

Nadere regels tijdelijk wonen 2021 Alphen aan den Rijn

Burgemeester en wethouders van de gemeente Alphen aan den Rijn;

overwegende dat het wenselijk is voor de uitoefening van hun bevoegdheid als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) beleidsregels voor de huisvesting van personen, niet zijnde een huishouden vast te stellen;

gelet op het bepaalde in artikel 4:81, 4:82 en 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht;

gelet op het besluit van het college d.d. 5 oktober 2021 tot vaststelling van de Nadere regels Tijdelijk wonen 2021;

BESLUITEN:

- Vast te stellen de Nadere regels tijdelijk wonen 2021;
- Het beleid treedt in werking op de dag na bekendmaking daarvan;

Artikel 1 Begrippen

Agrarisch bouwblok

Agrarisch bouwblok of –perceel, zoals gedefinieerd in het betreffende bestemmingsplan.

Arbeidsmigrant

Een persoon die een buitenlandse nationaliteit heeft en tijdelijk in Nederland werkzaam is.

Airbnb

De verhuur van een woning, waarbij de eigenaar het huis gedurende de verhuurperiode verlaat. De verhuur en boeking vinden plaats via Airbnb, of een soortgelijke online marktplaats voor de verhuur en boeking van accommodaties in handen van particulieren, hotels en investeerders.

Bed & breakfast

een overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van een ontbijt. Een bed & breakfast is gevestigd in een woonhuis of bijhuis en wordt gerund door de eigenaar (of eigenaren) van het desbetreffende huis.

Bed-voor-Bed regeling

De Bed-voor-Bed regeling is een landelijke regeling die ernaar streeft onwenselijke huisvestingsituaties te beëindigen en ervoor te zorgen dat de situaties wel aan wet- en regelgeving gaan voldoen of dat er een alternatieve huisvestingslocatie voor wordt gevonden. De Bed-voor-Bed regeling houdt niet op bij de bestaande situaties, maar zoekt naar een structurele oplossing voor de huisvestingsopgave door deze op te nemen in (regionaal) woonbeleid.

Bestemmingsplan

Een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Een beheersverordening wordt hieronder ook verstaan.

Huishouden

Persoon of groep personen die een duurzaam gemeenschappelijk huishouden voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan.

Huisvesting arbeidsmigranten

Tijdelijke dan wel permanente voorzieningen ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten.

Kamerverhuur

Een woonfunctie voor het verschaffen van een (tijdelijk) nachtverblijf aan meer dan één huishouden, waarbij de bewoners samen één voordeur delen. Inwoning van een huishouden (bestaande uit één persoon) bij een hoofdhuishouden (hospes/hospita) valt in deze beleidsregel niet binnen de reikwijdte van het begrip kamerverhuur.

Oppervlakte woon- en slaapruiimte

De ruimten in een huisvestingsvoorziening waar men verblijft om te leven en te slapen. Een entree, gang, keuken (tenzij deze is ingericht om er ook te verblijven), bijkeuken, badkamer, toiletruimte, trapkast,

vaste kast, berging, wasmachine-of CV ruimte en een ruimte die lager is dan 1,5 meter (bij een schuin dak) valt hier niet onder.

Short-, mid - en longstay

Vormen van huisvesting, waarbij het de intentie is om niet langer dan respectievelijk 6 maanden tot 3 jaar te verblijven. Bij longstay gaat het om langere periodes, dan wel permanente vestiging.

Stichting Normering Flexwonen (SNF)

Stichting die de registers beheert van ondernemingen die aan de norm voor huisvesting van arbeidsmigranten voldoen en onderhoudt 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).

Wabo

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Artikel 2 Algemene uitgangspunten

Artikel 2.1 Toepassing

Deze beleidsregel wordt gebruikt bij het toetsen van aanvragen voor omgevingsvergunningen voor de huisvesting van personen, niet zijnde een huishouden. Mantelzorg, huisvesting van zorgvragers (zorgwoningen) en bed & breakfast vallen hier niet onder. Een Airbnb valt daarentegen wel onder deze beleidsregels.

Artikel 2.2 Grootte

Een huurder/bewoner van een kamer heeft recht op minimaal 12 vierkante meter woon- en slaapruiimte per persoon. De ruimten mogen gezamenlijk gebruikt worden.

Artikel 2.3 Tijdelijkheid

Een omgevingsvergunning wordt afgegeven voor een duur van maximaal 10 jaar.

