afstand daartussen.
 Een locatie behorend tot categorie 3 en gelegen ten noorden van de A59 mag gelegen zijn binnen de straal van 1200 meter van een categorie 3 die gelegen is ten zuiden van de A59, mits de afstand tussen deze twee locaties, gemeten vanuit de bouwperceelsgrenzen en uitgaande van de kortst mogelijke afstand daartussen, minimaal 500 meter bedraagt;
 - d. In afwijking van het bepaalde in lid 1 onder a en b van dit artikel geldt dat daar waar er sprake is van meerdere zelfstandige wooneenheden die middels een trappenhuis of galerij worden ontsloten, kamerverhuur bij maximaal één wooneenheid per verdieping wordt toegestaan. Indien er sprake is van twee of meer trappenhuisen, dan wordt kamerverhuur bij maximaal twee wooneenheden toegestaan, waarbij als voorwaarde geldt dat er op dezelfde verdieping minimaal drie zelfstandige wooneenheden gelegen moeten zijn tussen de wooneenheden waarvoor een omgevingsvergunning is / wordt afgegeven;
 - e. De afstanden zoals opgenomen in artikel 6, lid 1 onder a en b worden gemeten via de kortst mogelijke route 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 categorieën 1 en 2. Een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt geweigerd als het project waarop de aanvraag ziet ertoe kan leiden dat een in tabel 1 opgenomen maximum wordt overschreden.

Tabel 1: Spreidingstabel

Wijk- en buurtindeling CBS	Aantal inwoners per 1-1-2018	Maximum aantal te huisvesten personen via kamerverhuur (5%)
<i>Waalwijk</i>		
Centrum	4230	212
Besoyen	3755	188
Baardwijk	2225	111
Laageinde	3595	180
Antoniusparochie	2335	117
Bloemenoord	3005	150
Zanddonk	5115	256
Meerdijk	2840	142
De Hoef	1985	99
Eikendonk	190	10
<i>Sprang-Capelle</i>		
Sprang	2805	140
Vrijhoeve	4075	204
Capelle / Nieuwe Vaart	2730	137
Landgoed Driessen	3575	179
<i>Waspik</i>		
Waspik Beneden	3695	185
Waspik Boven	1165	58

De wijken staan op kaart weergegeven in bijlage I bij dit document.

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. Voor zover huisvesting plaatsvindt in zelfstandige wooneenheden dienen deze eenheden georiënteerd te zijn op de openbare weg;
3. Privacy: een slaapkamer mag door maximaal 2 personen gedeeld worden.

Paragraaf 3 – Huisvestingscategorie 2

Artikel 8 - Huisvesting

1. Huisvesting van categorie 2 van 6 tot en met 10 personen is toegestaan, mits:
 - a. De betreffende locatie gelegen is in een gemengd gebied;
 - b. De betreffende locatie géén onderdeel uitmaakt van een gebouw waarin meerdere zelfstandige wooneenheden zijn gesitueerd die middels een trappenhuis of galerij ontsloten worden;
 - c. Het gebouw waarvoor de vergunning wordt aangevraagd vrijstaand is, indien één of meer van de direct aangrenzende bestemmingen "Wonen" is dan wel de bestemming "Gemengd" zonder verdere functieaanduidingen;
 - d. Er per toekomstige bewoner minimaal 1m² privé-buitenruimte aanwezig is. Het aantal personen dat wordt aangevraagd in de vergunning is bepalend voor de totaal benodigde oppervlakte aan privé-buitenruimte;
 - e. De wooneenheden georiënteerd zijn op de openbare weg indien sprake is van huisvesting in zelfstandige wooneenheden;
2. Huisvesting van categorie 2 van 11 tot en met 30 personen is niet toegestaan, tenzij:
 - a. De betreffende locatie gelegen is in een gemengd gebied;
 - b. De betreffende locatie géén onderdeel uitmaakt van een gebouw waarin meerdere zelfstandige woningen zijn gesitueerd die middels een trappenhuis of galerij ontsloten worden;

