

## **Beleidsregels huisvesting arbeidsmigranten, vergunninghoudende vluchtelingen en overige personen die geen huishouden vormen gemeente Waalwijk – 4e 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 van de gemeente Waalwijk op 12 september 2019 een motie heeft aangenomen over huisvestingscategorie 2 (middelgrote locaties van kamerverhuur);
- het 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, 4<sup>e</sup> 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;
- 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 twee vormen van huisvesting ten behoeve van personen die geen huishouden vormen:

- a. Reguliere huisvesting: huisvesting van maximaal 5 personen door middel van kamerverhuur of in zelfstandige wooneenheden.
- b. Grootschalige huisvesting: tijdelijke huisvesting van 100 tot en met 400 personen. Voor deze vorm van huisvesting geldt ten noorden van de A59, naast het maximaal aantal van 400 personen, een minimaal aantal personen van 250.

## **Artikel 3 – Algemene eisen huisvesting**

- a. De huisvester moet gecertificeerd zijn volgens de Stichting Normering Flexwonen (SNF) of de huisvesting moet aantoonbaar voldoen aan de meest recente normen van de SNF;
- b. Huisvesting zoals benoemd in artikel 2 van deze beleidsregels 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;
- c. Privacy: een slaapkamer mag door maximaal 2 personen worden gedeeld.

## **Artikel 4 – Ongewenste huisvestingsvormen**

Voor de volgende huisvestingsvormen wordt in ieder geval geen vergunning verleend:

- a. Huisvesting van 6 personen of meer in een rustige woonwijk of gemengd gebied;
- b. Huisvesting in het buitengebied. De drie gebiedstypen zoals aangeduid in de legenda op de kaart in bijlage II bij deze beleidsregels, worden in ieder geval niet gezien als buitengebied;
- c. Huisvesting in (sta)caravans, chalets, tenten of daarmee vergelijkbare huisvestingsvormen;
- d. Huisvesting van meer dan 400 personen op één locatie.

## **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 (zwerf)afval 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 1 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, barbeque en vuur;
  - b. Brandveiligheid (vluchtplan/-wegen, vindplaats en gebruik van blusmiddelen, instructie ten aanzien van rookmelders);
  - 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.

#### Paragraaf 2 – Reguliere huisvesting

#### **Artikel 6 – Huisvesting en leefklimaat**

- a. Reguliere huisvesting vindt plaats in een rustige woonwijk of een gemengd gebied.
- b. Voor zover reguliere huisvesting plaatsvindt in zelfstandige wooneenheden dienen deze eenheden georiënteerd te zijn op de openbare weg.

#### **Artikel 7 – Beheer en de initiatiefnemer of exploitant**

- a. Bij reguliere huisvesting 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.
- b. De beheerder houdt een overzicht bij van locaties en gehuisveste personen.
- c. 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 8 – Spreiding**

- a. Reguliere huisvesting wordt niet gerealiseerd binnen een afstand van:
  - 20 meter tot een bestaande reguliere huisvesting, of
  - 100 meter tot een bestaande huisvesting van meer dan 5 personen.
- b. In afwijking van het bepaalde in lid 1 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.
- c. De afstanden zoals opgenomen in artikel 8, onder a, worden gemeten via de kortst mogelijke route over openbaar gebied, gerekend vanaf de dichtstbijzijnde zijdelingse bouwperceelsgrenzen van de betrokken percelen.
- d. Om te grote druk op een gebied te vermijden wordt voor Rustige Woonwijken en Gemengd Gebied een spreidingstabel gebruikt voor reguliere huisvesting. Een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt geweigerd als het project waarop de aanvraag ziet er toe kan leiden dat een in tabel 1 opgenomen maximum wordt overschreden.
  - Vergunningen die verleend zijn op grond van de “Beleidsregels huisvesting arbeidsmigranten, vergunninghoudende vluchtelingen en overige personen die geen huishouden vormen” die van kracht waren voor de inwerkingtreding van onderhavige beleidsregels, worden meegenomen in de spreidingstabel voor zover het gaat om vergunningen voor de huisvesting van maximaal 30 personen. Bestaande huisvesting voor meer dan 30 personen die vergund was voor 28 april 2016 dan wel bestaande huisvesting voor meer dan 30 personen welke rechtstreeks was toegestaan binnen het op dat moment geldende planologische regime, worden meegenomen in de spreidingstabel.

