

Beleidsregel van de gemeenteraad van de gemeente Altena houdende regels omtrent huisvesting arbeidsmigranten (Huisvesting van arbeidsmigranten gemeente Altena 2020)

De gemeenteraad van Altena,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 17 februari 2020,

Overwegende dat

- het van belang is voor goede huisvesting voor arbeidsmigranten te zorgen;
- het wenselijk is beleidsregels vast te stellen voor de wijze van huisvesting van arbeidsmigranten.
- het in bepaalde gevallen bevoegd is om een omgevingsvergunning te verlenen voor het tijdelijk gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het vigerende planologische regime voor maximaal 10 jaar;
- 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;
- de huisvesting van arbeidsmigranten op verschillende wijze kan plaatsvinden;
- de belangen van (onder meer) een goed woon-, leef- en ondernemersklimaat met zich brengen dat de grootschalige huisvesting van arbeidsmigranten niet wenselijk is in woongebieden;

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

vast te stellen de beleidsregels 'Huisvesting van arbeidsmigranten gemeente Altena 2020'

Hoofdstuk 1 Algemeen

Artikel 1 Begripsbepaling

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

- a. Arbeidsmigrant: een persoon die vanwege economische motieven naar de gemeente Altena komt om een inkomen te verwerven en hier tijdelijk verblijft;
- b. 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);
- c. Huisvesting: het aanbieden van huisvesting aan arbeidsmigranten;
- d. 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;
- e. 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;
- f. Permanente huisvesting: huisvesting in een gebouw, waar de persoon langer dan een jaar verblijft;
- g. 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 al wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt.
- h. 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;
- 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 beheersverordening het gebruik als kamerbewoning rechtstreeks toelaat;

- j. Reguliere woning(en): gebouwen die in het bestemmingsplan of beheersverordening zijn aangeduid als wonen, woning of bedrijfswoning;
- k. Tijdelijke gebouwen: Een gebouw dat met een vergunning voor een bepaalde periode mag worden gebouwd en/of gebruikt;
- l. Bestaand vastgoed: een gebouw, niet zijnde een tijdelijk gebouw, dat aanwezig is op het moment van inwerkingtreding van deze beleidsregel;
- m. Nieuwbouw: een gebouw dat voor een onbepaalde periode wordt gerealiseerd;
- n. Kern of Kernen: het bestaand stedelijk gebied zoals aangeduid op de thema kaart stedelijke ontwikkeling in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant van de provincie;
- o. Buitengebied: gebieden die in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant van de provincie zijn aangeduid als gemengd landelijk gebied of landelijk gebied;
- p. Rand Kern: de gebieden die in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant van de provincie zijn aangeduid als verstedelijking afweegbaar;
- q. Recreatieterrein: percelen waarop volgens het geldende bestemmingsplan of beheersverordening is toegestaan verblijfsrecreatie te hebben. Daaraan wordt in ieder geval verstaan percelen met de bestemming of nadere aanduiding recreatie, recreatieterrein, recreatiebedrijf of camping;
- r. Bedrijventerrein: een terrein van minimaal 1 hectare bruto, dat vanwege zijn bestemming bestemd en geschikt is voor gebruik door handel, nijverheid, commerciële en niet-commerciële dienstverlening en industrie. Onder deze definitie vallen tevens (delen van) werklocaties die gedeeltelijk bestemd en geschikt zijn voor kantoren;
- s. Nabij bedrijventerrein: binnen een afstand van 500 meter vanaf de bestemmingsgrens van een bedrijventerrein, mits de locatie niet in de kern is gelegen;
- t. Agrarisch bedrijf: inrichting die tot een, krachtens artikel 1.1, derde lid, Wet milieubeheer, aangewezen categorie behoort en die is gericht op het voortbrengen van producten door het telen van gewassen of door het houden van dieren, zijnde: een (vollegrond)s teeltbedrijf, een veehouderij, een glastuinbouwbedrijf of een overig agrarisch bedrijf
- u. Erf van bedrijf: Al dan niet bebouwd perceel of een gedeelte daarvan dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;
- v. Shortstay: een verblijfsduur van een arbeidsmigrant voor een aaneengesloten periode van maximaal 3 maanden;
- w. Midstay: een verblijfsduur van een arbeidsmigrant voor een aaneengesloten periode van 3 maanden tot maximaal 1 jaar.:

Artikel 2 Reikwijdte

1. Deze Beleidsregel is slechts van toepassing op realisatie van huisvesting van arbeidsmigranten met een verblijfsduur van minder dan 1 jaar (shortstay en midstay).
2. Deze Beleidsregel vervangt de:
 - a. Beleidsregel Huisvesting Uitzendmigranten Altena 2019;
 - b. Beleidsregel TIJDELIJKE huisvesting arbeidsmigranten Altena.