- c. Er geen sprake is van direct aaneen gebouwde gebouwen, daar waar de locatie waarvoor een vergunning wordt aangevraagd gelegen is naast een gebouw met de bestemming "Wonen" dan wel een bestemming "Gemengd" zonder verdere functieaanduidingen;
 - d. De wooneenheden georiënteerd zijn op de openbare weg indien sprake is van huisvesting in zelfstandige wooneenheden;
 - e. Er per toekomstige bewoner minimaal 1m² privé-buitenruimte aanwezig is. Het aantal personen dat wordt aangevraagd in de vergunning is bepalend voor de totaal benodigde oppervlakte aan privé-buitenruimte;
 - f. Uit de aanvraag blijkt dat er, naar het oordeel van het college, sprake zal zijn van een goede ruimtelijke ordening, waarbij in de beoordeling door het college in ieder geval aandacht besteed zal worden aan:
 - i. De huidige situatie en in het bijzonder de functies die op dit moment in de omgeving van de betreffende locatie aanwezig zijn en de impact van deze bestaande functies op het woon- en leefklimaat van de bestaande omgeving van de betreffende locatie;
 - ii. De impact die de beoogde kamerverhuur heeft op de bestaande functies en op het woon- en leefklimaat in de omgeving;
 - iii. de impact van bestaande functies op het woon- en leefklimaat van de beoogde kamerverhuur.
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:
- Het woon- en leefklimaat van de locatie waarop de aanvraag betrekking heeft en / of het woon- en leefklimaat van de omgeving;
 - De gebruiksmogelijkheden van omliggende functies;
 - De kwaliteit van het landschap;
 - De stedenbouwkundige structuur;
 - Verkeersontsluiting en parkeersituatie;
 - Milieuhygiënische kwaliteit, waterhuishouding en externe veiligheid.

Artikel 9 - Leefklimaat

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 op dergelijke locaties te huisvesten.
2. Privacy: een slaapkamer mag door maximaal 2 personen gedeeld worden.

Paragraaf 4 – Huisvestingscategorie 3

Artikel 10 - Huisvesting

1. Huisvesting van categorie 3 is mogelijk binnen de op de kaart, bijlage II bij deze beleidsregels, aangegeven gebieden, mits wordt voldaan aan het gestelde in onderhavige beleidsregels. Huisvesting in categorie 3 is niet toegestaan in rustige woonwijken of gemengde gebieden.
2. Huisvesting van categorie 3 moet een aantoonbare bijdrage leveren aan de behoefte aan huisvesting voor werknemers die in de Langstraat werkzaam zijn.
3. Een aanvraag voor 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 de locatie waarop de aanvraag betrekking heeft en het woon- en leefklimaat van een nabijgelegen rustige woonwijk of gemengd gebied;
 - De gebruiks- en uitbreidingsmogelijkheden van omliggende functies;
 - Een goed ondernemersklimaat;
 - De kwaliteit van het landschap;
 - De stedenbouwkundige structuur;
 - Verkeersontsluiting en parkeersituatie;
 - Milieuhygiënische kwaliteit, waterhuishouding en externe veiligheid.

Artikel 11 – Leefklimaat

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 op dergelijke locaties te huisvesten.
2. Privacy: een slaapkamer mag door maximaal 2 personen gedeeld worden.

Paragraaf 5 – Slotbepaling

Artikel 12 - Overgangsrecht

Aanvragen om omgevingsvergunningen die zijn ingediend voor de inwerkingtreding van deze beleidsregels, en waar nog niet op is beslist, worden afgehandeld op basis van de beleidsregels "Huisvesting arbeidsmigranten, vergunninghoudende vluchtelingen en overige personen die geen huishouden vormen gemeente Waalwijk – 2^e wijziging".

Aanvragen om omgevingsvergunningen die zijn ingediend voor de inwerkingtreding van deze beleidsregels, en waar na heroverweging in bezwaar op dient te worden beslist, worden afgehandeld op basis van de beleidsregels "Huisvesting arbeidsmigranten, vergunninghoudende vluchtelingen en overige personen die geen huishouden vormen gemeente Waalwijk – 2^e wijziging".