Artikel 3 Afwijkingsregels per wooncategorie

Artikel 3.1 Inleiding

In deze beleidsregel wordt onderscheid gemaakt in verschillende typering van categorieën waarbinnen, onder voorwaarden, huisvesting van personen, niet zijnde een huishouden mogelijk kan worden gemaakt middels een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan.

Artikel 3.2 Kleine vormen van huisvesting van personen (kamerverhuur)

Op alle locaties waar een woning is toegestaan, is kamerverhuur mogelijk met inachtneming van de volgende regels:

1. Er is slechts sprake van kleinschalige huisvesting. Dat wil zeggen:
 - a) per locatie is slechts sprake van inwoning van maximaal 2 personen (en een evenredig aantal slaapplekken) bij een hoofdhuishouden;
 - b) de huisvesting vindt plaats binnen de vigerende bebouwingmogelijkheden (bouwvlak en bouwregels).
2. De verhuurder moet ervoor zorgen dat er geen overlast ontstaat voor omwonenden.
3. Er moet worden voldaan aan de in de vigerende parkeernota gestelde eisen.
4. Indien niet alle bewoners zijn ingeschreven in de BRP, dient in een nachtregister bijgehouden te worden welke personen in de voorziening verblijven. Het nachtregister dient op aanvraag te worden vertoond aan de burgemeester dan wel aan de door deze aangewezen ambtenaar. Als er geen hoofdbewoner in het pand aanwezig is, zorgt de verhuurder voor een vast aanspreekpunt die 24 uur per dag, zeven dagen in de week telefonisch bereikbaar is en binnen een uur ter plaatse kan zijn.
5. Bij huisvesting in een bedrijfswoning geldt dat het moet gaan om de huisvesting van personen die werkzaam zijn bij het bij de bedrijfswoning behorende bedrijf.

Artikel 3.3 Grote vormen van huisvesting

Hieronder valt de huisvesting van personen in gebouwen (zoals bedrijfsgebouwen, kantoorpanden en maatschappelijk vastgoed), zulks met uitzondering van woningen. De huisvesting van arbeidsmigranten bij een agrarisch bedrijf behoort hier niet toe. Hiervoor geldt het gestelde in artikel 3.4.

Naast een individuele beoordeling op ruimtelijke en maatschappelijke aanvaardbaarheid, dient tenminste te worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. Er moet worden voldaan aan de in de vigerende parkeernota gestelde eisen.
2. Bij het huisvesten van arbeidsmigranten is de verhuurder in het bezit van het SNF Keurmerk en dient de huisvesting te voldoen aan de door de SNF vastgestelde en op het moment van aanvragen van de vergunning geldende normen, uitgezonderd de oppervlaktemaat, hiervoor geldt het gestelde in artikel 2.2.
3. Er mogen geen belemmeringen ontstaan voor (de uitbreiding van) omliggende functies die mogelijk zijn binnen het geldende bestemmingsplan.
4. In een nachtregister moet worden bijgehouden welke personen in de voorziening verblijven. Het nachtregister dient op aanvraag te worden vertoond aan de burgemeester dan wel aan de door deze aangewezen ambtenaar.
5. De voorziening, niet zijnde een woning, is uitsluitend bedoeld voor personen die tijdelijk verblijven (short- en midstay).

Artikel 3.4 Huisvesting van arbeidsmigranten bij een agrarisch bedrijf in het buitengebied

De gemeente kan medewerking verlenen aan een planologische procedure voor huisvesting van arbeidsmigranten op een agrarisch bedrijf in het buitengebied onder de volgende voorwaarden:

1. Verbouwing/nieuwbouw binnen een agrarisch bouwblok is toegestaan voor de huisvesting van arbeidsmigranten die op het bestaande agrarische bedrijf werken, mits de behoefte hiervan is aangetoond.
2. Het maximale aantal te huisvesten arbeidsmigranten wordt afgestemd op de omvang van de eigen bedrijfsactiviteiten van het betrokken bedrijf, met een maximum van 20 arbeidsmigranten per agrarisch bouwblok.
3. Ten aanzien van sub 1 en 2 geldt dat de aanvrager advies inwint bij een agrarisch deskundige.
4. Het parkeren ten dienste van de huisvesting van arbeidsmigranten dient op eigen terrein behorende bij het agrarische bedrijf plaats te vinden.
5. Er mogen geen belemmeringen ontstaan voor (de uitbreiding van) omliggende functies die mogelijk zijn binnen het geldende bestemmingsplan.
6. Woonunits of 'overige huisvesting', kampeermiddelen, toercaravans, kampeerauto's, tenten of andere vormen van bewoning die niet voldoen aan de SNF kwaliteitseisen worden niet toegestaan.
7. Na afloop van de vergunningstermijn worden woonunits (of andere overige huisvesting) verwijderd. Hiertoe behoeft het bevoegd gezag geen afzonderlijke aanschrijving te doen.
8. Bij huisvesting in bestaande bedrijfspanden dient de brandveiligheid van het pand en het brandveiligheid te voldoen aan bijlage 2. Indien hier aan wordt voldaan is er sprake van een gelijkwaardige oplossing voor het niet voldoen aan de eisen gesteld aan de brandcompartimentering