Hoofdstuk 2 - Locaties

Artikel 3 Locaties

Aanvragen voor het realiseren van huisvesting voor arbeidsmigranten moeten worden getoetst aan het volgende schema:

	Reguliere woningen	Gebouwen met een tijdelijke vergunning	Hergebruik bestaand vastgoed	Nieuwbouw met permanente vergunning
1. Kernen				
2. Buitengebied				
3. Rand Kern				1)
4. Recreatieterreinen				
5. Nabij bedrijventerrein				
6. Op bedrijventerrein				
7. Op erf van bedrijf				

	Huisvesting mogelijk afhankelijk van omgevingsdialoog 1) Indien nieuwe bestemming > 10 jaar bekend is (i.v.m. provinciaal beleid)
	Huisvesting ongewenst
	Huisvesting ongewenst tenzij bijzondere meerwaarde blijkt (win/win-situatie)

Paragraaf 1 Kernen

Artikel 4 Huisvesting in kernen

1. De realisatie van huisvesting in de kernen is niet toegestaan;
2. In afwijking van lid 1 kan het college besluiten medewerking te verlenen aan de huisvesting voor arbeidsmigranten als sprake is van hergebruik bestaand vastgoed en of bij nieuwbouw en:
 - a. Er sprake is van een toegevoegde waarde voor de kern.
 - b. Deze toegevoegde waarde moet blijken uit een maatschappelijke businesscase.

Paragraaf 2 Buitengebied

Artikel 5 Huisvesting in het buitengebied

1. De realisatie van huisvesting in het buitengebied is alleen toegestaan in geval van hergebruik van bestaand vastgoed.
2. Het realiseren van huisvesting in gebouwen met een tijdelijke vergunning is toegestaan binnen een straal van 2 kilometer vanaf een bestaande supermarkt.
3. Huisvesting in reguliere woningen in het buitengebied is niet toegestaan.
4. Nieuwbouw met een permanente vergunning is niet toegestaan.
5. Dit artikel is niet van toepassing als aanvraag valt onder paragraaf 5 of 7.

Paragraaf 3 Rand Kern

Artikel 6 Huisvesting rand van een kern

1. Huisvesting is alleen toegestaan in bestaand vastgoed en/of nieuwbouw met permanente vergunning
2. Huisvesting in reguliere woningen is niet toegestaan
3. Nieuwbouw met een permanente vergunning kan alleen met een bestemmingsplanherziening.

Paragraaf 4 Recreatieterreinen

Artikel 7 Huisvesting op een recreatieterrein

1. Huisvesting op een recreatieterrein is niet toegestaan.

Paragraaf 5 Nabij een bedrijventerrein

Artikel 8 Huisvesting nabij een bedrijventerrein

1. De huisvesting vindt plaats in gebouwen met een tijdelijke vergunning en/of in hergebruik van bestaand vastgoed.

Paragraaf 6 Op bedrijventerreinen

Artikel 9 Huisvesting op een bedrijventerrein

1. De huisvesting is toegestaan in reguliere (bedrijfs)woningen en of gebouwen met een tijdelijke vergunning en/of in hergebruik van bestaand vastgoed.
2. Het realiseren van huisvesting in nieuwbouw met permanente vergunning is niet toegestaan.

Paragraaf 7 Op erf van bedrijf

Artikel 10 Huisvesting op het erf van een bedrijf

1. De huisvesting is toegestaan in de bij het bedrijf horende reguliere (bedrijfs)woning(en) en/of gebouwen met een tijdelijke vergunning en of in bestaand vastgoed en/of in nieuw te realiseren bebouwing.
2. De huisvesting mag uitsluitend worden gebruikt door werknemers die werkzaam zijn voor het bedrijf waar de huisvesting wordt gerealiseerd. Het mag ook gaan om de huisvesting van arbeidsmigranten die op een andere vestigingslocatie van het bedrijf werkzaam zijn. De andere locatie moet wel binnen de gemeente Altena liggen.
3. De omvang van de huisvesting moet passen bij de omvang en de behoefte van het betreffende bedrijf. De initiatiefnemer moet zijn arbeidsbehoefte onderbouwen.
4. In afwijking van lid 2 mag de huisvesting op het erf van een agrarisch bedrijf ook worden gebruikt voor de huisvesting van arbeidsmigranten die werkzaam zijn bij een ander agrarisch bedrijf in de gemeente Altena. Afspraken hierover worden gemaakt in de te sluiten prestatieovereenkomst.
5. De huisvesting wordt zoveel mogelijk geplaatst binnen of aansluitend aan het bouwvlak.

Hoofdstuk 3 Huisvesting en omgeving

Artikel 11 Huisvesting Algemeen

1. De aanvrager moet aantonen dat de huisvesting voor ten minste 75% noodzakelijk is om te voorzien in de behoefte voor huisvesting van arbeidsmigranten, die werkzaam zijn binnen de gemeente Altena.
2. Huisvesting in (sta)caravans, tenten of daarmee vergelijkbare huisvestingsvormen, is niet toegestaan.
3. De huisvesting moet gecertificeerd zijn volgens Stichting Normering flexwonen (SNF) of daaraan gelijk te stellen;
4. Degene voor wie de vergunning geldt moet een nachtregister bijhouden. Het bijhouden van een nachtregister is niet verplicht indien alle bewoners staan ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP) van de gemeente Altena 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;
6. Bij een (beoogd) verblijf van meer dan 4 maanden moet de arbeidsmigrant zich laten inschrijven in het BRP.
7. De huisvesting mag alleen worden gebruikt voor shortstay en midstay.