Artikel 13 – Afwijkingsbevoegdheid

Het bestuursorgaan handelt overeenkomstig deze 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 14 – Citeertitel en inwerking treden

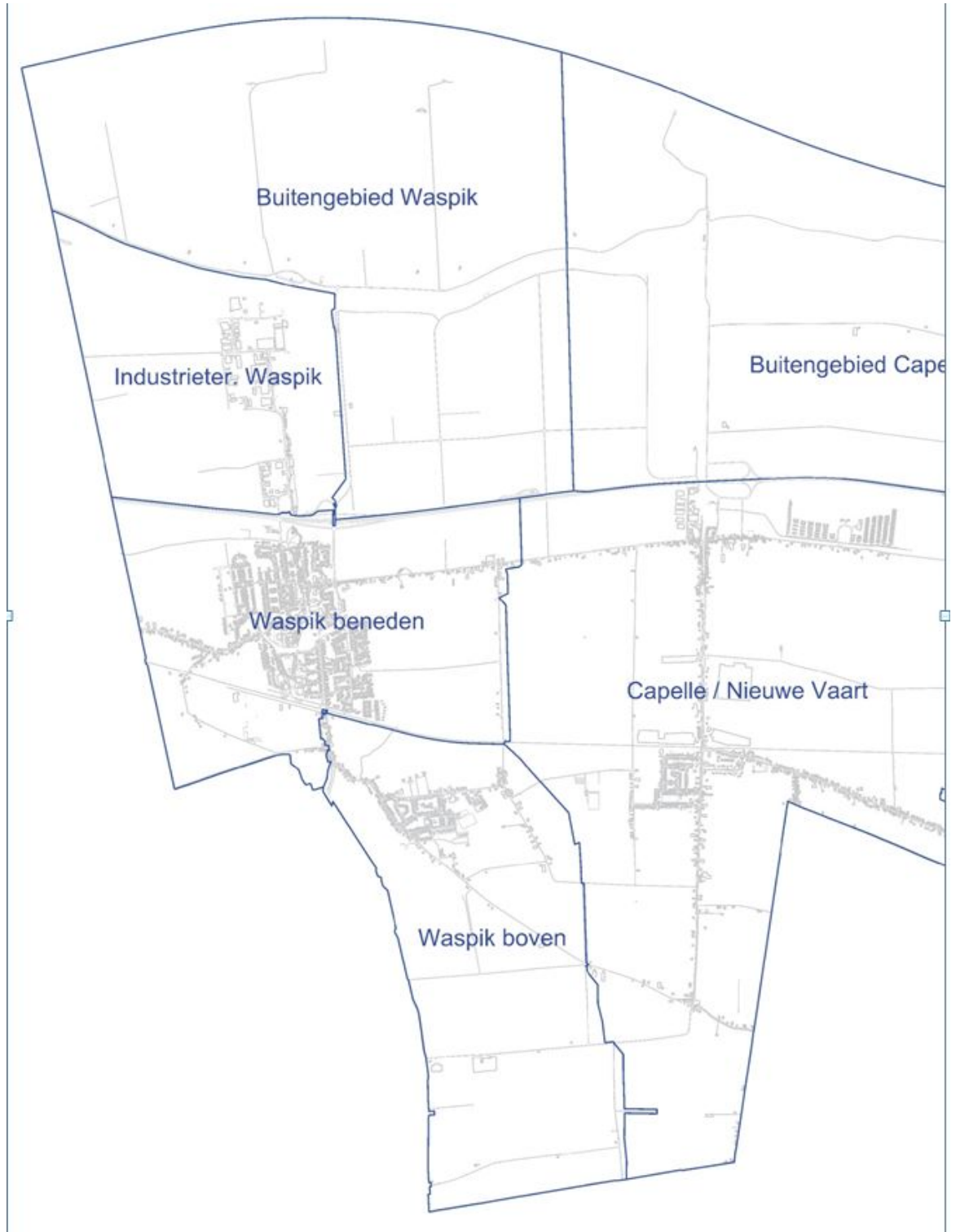
1. Deze beleidsregels worden aangehaald als "Huisvesting arbeidsmigranten, vergunninghoudende vluchtelingen en overige personen die geen huishouden vormen gemeente Waalwijk – 3^e wijziging";
2. Deze beleidsregels treden in werking op de eerste dag na die van bekendmaking.