Artikel 4 Concentratie

1. Het college neemt in alle gevallen de eventuele concentratie van huisvestingsvoorzieningen in een straat, buurt of centrum mee in de overwegingen voor het meewerken aan een planologische procedure.
2. Bij het bepalen van de in lid 1 genoemde concentratie gelden in ieder geval de volgende voorwaarden:
 - a. Bij een grote voorziening als bedoeld in artikel 3.3 geldt het volgende:
 - i. Bij de huisvesting van minder dan 50 arbeidsmigranten mag binnen een loopafstand van 200 meter gemeten over de openbare weg niet nog een vergunde grote voorziening als bedoeld in artikel 3.3 aanwezig zijn.
 - ii. Bij de huisvesting van 50 of meer arbeidsmigranten mag binnen loopafstand van 750 meter gemeten over de openbare weg niet nog een vergunde grote voorziening waarbij 50 of meer arbeidsmigranten worden gehuisvest aanwezig zijn.
 - b. Binnen een straal van 200 meter, gemeten vanuit het middelpunt van de huisvestingsvoorziening (zowel als bedoeld in artikel 3.2 en 3.3) mag maximaal 5% van de woningen (exclusief de voorziening waarvoor de aanvraag geldt en inclusief reeds vergunde voorzieningen) een vergunde voorziening als bedoeld artikel 3.2 en 3.3 zijn.
 - c. Per straat mag maximaal 5% van de gebouwen een kleine of grote vorm als bedoeld in artikel 3.2 en/of 3.3 zijn.
 - d. Bij kleine vormen van huisvesting van personen (als bedoeld in artikel 3.2) geldt dat deze voorzieningen niet aaneengesloten mogen zijn en een woning ook niet aan twee of meerdere zijden mag grenzen aan een voorziening als bedoeld in artikel 3.2 en/of 3.3.

Artikel 5 Beheer en preventie overlast

1. Het voorkomen van overlast in de directe omgeving van de huisvestingsvoorziening is de verantwoordelijkheid van de eigenaar, verhuurder en exploitant. Dit geldt voor elke woonvorm.
2. De aanvrager realiseert per huisvesting minstens 40 m² aan gezamenlijke verblijfsruimte(n), waaronder een binnenruimte met een oppervlakte van minimaal 20 m², een buitenruimte (terras/tuin) en een rookmogelijkheid. Bij een huisvesting van meer dan 10 personen wordt dit oppervlak vermeerderd met 1,5 m² per persoon¹ dat de 10 overschrijdt.
3. De ondernemer die personen huisvest in een vorm zoals genoemd in artikel 3.3 en 3.4 maakt inzichtelijk hoe hij of zij de huisvestingsgelegenheid adequaat denkt te kunnen beheren. Hiertoe wordt een beheerplan opgesteld dat moet voldoen aan de minimale bepalingen zoals opgenomen in Bijlage 1. Het college moet de wijze van het beheer schriftelijk goedkeuren, voordat de voorziening in gebruik wordt genomen.
4. Bij bedrijfsmatige huisvesting van meer dan 50 personen zorgt de ondernemer in ieder geval voor 24 uur beheer door middel van het aanwijzen van één of meerdere beheerders die permanent (lees: 24 uur per dag) aanwezig zijn en de Nederlandse taal in woord en geschrift machtig zijn.

