



Beleidsregel tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten gemeente Dongen 2022

Het college van burgemeester en wethouders van Dongen

Overwegende dat:

- het college in bepaalde gevallen gevoegd is om een omgevingsvergunning te verlenen voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het geldende planologische regime;
- de huisvesting van arbeidsmigranten op verschillende wijzen kan plaatsvinden;
- het wenselijk is beleidsregels vast te stellen voor de wijze van huisvesting van arbeidsmigranten.

Gelet op

- het bepaalde in artikel 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 / artikel 4.4 lid 2 van de Omgevingswet;
- het besluit van de gemeenteraad van Dongen d.d. 29 september 2022 tot vaststelling van het Beleidskader huisvesting arbeidsmigranten gemeente Dongen 2022;

Besluit

1. vast te stellen de beleidsregel 'Huisvesting arbeidsmigranten gemeente Dongen 2022'.
2. In te trekken de beleidsregel 'Huisvesting arbeidsmigranten gemeente Dongen 2019'.

Artikel 1 Begrippen

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

Arbeidsmigrant

Een economisch actieve migrant die vanwege economische motieven naar de gemeente Dongen komt – op eigen initiatief en op vrijwillige basis - om een inkomen te verwerven en hier, al dan niet tijdelijk, verblijft.

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.

Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de planregels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

BRP

Basisregistratie Personen.

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.

Huishouden

Een aantal aan elkaar door familieverband of anderszins gerelateerde personen die gezamenlijk één eenheid vormen en als zodanig ook gebruik maakt van één woning.

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.

Kernrandzone

Het overgangsgebied, gelegen langs het bestaand stedelijk gebied en binnen agrarisch gebied. In een dergelijk gebied is relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een ondergeschikte of afnemende agrarische functie.

Nachtregister

Een doorlopend register waarin onverwijld bij de aankomst van de arbeidsmigrant zijn/haar naam, woonplaats en dag van aankomst wordt aangetekend en, bij het vertrek, de dag van het vertrek.

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 diti nog gezien als aaneengesloten verblijf.

Paragraaf 1 Algemene bepalingen

Artikel 2 Algemene eisen huisvesting

De huisvester moet gecertificeerd zijn volgens de Stichting Normering Flexwonen (SNF) en aantoonbaar voldoen aan de meest recente normen van de SNF.



- a. Huisvesting zoals benoemd in deze beleidsregel is qua aard en inrichting niet geschikt voor kinderen of gezinnen. Het is dan ook niet toegestaan gezinnen / huishoudens met kinderen op deze locaties te huisvesten.
- b. Privacy: een slaapkamer mag door maximaal 2 personen worden gedeeld.

Artikel 3 Ongewenste huisvestingsvormen

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

- a. Huisvesting van meer dan 4 personen in een rij- of hoekwoning.
- b. Huisvesting van meer dan 6 personen in een andersoortige woning.
- c. Huisvesting in (sta)caravans, chalets, tenten of daarmee vergelijkbare huisvestingsvormen.
- d. Huisvesting van meer dan 100 personen op één locatie.

Artikel 4 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 de locatie waarop de aanvraag betrekking heeft. De onderwerpen parkeren van voertuigen, geluidsoverlast, drugsgebruik, alcoholgebruik 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 geparkeerd wordt 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 opgenomen worden 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 huurders / gebruikers, omwonenden, politie en/of de gemeente Dongen.

2. Het huisreglement moet op een goed zichtbare plaats te zijn aangeplakt bij de in- / uitgang. Het reglement is zowel in de Nederlandse taal 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, barbecue en vuur.
 - b. Brandveiligheid (vluchtplan en vluchtwegen) vindplaats en gebruik van blusmiddelen, instructie ten aanzien van rookmelders).
 - c. Belangrijke telefoonnummers / contacten (hulpdiensten, beheerders, etc.)
3. Er dient voor de bewoners van de locatie voldoende parkeergelegenheid te worden gerealiseerd, overeenkomstig de geldende parkeernormen voor de gemeente Dongen.

Artikel 5 Beheer

a. Voor elke vergunde locatie dient door vergunninghouder een beheerder te worden aangewezen die 24 uur per dag en 7 dagen per week bereikbaar is.