#### ***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 3 – Grootschalige huisvesting

#### **Artikel 9 – Huisvesting en leefklimaat**

- Grootschalige huisvesting moet een aantoonbare bijdrage leveren aan de behoefte aan huisvesting voor werknemers die in de Langstraat werkzaam zijn.
- Bij grootschalige huisvesting 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.
- In het nachtregister dient ten minste worden opgenomen: personalia en contactgegevens, datum aanvang huisvesting, datum beëindiging huisvesting.

#### **Artikel 10 – Beheer en de initiatiefnemer of exploitant**

- Bij grootschalige huisvesting 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.

- b. De beheerder houdt een overzicht bij van locaties en gehuisveste personen.
- c. 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 11 - Locatie**

- a. Grootschalige huisvesting is mogelijk binnen de op de kaart, bijlage II bij deze beleidsregels, aangegeven gebieden, mits wordt voldaan aan het gestelde in onderhavige beleidsregels.
- b. Voor grootschalige huisvesting gelden de volgende minimum afstanden. Tenzij anders is aangegeven, wordt daarbij gemeten vanuit de bouwperceelsgrenzen en uitgaande van de kortst mogelijke afstand daartussen:
  - 1200 meter tot een bestaande grootschalige huisvesting indien de nieuwe en bestaande huisvesting beide gelegen zijn ten zuiden van de A59;
  - 100 meter tot een bestaande huisvesting van 1 tot en met 99 personen gemeten conform het bepaalde in artikel 8 onder c. Voor nieuwe grootschalige huisvesting ten noorden van de A59 geldt deze norm niet;
  - 500 meter tot een bestaande grootschalige huisvesting indien één van beide huisvestingen gelegen is ten noorden van de A59.
- c. Een aanvraag voor grootschalige huisvesting 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.

#### Paragraaf 4 – Slotbepalingen

#### **Artikel 12 – 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 13 – Citeertitel en inwerking treden**

- a. Deze beleidsregels worden aangehaald als “Huisvesting arbeidsmigranten, vergunninghoudende vluchtelingen en overige personen die geen huishouden vormen gemeente Waalwijk – 4<sup>e</sup> wijziging.”
- b. Deze beleidsregels treden in werking op de eerste dag na die van bekendmaking.