Artikel 6 Communicatie

Voor de vormen van huisvesting als hiervoor bedoeld in artikel 3.3 en 3.4 geldt het volgende:

1. Alvorens een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen en te communiceren met (Alphense) media en bewoners, treedt de aanvrager in overleg met de gemeente om een communicatieplan op te stellen.
2. Het communicatieplan wordt getoetst aan de volgende voorwaarden.
 - a. De aanvrager betreft de omwonenden actief bij zijn plannen.
 - b. De aanvrager stelt een protocol op over hoe hij overlastsituaties gaat voorkomen. Daarbij stelt hij in ieder geval een aanspreekpunt of contactpersoon aan die 24 uur per dag bereikbaar is voor vragen en klachten. Deze contactpersoon is de Nederlandse taal in woord en geschrift machtig.
 - c. De aanvrager stelt (meertalige) huisregels op voor zijn huurders met bijbehorende sancties.
3. Indien de gemeente na beoordeling van het communicatieplan van mening is, dat een goede communicatie onvoldoende geborgd is, kan dat reden zijn om de vergunningaanvraag te weigeren.

Artikel 7 Certificering

Uitzendorganisaties en huisvestingsbedrijven die zich (mede) bezighouden met huisvesting van arbeidsmigranten dienen in het bezit te zijn van het NEN 4400-1 c.q. NEN 4400-2 certificaat (dan wel een vergelijkbaar en/of opvolgende certificaat/keurmerk) waaruit hun goed werkgeverschap blijkt.

Artikel 8 Inschrijven Basisregistratie personen

De wet BRP schrijft voor dat bij een verblijf langer dan 4 maanden inschrijving in de BRP noodzakelijk is. Inschrijving is een verantwoordelijkheid van de inwoner zelf. Een inwoner is verplicht zich bij vertrek uit te schrijven of een nieuw adres in Nederland door te geven.

Artikel 9 Overeenkomst

Waar van toepassing worden in een anterieure overeenkomst voorwaarden uit deze nadere regels opgenomen.

Artikel 10 Hardheidsclausule

Het college van B&W heeft de bevoegdheid om, in gevallen die naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leiden, ten gunste van de aanvrager af te wijken van de beleidsregel. Indien van toepassing, wordt daarbij gebruik gemaakt van de Bed-voor-bedregeling.

Artikel 11 Inwerkingtreding en citeertitel

Het besluit treedt in werking op de dag na bekendmaking op de gemeentepagina en de daarvoor bestemde media.

De officiële en citeertitel van deze beleidsregel is 'Nadere regels tijdelijk wonen 2021'.

Aldus vastgesteld in de vergadering d.d. 5 oktober 2021

College van burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

1) Dit is conform de richtlijnen uit het convenant huisvesting arbeidsmigranten Holland Rijnland

*de secretaris,
drs. ing. P.D. Wekx MBA*

*de burgemeester,
mr. drs. J.W.E. Spies*

Bijlage 1 Minimale bepaling in het beheerplan voor grote vormen

- a. De woon/slaap oppervlakte van de onzelfstandige woonruimten is minimaal 12m² per bewoner;
- b. Het pand en de onzelfstandige woonruimten voldoen aan de bouwtechnische- en veiligheidseisen van het geldende Bouwbesluit;
- c. De woonruimten voldoen aan de luchtgeluidisolatienormen van het geldend Bouwbesluit;
- d. Het pand verkeert in goede staat van onderhoud en wordt gehouden in goede staat van onderhoud;
- e. In het kader van veiligheid en overlast door de verhuurder en huurder wordt in ieder geval voldaan aan de volgende huis- en leefregels:
 - Afvoer en opslag van grofvuil vindt zodanig plaats dat er geen overlast voor de buurt ontstaat;
 - Fietsen, motorvoertuigen of andere vervoersmiddelen worden alleen neergezet op die plaatsen die blijkens aanwijzing hiervoor zijn bestemd;
 - De verhuurder is verplicht om gemeenschappelijke ruimten en de daarvan al dan niet deel uitmakende vluchtwegen vrij te houden van voorwerpen;
 - De huurder onthoudt zich van gedragingen die naar gangbare maatstaven overlast veroorzaken aan andere huurders in het complex of aan derden in de nabije omgeving;
 - De huurder is verantwoordelijk en aansprakelijk voor de gedragingen van degenen die zich met zijn goedgevinden in het gehuurde bevinden;
 - In de woonruimte zijn alarmnummers op een duidelijke zichtbare plaats aangegeven;
- f. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, zoals opgenomen in, de door het bevoegd gezag vastgestelde, beleidsregels met betrekking tot parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de vergunningaanvraag
- g. Er is geen sprake van structurele overlast, die aantoonbaar is op grond van meldingen/klachten bij de politie of de Gemeente Alphen aan den Rijn;
- h. Er is periodiek overleg tussen politie (wijkagent) en verhuurder, door verhuurder te initiëren. Frequentie wordt in onderling overleg tussen verhuurden en politie afgesproken;
- i. Alle bewoners die de verwachting hebben langer dan 4 maanden te verblijven in Nederland staan op het adres ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP) van de Gemeente Alphen aan den Rijn of hebben zich aangemeld voor inschrijving op het adres in de BRP. Bewoners die minder dan 4 maanden in Nederland verblijven staan ingeschreven in het Register Niet Ingezetenen (RNI) en worden aangemerkt als toerist;
- j. De eigenaar/verhuurder stelt huis- en leefregels op in de taal (of talen) van herkomst van de huurder(s) met bijbehorende sancties;
- k. De huisregels voldoen aan het hiervoor onder e. bepaalde én de huis- en leefregels maken onlosmakelijk onderdeel uit van de huurovereenkomst met de bewoner(s);
- l. Er is sprake van een geregeld beheer, waarbij de eigenaar/verhuurder zelf dan wel een derde, niet zijnde een huurder van de woonruimte, is aangesteld die:
 - Toeziet op hygiëne en veiligheid;
 - Aanspreekpunt is voor bewoners, omwonende(n) en overheden bij klachten;
 - 24 uur per dag, 7 dagen in de week bereikbaar is;
 - Een actueel overzicht bijhoudt van de bewoners van het pand (nachtregister/verblijfsregister) en dit bestand tweewekelijks beschikbaar stelt aan de daartoe door de Gemeente Alphen aan den Rijn aan te wijzen contactpersoon;
 - Zich kenbaar maakt in de directe omgeving van het pand als beheerder;
 - De Duitse- en/of Engelse- en/of bij voorkeur de Nederlandse taal beheerst.
- m. De verhuurder bij overlast meewerkt aan de aanpak die de Gemeente Alphen aan den Rijn hanteert in het geval van woonoverlast en de buurtbemiddeling.