De beheerder zorgt voor het dagelijks 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 vergunninghouder gemeld bij het college van de gemeente Dongen.

d. Per locatie wordt een nachtregister bijgehouden. Het bijhouden van een nachtregister is niet verplicht indien alle bewoners staan ingeschreven in de BRP van de gemeente Dongen en tevens beschikken over eigen, afzonderlijke huurcontracten.

e. In het nachtregister dient voor iedere gehuisveste arbeidsmigrant ten minste te worden opgenomen: personalia en contactgegevens, datum aanvang huisvesting, datum beëindiging huisvesting.

Paragraaf 2 Bepalingen voor specifieke locaties

In aanvulling op de aanvullende bepalingen geldt het volgende voor specifieke locaties:



Artikel 6 Tijdelijke huisvesting in woningen in de woonkernen

Een afwijking ten behoeve van het huisvesten van arbeidsmigranten wordt slechts toegestaan indien wordt voldaan aan de algemene voorwaarden en de volgende specifieke voorwaarden:

1. Huisvesting vindt plaats in een bestaande woning. Er mag geen sprake zijn van woningsplitsing / het aantal woningen mag niet toenemen.
2. In een rij- of hoekwoning mogen maximaal 4 arbeidsmigranten gehuisvest worden.
3. In andere bestaande woningen mogen maximaal 6 arbeidsmigranten gehuisvest worden.
4. De huisvesting is uitsluitend toegestaan voor arbeidsmigranten die werkzaam zijn in de gemeente Dongen of in de regio Hart van Brabant.
5. Binnen een straal van 150 meter, hemelsbreed gemeten vanaf en tot de bouwvlakgrens die bestemmingsplanmatig een woning toestaat, wordt voor niet meer dan 4 percelen / gebouwen een omgevingsvergunning verleend voor het huisvesten van arbeidsmigranten.

Artikel 7 Tijdelijke huisvesting bij agrarische bedrijven

Een afwijking ten behoeve van het huisvesten van arbeidsmigranten wordt slechts toegestaan indien wordt voldaan aan de algemene voorwaarden en de volgende specifieke voorwaarden:

1. Huisvesting vindt plaats ter plaatse van de bestemming Agrarisch.
2. Aangetoond wordt dat afwijking noodzakelijk is vanuit een doelmatige agrarische bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte op het betreffende agrarisch bedrijf. Het bevoegd gezag wint omtrent de voorwaarde inzake de tijdelijke grote arbeidsbehoefte op het betreffende agrarische bedrijf advies in bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen.
3. In een bedrijfswoning is huisvesting van arbeidsmigranten alleen toegestaan in combinatie met de functie van bedrijfswoning.
4. Huisvesting van arbeidsmigranten mag geen aanzienlijke nadelige effecten hebben voor bedrijven in de omgeving.
5. De realisatie van huisvesting wordt uitsluitend toegestaan ten behoeve van arbeidsmigranten die werkzaam zijn op de agrarische bedrijfslocatie waar ze tijdelijk zijn gehuisvest en is in principe alleen bedoeld voor het huisvesten van deze werknemers. Alleen in teeltluwe periodes, aan te geven door de huisvester, mogen de huisvestingsplaatsen gebruikt worden voor het huisvesten van werknemers van andere, uitsluitend agrarische, bedrijven, gevestigd in de gemeente Dongen.
6. De huisvesting vindt plaats binnen het bouwvlak, in gebouwde bebouwing of in woonunits, met dien verstande dat:
 - a. de gezamenlijke oppervlakte van een inpandige voorziening maximaal 500 m² bedraagt;
 - b. woonunits zijn toegestaan binnen het agrarisch bouwvlak, tot een oppervlakte die nodig is om te voorzien in de behoefte van het agrarische bedrijf.
7. De bouwhoogte van de woonunits bedraagt maximaal 3,0 meter.
8. De afstand tussen woonunits en de perceelgrenzen bedraagt minimaal 5 meter.
9. Er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, wat in ieder geval inhoudt dat de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing voorafgaand aan verlening van de omgevingsvergunning in een privaatrechtelijke overeenkomst worden vastgelegd.
10. Afwijking mag niet leiden tot:
 - a. onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
 - b. een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.
11. Met de initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst afgesloten waarbij afspraken worden gemaakt over eventuele planschade.