Vastgesteld door het College van Waalwijk op 24 september 2019,

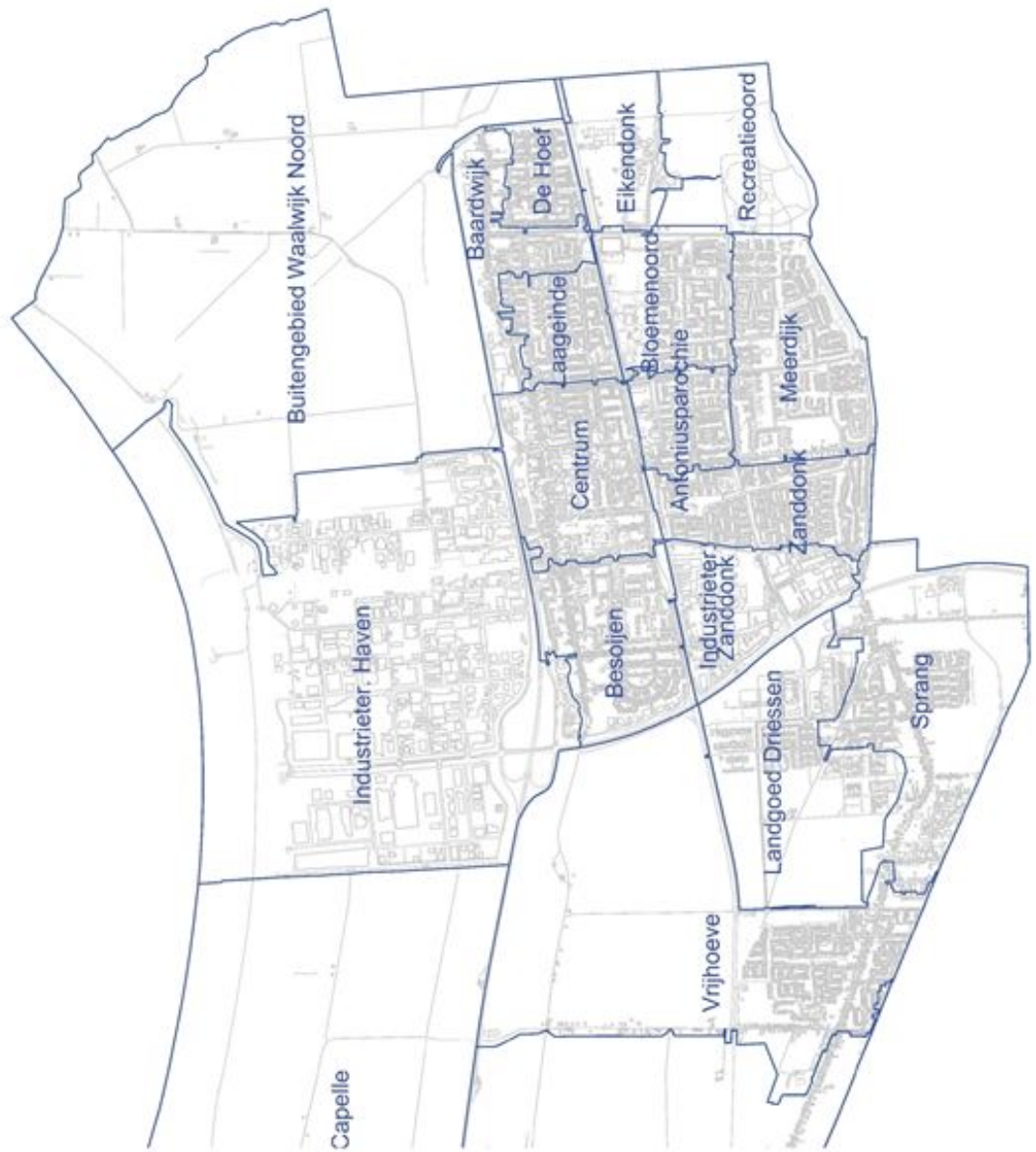
*De secretaris, de burgemeester,*

*J.H. Lagendijk, drs. A.M.P. Kleijngeld*

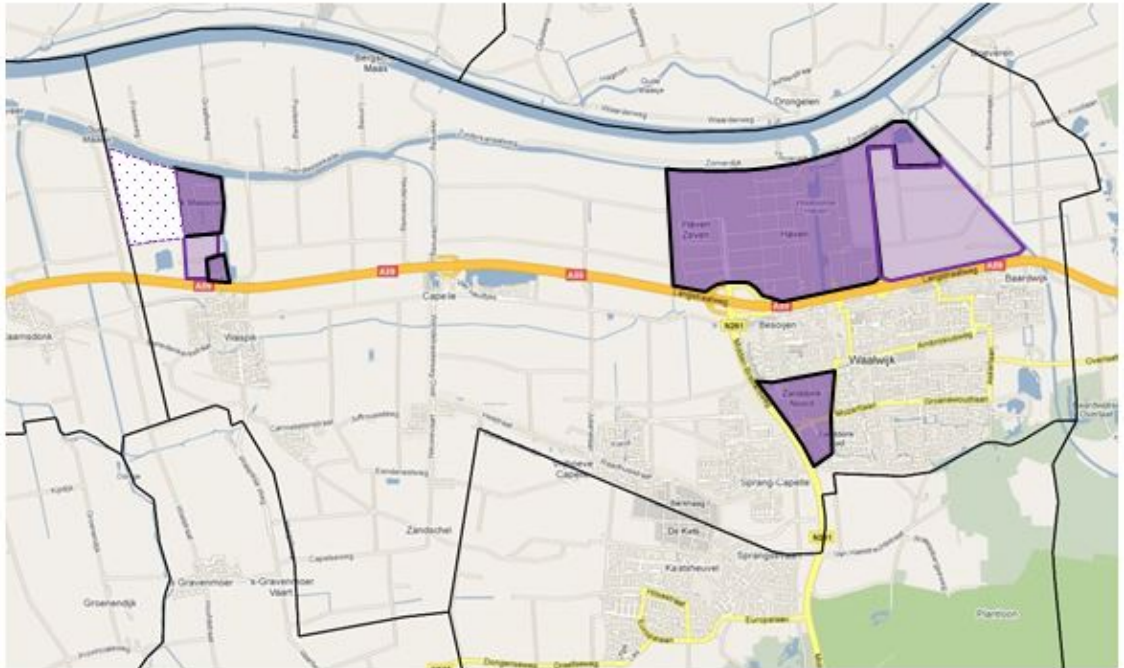
**Bijlage I CBS wijken en buurten:**










Bijlage II



- Legenda:
-  - Bestaande bedrijventerreinen
  -  - Toekomstige bedrijventerreinen
  -  - Mogelijk zoekgebied grootschalige investering