Bijlage 2. Gelijkwaardigheid bij verblijven/wonen in bestaande agrarische gebouwen

Het doel van de brandveiligheidsvoorschriften is:

het voorkomen van slachtoffers (gewonden en doden) en het voorkomen dat een brand zich uitbreidt naar een ander perceel. Het behouden van het bouwwerk en het voorkomen van schade aan het milieu, monumenten of maatschappelijke voorzieningen of belangen zijn geen doelstellingen van dit besluit.

Algemene uitgangspunten zijn:

- binnen 15 minuten na het ontstaan van een brand moet die brand zijn ontdekt en moeten de door die brand bedreigde personen en de brandweer zijn gealarmeerd;
- binnen 15 minuten na die alarmering moeten de door de brand bedreigde personen zonder hulp van de brandweer kunnen vluchten;

Het gaat om bestaande agrarische panden die nu voldoen aan het Bouwbesluit 2012. Omdat er toestemming gegeven wordt om er in te wonen voldoen de agrarisch panden niet meer aan het bouwbesluit omdat de functie veranderd. Om te voorkomen dat er een gevaarlijke woonsituatie ontstaat is het noodzakelijk dat er op basis van gelijkwaardigheid aan de volgende voorwaarden wordt voldaan;

Het betreft tijdelijke bewoning, waar alleen zelfredzame personen wonen, die bekend zijn met het pand/perceel.

De ontvluchting is optimaal geregeld als:

1. Elke verblijfsruimte, en aangrenzende ruimte, is voorzien van een rookmelder.
2. De toegang van een verblijfsruimte direct grenst aan het buitenterrein. Als dit niet het geval is dan is het noodzakelijk dat;
 - a) er vanaf ieder toegang tot een verblijfsruimte twee kanten op kan worden gevlucht;
 - b) de loopafstand maximaal 30 meter is (gemeten vanaf het verste punt in elke verblijfsruimte)
 - c) elke ruimte waardoor wordt gevlucht is voorzien van een rookmelder;
 - d) elke deur die bij het ontvluchten gebruikt wordt is voorzien van een slot dat direct en in één handeling te openen is zonder gebruik te hoeven maken van een sleutel.
3. Rookmelders zijn aangesloten op de elektrische installatie en de rookmelders onderling zijn gekoppeld conform de NEN 2555.
4. Het geluidsniveau van de rookmelders dient een geluid van 75 dB op het hoofdkussen van een slaapplek te geven.
5. Er voldoende blusmiddelen aanwezig zijn (een inspecteur bepaald welke blusmiddelen noodzakelijk zijn).
6. De vluchtroute over een breedte van minimaal 900 mm overal vrij is en vrij blijft van obstakels.
7. Trappen in de vluchtroute minimaal 900 mm breed zijn en voldoen, voor wat betreft de op- en aantrede, minimaal aan de eisen die gelden voor bestaande bouw opgenomen in het Bouwbesluit 2012.
8. De trap wordt verlicht door gewone verlichting en noodverlichting, zodat de trap altijd duidelijk zichtbaar en bruikbaar is.
9. Er alleen volwassen zelfredzame arbeidsmigranten wonen/verblijven/slapen die werkzaam zijn op dat agrarische bedrijf.
10. Er een door team Inspectie goedgekeurde "brandveiligheid instructie"; en een "instructie gebruik gebouwinstallaties" aanwezig is (in het Nederlands en de taal van de bewoners)