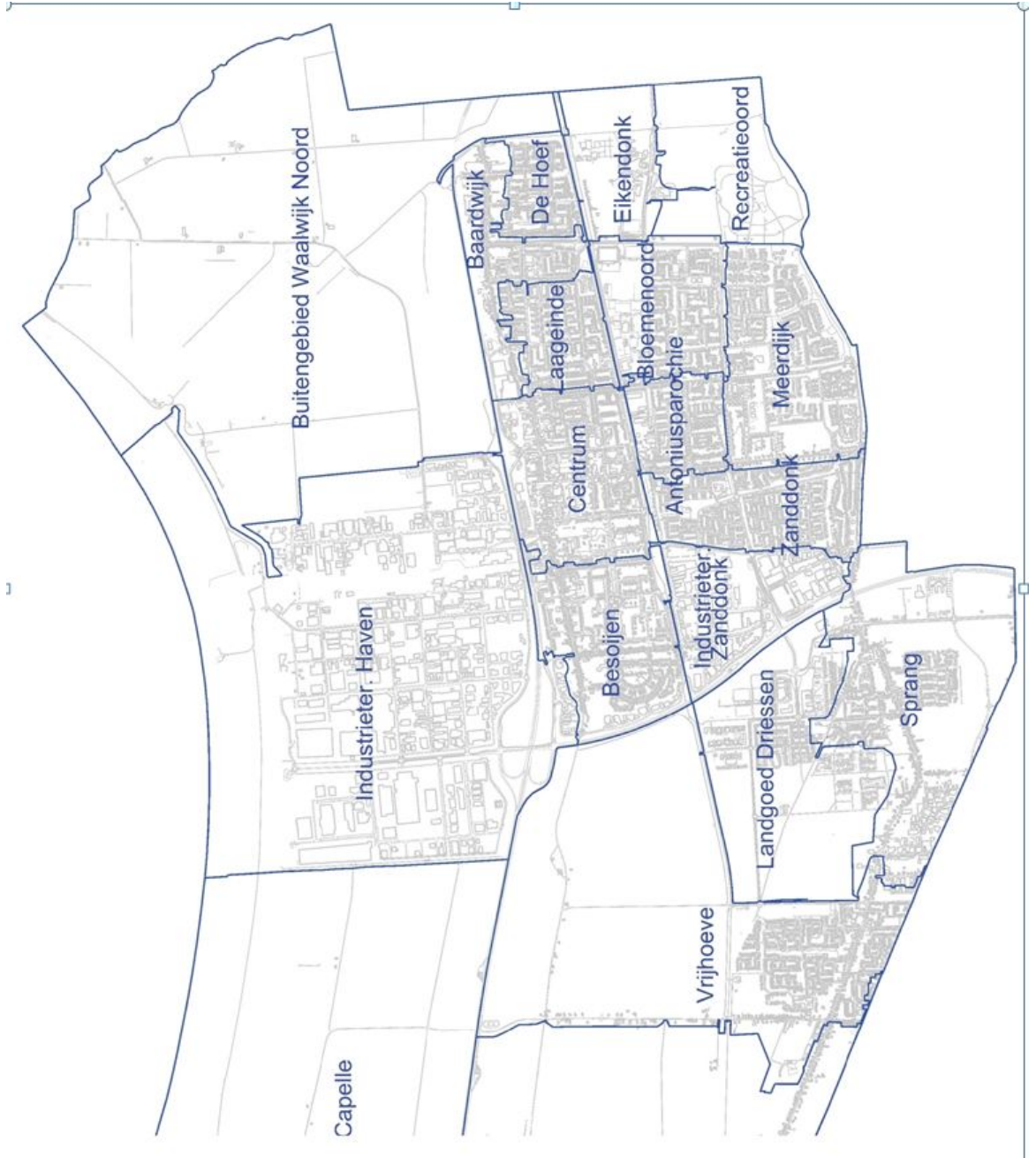
Vastgesteld door het College van Waalwijk op 7 mei 2019.

De secretaris, de burgemeester,

J.H. Legendijk, drs. A.M.P. Kleijngeld

Bijlage I - CBS wijken en buurten:





Bijlage II