Artikel 8 Tijdelijke huisvesting in bestaande gebouwen in de woonkernen

Een afwijking ten behoeve van het huisvesten van arbeidsmigranten wordt slechts toegestaan indien wordt voldaan aan de algemene voorwaarden en de volgende specifieke voorwaarde:

1. Huisvesting is uitsluitend mogelijk in gebouwen met een bestemming anders dan 'wonen', die gelet op hun oorspronkelijke doel en vormgeving bedoeld en geschikt zijn voor bewoning.
2. De huisvesting moet een aantoonbare bijdrage leveren aan de behoefte aan huisvesting die in de gemeente Dongen of in de regio Hart van Brabant werkzaam zijn.
3. Wanneer de locatie huisvesting biedt aan 50 personen of meer, dan dient vergunninghouder een beheerder aan te wijzen die 24 uur per dag, 7 dagen in de week, aanwezig is op de betreffende locatie. De beheerder zorgt voor het dagelijks 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.



Artikel 9 Tijdelijke huisvesting in kernrandgebieden

Een afwijking ten behoeve van het huisvesten van arbeidsmigranten wordt slechts toegestaan indien wordt voldaan aan de algemene voorwaarden en de volgende specifieke voorwaarden:

1. Een locatie dient ten minste aan 50 en maximaal aan 100 personen huisvesting te bieden.
2. De huisvesting moet een aantoonbare bijdrage leveren aan de behoefte aan huisvesting van arbeidsmigranten die in de gemeente Dongen of in de regio Hart van Brabant werkzaam zijn.
3. De vergunninghouder dient een beheerder aan te wijzen die 24 uur per dag, 7 dagen in de week, aanwezig is op de betreffende locatie. De beheerder zorgt voor het dagelijks 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.

Artikel 10 Tijdelijke huisvesting op of aan de rand van bedrijventerreinen

Een afwijking ten behoeve van het huisvesten van arbeidsmigranten wordt slechts toegestaan indien wordt voldaan aan de algemene voorwaarden en de volgende specifieke voorwaarden:

1. De realisatie van huisvesting wordt uitsluitend toegestaan ten behoeve van arbeidsmigranten die werkzaam zijn op bedrijven, gevestigd op het betreffende bedrijventerrein.
2. Een locatie dient ten minste aan 50 en maximaal aan 100 personen huisvesting te bieden.
3. Huisvesting vindt alleen plaats in de vorm van logies en op locaties met geen of een aanvaardbare milieubelasting.
4. De huisvesting mag omliggende bedrijven niet hinderen in hun (toekomstige) bedrijfsvoering.
5. De vergunninghouder dient een beheerder aan te wijzen die 24 uur per dag, 7 dagen in de week, aanwezig is op de betreffende locatie. De beheerder zorgt voor het dagelijks 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.

Artikel 11 Recreatieterreinen

Afwijking is niet toegestaan ter plaatse van een voor recreatie bestemde locatie, al dan niet gelegen binnen de bebouwde kom. Hieronder worden verstaan de gebieden waar de gronden overwegend zijn bestemd voor recreatie en/of verblijfsrecreatie.

Artikel 13 Intrekken omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning voor afwijking in wanneer niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden voor verlening van de omgevingsvergunning of indien in strijd met de omgevingsvergunning wordt gehandeld.

Artikel 15 Hardheidsclausule

Voor wat betreft de toepassing van deze regels zijn burgemeester en wethouders bevoegd om af te wijken van deze regeling, vooral wanneer deze voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen. In het algemeen kan hierop een beroep worden gedaan indien:

- a. er bijzondere omstandigheden worden aangevoerd die tot medewerking in afwijking van het beleid noodzakelijk zijn en er geen alternatieven bestaan om hierin te voorzien, mits de ruimtelijke consequenties beperkt blijven en er geen sprake is van (ongewenste) precedentwerking;
- b. de aanvraag niet binnen het geldend beleid past, maar als gevolg van het verzoek een beleidswijziging in de rede ligt.

Artikel 16 Buitenplans afwijken van de regels van het bestemmingsplan

De 'Beleidsregel tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten gemeente Dongen 2022' wordt aangemerkt als beleidsregel voor het buitenplans afwijken van de regels van het bestemmingsplan ex artikel 2.12, eerste lid onder a onder 2o Wabo.

Na het inwerkingtreden van de Omgevingswet wordt de 'Beleidsregel tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten gemeente Dongen 2022' aangemerkt als beleidsregel voor het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4, lid 2 van de Omgevingswet.

Burgemeester en wethouders van Dongen