Een gezond en veilig leefklimaat is optimaal geregeld als:

1. Er een goede (mechanische) ventilatie voorziening aanwezig is in de verblijfsruimten en toevoer van verse, schone lucht.
2. De elektrische installatie van het pand, vooraf is goedgekeurd door een daarvoor gecertificeerde installateur
3. Er goede huisregels opgesteld worden (ter goedkeuring aan team Inspectie).
4. De eigenaar van het agrarische pand op basis van de zorgplicht periodiek (regelmatig) controles uitvoert (of uit laat voeren) op het gebruik en het onderhoud van het pand en dit vast legt in een logboek.

Toelichting

Bij nadere regels Nadere regels tijdelijk wonen 2021

Hierna zijn een aantal artikelen nader toegelicht.

Artikel 2 Algemene uitgangspunten

Algemeen

Het gebruik van woningen (of andere panden) voor andere woonvormen dan een huishouden is niet toegestaan binnen de geldende bestemmingsplannen. De gemeente kan door middel van een omgevingsvergunning af wijken van het bestemmingsplan. Een gemeente kan/mag hieraan voorwaarden verbinden.

De regels gelden voor verschillende vormen van tijdelijk wonen, zoals arbeidsmigranten en studenten. Mantelzorg en mensen die behoefte hebben zorg (zorgvragers) valt hier niet onder. Dit vanwege het feit dat dit om een doelgroep gaat met specifieke eigenschappen en behoeftes dat dit niet onder een algemene categorie is te scharen. Ook de begeleiding en beheer is per geval verschillend.

Kleine en grote vormen van huisvesting van personen

De grens voor kleinschalige verhuurvormen wordt gelegd op maximaal 2 personen en een evenredig aantal bedden. Aan vergunningsaanvragen van deze schaal wordt in principe meegewerkt aan het afwijken van het bestemmingsplan. De regels hiervoor gelden voor alle vormen van kamerverhuur.

In bijzondere gevallen mag de voorziening groter zijn. Deze locaties komen niet zondermeer in aanmerking voor huisvesting van personen, maar worden ook afzonderlijk getoetst op ruimtelijke en maatschappelijke wenselijkheid, waarna wordt besloten of er wordt meegewerkt aan het afwijken van het bestemmingsplan. Bij grotere vormen dient ook met de omgeving contact te worden gelegd en gehouden over de huisvesting.

Oppervlakte

Als uitgangspunt geldt dat de gemeente niet bepaalt hoe groot de slaap- en/of woonkamer van een bewoner is. Net zo min met de vraag of meerdere personen op één kamer mogen slapen. Dit is een keuze die de verhuurder maakt. De gemeente ziet het wel als haar taak om ervoor te zorgen dat in een pand voldoende verblijfsruimte is voor het totaal aantal bewoners. Ten aanzien hiervan geldt het volgende.

Bouwbesluit

Het Bouwbesluit heeft een minimale eis opgenomen om "overbevolking" te voorkomen. De minimale eis uit het bouwbesluit is 12 m² gebruiksoppervlakte per persoon. Dit geldt voor elke vorm van bewoning.

Bij kamerverhuur is sprake van het samenwonen van meerdere personen die veelal verder geen relatie hebben met de andere personen en gezamenlijk geen huishouden vormen. Dit kan gaan om tijdelijke bewoning maar ook om permanente bewoning. Als het werkelijk om tijdelijke bewoning gaat dan is de 12 m² acceptabel maar als het hier om langdurige (of zelfs permanente) huisvesting gaat dan is die eis niet wenselijk en meer van deze tijd.