Artikel 12 Woonklimaat en uitstraling op de omgeving

1. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het voeren van een omgevingsdialoog. De gemeente faciliteert hierbij.
2. De aanvraag voor een huisvesting wordt geweigerd indien geen omgevingsdialoog is gevoerd.
3. Een aanvraag voor een 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:
 - a. De gebruiksmogelijkheden van omliggende functies;
 - b. De kwaliteit van het landschap;
 - c. Verkeersontsluiting en parkeersituatie;
 - d. Milieuhygiënische kwaliteit, waterhuishouding en externe veiligheid
4. De huisvesting moet zodanig in de omgeving worden ingepast dat de omgeving geen onevenredige hinder ondervindt van de bebouwing en het gebruik en dat de bebouwing geen afbreuk doet aan de landschappelijk kwaliteiten van het gebied.
5. Er moet worden voldaan aan de parkeernorm van 0,5 parkeerplaats per persoon.

6. De gehele parkeerbehoefte die gegenereerd wordt door de aanvraag dient op het eigen perceel te worden opgelost.
7. Als een werkgever of verblijfsbieder huisvesting wil realiseren, dient hij aan te tonen dat eventuele woningen in kernen waar hij werkzame arbeidsmigranten huisvest of laat huisvesten, ter beschikking komen en blijven voor de reguliere woningmarkt.

Artikel 13 Woon en leefklimaat voor de arbeidsmigrant

1. De huisvesting 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.

Hoofdstuk 4 Exploitatie en Beheer

Artikel 14 Beheer en de initiatiefnemer of exploitatie

1. Bij huisvesting voor maximaal 30 personen 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.
2. Bij huisvesting voor 30 personen en meer 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.
3. De beheerder zorgt voor het dagelijkse onderhoud van de huisvesting en is de contactpersoon voor bewoners, omgeving en instanties (waaronder de gemeente).
4. De beheerder wijst de bewoners op de verplichting zich in de BRP in te schrijven bij (beoogd) verblijf van meer dan 4 maanden.
5. 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.
6. De beheerder houdt een overzicht bij van locaties en gehuisveste personen.
7. De beheerder zorgt voor scholing over de wijze van afvalscheiding in de gemeente Altena.
8. 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 Altena.

Artikel 15 Huisreglement

1. 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 als voor de omwonenden in de directe omgeving van het gebouw).
2. Het huisreglement bevat ten minste maatregelen welke worden getroffen indien:
 - a. Bij huurders/gebruikers het gebruik van hard-en/of softdrugs wordt geconstateerd;
 - b. Bij huurders/gebruikers structureel overmatig alcohol gebruik 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;
3. Uit dit huisreglement moet blijken hoe deze overlast (zowel intern als naar de directe omgeving) wordt voorkomen en welke sancties er bij overtreding van deze regels geldt/gelden.
4. Aangegeven dient te worden wie namens de aanvrager verantwoordelijk is voor het houden van toezicht op dit huisreglement en hoe deze persoon altijd (24 uur per dag en 7 dagen in de week) bereikbaar is voor de huurders/gebruikers, omwonenden, politie en gemeente.
5. Het huisreglement moet op een goed zichtbare plaats zijn aangeplakt (bij de in-/uitgang).
6. Het huisreglement is zowel in Nederlands als in de taal van de aanwezige bewoners.
7. Aanvullend op het genoemde in lid 2 van dit artikel gaat het huisreglement 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).

Artikel 16 Klachtenreglement

1. 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.
- b. Het aanspreekpunt/de beheerder bevindt zich bij voorkeur op de locatie.
- c. Beschikbaarheid en bereikbaarheid van de beheerder (24/7, ook tijdens vakantieperioden);
- d. Registratie van klachten en meldingen;

Artikel 17 (Prestatie)overeenkomst

1. De gemeente sluit met een initiatiefnemer voor een huisvestingslocatie een (prestatie)overeenkomst. Hierin is onder andere opgenomen: duur verblijf huisvesting na beëindigen arbeidscontract, boeteclausule, het beschikbaar laten komen van woningen in de kern indien mogelijk.

Hoofdstuk 5 Slotbepaling

Artikel 18 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 19 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 deze beleidsregel.

Artikel 20 Citeertitel

Deze beleidsregels worden aangehaald als 'huisvesting van arbeidsmigranten gemeente Altena 2020'

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Altena op 2 juni 2020.

*De voorzitter,
drs E.B.A. Lichtenberg MCM*

*De griffier,
drs S.J. Peet*