

## Beleidsregel Ruimtelijke voorwaarden logiesgewijze huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten Duin- en Bollenstreek

### Artikel 1 Begrippen

Arbeidsmigrant:

Buitenlandse werknemer, die op grond van een EU-paspoort of een tewerkstellingsvergunning legaal in Nederland werkzaam is en zijn/haar 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](http://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 thuishoort, 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 van de 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:
    - a. De huisvesting noodzakelijk is om te voorzien in de behoefte voor huisvesting van arbeidsmigranten, die werkzaam zijn binnen de Greenport Duin- en Bollenstreek;
    - b. 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.
  - 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.
- Een beheerplan wordt als onderdeel van de aanvraag verplicht gesteld. Hierin moet ten minste worden opgenomen:

- a. Een protocol hoe overlasterisituaties worden voorkomen met daarbij in ieder geval een aanspreekpunt of contactpersoon voor vragen en klachten van zowel omwonenden als huurders.
- b. Het opstellen van (meertalige) huisregels voor arbeidsmigranten.

- De verhuurder is verantwoordelijk voor de relatie met omwonenden. De verhuurder zorgt er dan ook voor dat er geen onaanvaardbare overlast ontstaat voor omwonenden. Bij ontvangst van een principeverzoek of aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van een locatie voor logiesgewijze huisvesting maakt de gemeente afspraken met een initiatiefnemer over de manier van communiceren. De uitvoering hiervan is maatwerk. De verantwoordelijkheid voor de uitvoering van de omgevingsparticipatie ligt bij de initiatiefnemer.

- Over een locatie wordt gecommuniceerd als:

- a. de initiatiefnemer een plan heeft opgesteld waarover de gemeente een globale beoordeling heeft uitgevoerd op de haalbaarheid;
- b. de initiatiefnemer een participatieplan heeft opgesteld en de gemeente kan instemmen met de aanpak van participatie.

-De initiatiefnemer doorloopt een maatschappelijk participatieproces en betreft hierbij:

- a. Omwonenden. De initiatiefnemer werkt in overleg met de gemeente uit wie hiertoe gerekend worden en wat hun belangen zijn. Dit is maatwerk en onder andere afhankelijk van de grootte van de locatie.
- b. Belanghebbenden. De initiatiefnemer werkt in overleg met de gemeente uit wie hiertoe gerekend worden en wat hun belangen zijn. Dit is maatwerk en afhankelijk van de grootte van de locatie.

Het maatschappelijk participatieproces bestaat in elk geval uit:

Informeren van omwonenden over een (concept-)plan. De initiatiefnemer bepaalt in overleg met de gemeente hoe deze mensen of partijen betrokken moeten worden. Uitgangspunt hierbij is:

- a. dat met direct belanghebbenden en omwonenden een gesprek plaatsvindt. De vorm kan verschillen. Het kan bijvoorbeeld een openbare informatiebijeenkomst zijn voor omwonenden en belanghebbenden;
- b. dat omwonenden op grotere afstand met een brief geïnformeerd worden, met daarin de gegevens van aanvrager en gemeente voor meer informatie;
- c. het bieden van de mogelijkheid om schriftelijk en mondeling op de concept-plannen te reageren;
- d. het aanbieden van een schriftelijk verslag door de initiatiefnemer aan de gemeente waaruit valt af te leiden:
  - hoe het participatieproces is doorlopen;
  - welke vragen en eventuele zorgen er eventueel leven en wat hierop de antwoorden zijn;
  - in hoeverre er acceptatie is voor het initiatief en op welke manier is omgegaan met reacties.
  - verhuurder deelt zijn of haar contactinformatie met de omgeving.

- Initiatiefnemers dienen bij voorkeur hun plannen eerst als principeverzoek in bij de betreffende gemeente of gaan met de betreffende gemeente in overleg.
- 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 de 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 de ruimtelijke kwaliteit en inpasbaarheid en bouw- en leefkwaliteit. De brandweer zal hierbij toetsen aan de brandveiligheidseisen die in het Bouwbesluit 2012 zijn opgenomen t.a.v. logiesfuncties.

De praktijk leert dat in het geval van kleine logiesverblijven zonder 24-uurs beveiliging, waarbij een rechtstreekse doormelding naar de RAC verplicht is gesteld, al snel een te hoog aantal ongewenste en onechte brandmeldingen zal worden bereikt. Dit is een onwenselijke situatie, gelet op de doelstelling van de brandweer om deze vormen van meldingen juist sterk terug te dringen. Door technische ontwikkelingen en nieuw (landelijk) beleid, gaat de brandweer automatische- en handbrandmeldingen afkomstig van brandmeldinstallaties op een andere manier beoordelen. Alleen bij geverifieerde brandmeldingen zal de brandweer direct eenheden alarmeren.