In de praktijk betekent dit namelijk dat relatief heel veel mensen kunnen worden gehuisvest in een pand. Met deze eis is het mogelijk dat er mensen worden gehuisvest zonder enige privacy (meerdere personen op één slaapkamer) en/of een andere ruimte om te verblijven (woonkamer). Een gang, keuken, meterkast, cv-ruimte, keuken, bijkeuken, vaste kast, trapkast behoren tot de gebruiksoppervlakte terwijl dit geen echte ruimten zijn om te verblijven/wonen.

Uit ervaring blijkt dat deze situaties al voorkomen en tot veel klachten en overlastmeldingen uit de omgeving leiden.

SNF norm

In de SNF norm is ook een bepaling opgenomen over het maximaal aantal personen. De norm sluit aan op het bouwbesluit voor woningen (12 m²) maar hanteert voor andere locaties (niet zijnde woningen) 10 m² gebruiksoppervlakte per persoon. Deze norm is bedoeld voor de huisvesting van arbeidsmigranten en is opgesteld door de branche zelf. Het geeft de huisvesters de mogelijkheid om nog meer mensen in een pand te huisvesten. Deze situatie acht de gemeente ongewenst.

Daarom hanteert de gemeente als uitgangspunt dat een huurder/bewoner van een kamer recht heeft op minimaal 12 vierkante meter woon- en slaapruiimte per persoon. Bij het indelen in kamers dient hier rekening mee gehouden te worden.

Behoeft

De huisvesting van arbeidsmigranten is in eerste instantie een verantwoordelijkheid van de werkgevers en arbeidsmigranten. Deze dienen dan ook de behoefte aan huisvesting voor arbeidsmigranten binnen de gemeente aan te tonen. Bij voorkeur is sprake van huisvesting van arbeidsmigranten die binnen de gemeente werkzaam zijn. Dit verhoogt het draagvlak bij de omgeving. Werkgevers zullen zich ook eerder verantwoordelijk voelen voor de wijze van huisvesting en het gedrag van de arbeidsmigranten op de huisvestingslocatie. Zij worden er immers op aangesproken als het niet goed gaat en sprake is van overlast.

Artikel 3 Afwijkingsregels per wooncategorie

Binnen de gemeente onderscheiden we drie soorten van huisvesting:

1. Kleine vormen van huisvesting van personen
2. Grote vormen van huisvesting van personen
3. Huisvesting van arbeidsmigranten bij een agrarisch bedrijf in het buitengebied

Voor wat betreft de kleine en grote vorm geldt dat het onderscheid met name zit in het aantal te huisvesten personen. Tot en met twee personen is sprake van een kleine vorm, daarboven gaat het om een grote vorm. Verder geldt dat moet worden voldaan aan de geldende parkeereisen, een nachtregister moet worden bijgehouden en geen sprake van overlast mag zijn. Bij de grote vormen geldt verder dat moet worden voldaan aan de SNF-normen, behoudens de oppervlaktemaat, zie hiervoor artikel 2.

Bij huisvesting in een (agrarische) bedrijfswoning geldt dat het moet gaan om personen die werkzaam zijn bij het bij de bedrijfswoning behorende bedrijf.

Voor huisvesting van arbeidsmigranten bij een agrarisch bedrijf in het buitengebied gelden specifieke regels. De belangrijkste daarbij is dat de behoefte moet worden aangetoond en dat het moet gaan om de huisvesting van arbeidsmigranten die op het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf werkzaam zijn. Hiermee wordt voorkomen dat het een reguliere grote huisvestingsvoorziening wordt.

Artikel 4 Concentratie

Als uitgangspunt geldt dat er geen concentratie van huisvestingsvoorzieningen (als bedoeld in artikel 3.2 en 3.3) mogen ontstaan in een straat of wijk. Een concentratie van deze voorzieningen heeft over het algemeen een negatieve invloed op de leefbaarheid en sociale cohesie in een wijk. Mensen die ergens tijdelijk wonen en/of de Nederlandse taal niet machtig zijn, zijn over het algemeen minder betrokken bij hun omgeving. Om concentratie tegen te gaan, zijn er voorwaarden opgenomen in de nadere regels. Deze hebben enerzijds betrekking op kleine vormen en anderzijds op kleine en grote vormen.

Deze voorwaarden bepalen dat tussen grote vormen (afhankelijk van de hoeveelheid te huisvesten personen) minimaal 200 of 750 meter loopafstand moet zijn en dat binnen een straal van 200 meter gemeten vanaf het middelpunt van een voorziening maximaal 5% van de woningen een huisvestingsvoorziening mag zijn. Hierbij geldt dat aangevraagde voorzieningen niet meetellen en al vergunning huisvestingsvoorzieningen wel. Verder geldt dat binnen een straat niet meer dan 5% van de woningen een huisvestingsvoorziening mag zijn en dat bij kleine vormen van huisvesting van personen (als bedoeld in artikel 3.2) dat deze voorzieningen niet aaneengesloten mogen zijn en een woning ook niet aan twee of meerdere zijden mag grenzen aan een voorziening als bedoeld in artikel 3.2 en/of 3.3.