Bij de toetsing van aanvragen die zien op deze beleidsregel, zal de brandweer daarom nadrukkelijk de kwaliteit van de toe te passen brandveiligheidsinstallatie meewegen in haar advies, waarbij het uitgangspunt is dat de prestatie-eis ten aanzien van ongewenste en onechte brandmeldingen niet overschreden mag worden. Dit houdt in dat de toe te passen brandveiligheidsinstallatie is voorzien van bepaalde technische verificatiemogelijkheden die bijdragen aan het doel om ongewenste en onechte brandmeldingen te voorkomen. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het toepassen van twee melder afhankelijk of twee groepsafhankelijke installaties, of multi-criteria melders in combinatie met softwarematige verificatie.

Voor zeer kleinschalige logiesverblijven, kan ter nadere beoordeling van het bevoegd gezag, door middel van een gelijkwaardigheidsvoorstel (Bouwbesluit 2012 artikel 1.3) afgeweken worden van Bouwbesluit 2012 artikel 6.20 lid 1,2,3 en 6. Het is aan de initiatiefnemer om deze gelijkwaardigheid aannemelijk te maken.

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 relevante 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 commissie voor monumenten.

### **Regels**

#### **Artikel 5 Afwijkingsregel per gebiedscategorie**

Uitgangspunt is dat logiesgewijze huisvesting van arbeidsmigranten bij voorkeur buiten het werkingsgebied van de GOM, in het (binnen) stedelijk gebied wordt gerealiseerd. En anders in het werkingsgebied van GOM in (vrijkomende) agrarische bedrijfswoningen, in karakteristieke of monumentale voormalige agrarische bebouwing, in bestaande agrarische bedrijfsgebouwen bij bestaande agrarische bedrijven, niet zijnde kassen, en in bestaande niet-agrarische bedrijfsgebouwen bij bestaande niet-agrarische bedrijven. Voor niet-agrarische bedrijfsgebouwen waarbij geen sprake (meer) is van een bestaand bedrijf in het werkingsgebied van GOM, wordt huisvesting niet uitgesloten, maar moet er gebruik gemaakt worden van de maatwerkprocedure om te beoordelen of aan het initiatief meegewerkt kan worden. 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, zoals 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 alleen 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 alsmede in panden met een hotelbestemming alsmede op de begane grondlaag van panden met de bestemming 'centrum' binnen de bestemmingsplannen Noordwijk Binnen en Zeewaardig.
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 een bestemmingsplan zelf geregeld worden.

*Wel voorziet deze Beleidsregel in de mogelijkheid voor logiesvoorzieningen voor arbeidsmigranten in het werkingsgebied van GOM in (vrijkomende) agrarische bedrijfswoningen, in karakteristieke of monumentale voormalige agrarische bebouwing, in bestaande agrarische bedrijfsgebouwen bij bestaande agrarische bedrijven, niet zijnde kassen, en in bestaande niet-agrarische bedrijfsgebouwen bij bestaande niet-agrarische bedrijven. Voor niet-agrarische bedrijfsgebouwen waarbij geen sprake (meer) is van een bestaand bedrijf in het werkingsgebied van GOM, wordt huisvesting niet uitgesloten, maar moet er gebruik gemaakt worden van de maatwerkprocedure om te beoordelen of aan het initiatief meegewerkt kan worden.*

#### (Vrijkomende) agrarische bedrijfswoningen

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 Landschapsperspectief uit de ISG2016.

1. 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, buitenruimte 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 Landschapspectief uit de ISG2016.
3. In karakteristieke of 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".

Bestaande agrarische bedrijfsgebouwen bij bestaande agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijfsgebouwen bij bestaande niet-agrarische bedrijven.

1. Inpandige logiesvoorzieningen mogen worden gebouwd voor ten hoogste 30 tijdelijke arbeidsmigranten. Bij grotere aantallen is sprake van een maatwerkprocedure, conform de "Procedure voor Maatwerk in de Greenport".

De logiesvoorzieningen mogen alleen worden gebruikt ten behoeve van arbeidsmigranten, werkzaam bij het agrarisch bedrijf dan wel niet-agrarisch bedrijf waarvan het betreffende bedrijfsgebouw onderdeel uitmaakt.

2. De logiesvoorzieningen moeten voldoen aan het Bouwbesluit dan wel de opvolger van dit besluit.
3. De exploitatie van de logiesvoorzieningen mag slechts plaatsvinden door een SNF gecertificeerde logiesverstrekker, niet zijnde het inlenende bedrijf.
4. Er kan geen sprake zijn van latere (maatwerk)uitbreiding van bedrijfsgebouwen, meer dan de standaard maatvoering voor bedrijfsgebouwen in de bestemmingsplannen.
5. De eigenaar van het bedrijf toont vooraf aan dat tijdelijke huisvesting noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering van het bedrijf. Hiervoor dient advies te worden ingewonnen bij een deskundige.

**5.4. Bedrijventerreinen**

De (gebouwen op) bedrijventerreinen zijn primair gereserveerd voor de vestiging van bedrijven. Hier is logiesgewijze huisvesting van arbeidsmigranten niet toegestaan.

**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, ingevallen 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 "Beleidsregel Ruimtelijke voorwaarden logiesgewijze huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten Duin- en Bollenstreek".