Artikel 5 Beheer en preventie overlast

Het uitgangspunt is dat een huisvestingsfaciliteit geen overlast veroorzaakt voor de omgeving. Dit geldt voor alle vormen. Hiertoe geldt dat bij grote vormen een beheerplan aanwezig moet zijn dat moet voldoen aan de minimale bepalingen zoals opgenomen in de Bijlage 1 bij de nadere regels. Verder geldt dat er een minimaal aantal vierkante meters gezamenlijke verblijfsruimte aanwezig moet zijn en dat bij bedrijfsmatige huisvesting van meer dan 50 personen permanent een beheerder aanwezig is.

Artikel 6 Communicatie

Voor de grote vormen en de huisvesting van arbeidsmigranten bij een agrarisch bedrijf geldt dat vooraf een communicatieplan moet worden opgesteld en met de gemeente moet worden besproken. Hiermee wil de gemeente zo veel mogelijk borgen dat de omgeving van een huisvestingsvoorziening tijdig en volledig wordt geïnformeerd over de huisvesting. Het moet voor een ieder duidelijk zijn hoe overlastsituaties worden voorkomen en bij wie men terecht kan als sprake is van een overlastsituatie.

Indien uit gesprekken blijkt dat een huisvester onvoldoende blijk geeft van een goede communicatie richting de omgeving kan dat aanleiding zijn om een gevraagde omgevingsvergunning niet te verlenen. De gemeente ziet het als taak van een huisvester dat hij goed communiceert met de buurt en hiermee draagvlak creëert. Draagvlak is geen 100%-vereiste (er kunnen namelijk altijd mensen zijn die de huisvesting als een ongewenste ontwikkeling zien) maar biedt wel meer toekomstperspectief. Daarbij heeft de gemeente twijfels bij een goed beheer van een huisvestingsvoorziening als de communicatie (vooraf) onvoldoende is.

Artikel 7 Certificering

Het SNA-keurmerk is het keurmerk voor de uitzendsector en aannemers van werk en is ontwikkeld om de risico's van inleners van arbeid en opdrachtgevers van werk te beperken. Op basis van twee NEN-normen, NEN 4400-1 (Nederlandse ondernemingen) en NEN 4400-2 (buitenlandse ondernemingen) verstrekt de Stichting Normering Arbeid het SNA-keurmerk. SNA heeft als doel het realiseren van zelfregulering ter voorkoming van fraude en illegaliteit in de uitzendbranche en bij alle vormen van (onder)aanneming van werk. Bedrijven met het SNA-keurmerk worden periodiek gecontroleerd op hun

verplichtingen uit arbeid, waardoor het risico voor de inlener en uitbesteder van werk wordt beperkt. Met het laten uitvoeren van inspecties op basis van onze norm en het toekennen van het SNA-keurmerk geeft SNA hieraan invulling.

Artikel 8 Inschrijven Basisregistratie personen

Dit is in feite geen nadere regel maar een wettelijke verplichting.

Artikel 9 Overeenkomst

Er kan aanleiding bestaan om voorwaarden uit deze nadere regels op te nemen in een anterieure overeenkomst.

Artikel 10 Hardheidsclausule

Het uitgangspunt is dat het college in normale gevallen niet van een beleidsregel afwijkt. Er kan echter worden besloten om niet overeenkomstig de nadere regels te handelen indien dat voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot met de beleidsregel te dienen doelen.

Dit kan het geval zijn bij de toepassing van de Bed-voor-Bedregeling. De Bed-voor-Bedregeling streeft ernaar om onwenselijke situaties te beëindigen en ervoor te zorgen dat de huidige situaties wel aan wet- en regelgeving gaan voldoen of dat er een alternatieve huisvestingslocatie voor wordt gevonden. De gemeente richt zich binnen de Bed-voor-Bedregeling erop om naar maatwerkoplossingen te zoeken bij het opheffen van overtredingen. Partijen maken afspraken over de te zetten stappen op weg naar gewenste situaties. Daarbij houdt de gemeente in haar begunstigingstermijnen rekening met de te nemen stappen om tot oplossingen te komen.