

Richtlijnen huisvesting arbeidsmigranten Bergeijk 2019 - nadere toelichting

De gemeenteraad van Bergeijk,
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 30 mei 2023,
gezien het advies van de commissie GZ d.d. 19 juni 2023,
besluit:
De nadere toelichting bij de Richtlijnen huisvesting arbeidsmigranten 2019 vast te stellen.

Bijlage 1 Nadere Toelichting

Doelstelling richtlijnen

In maart 2019 heeft de raad de richtlijnen vastgesteld. De richtlijnen geven een toetsings- / voorwaardenkader waaraan nieuwe huisvestingsinitiatieven voor arbeidsmigranten dienen te voldoen. Met de richtlijnen is beoogd om enerzijds goede huisvesting voor arbeidsmigranten te bewerkstelligen en anderzijds, al naar gelang van het karakter van het gebied, het daar bestaande woon- en leefklimaat niet onevenredig aan te tasten. De begrippen 'een goed' of 'acceptabel' woon- en leefklimaat worden daarbij gehanteerd zoals dat in de ruimtelijke ordening gebruikelijk is.

Aanleiding nadere toelichting

Het beleid richt zich (op hoofdlijnen bezien) op de geschiktheid van locaties en gebouwen, op kwaliteit van de voorzieningen binnen de huisvesting en op de wijze van beheer van de huisvesting. De kaders zijn geformuleerd in de vorm van richtlijnen, gebiedskenmerken en heel specifieke voorwaarden (deze laatste met name op het gebied van voorzieningen binnen, en het beheer van huisvestingsvoorzieningen). De locatierichtlijnen en gebiedskenmerken geven ruimte voor interpretatie. Dat is ook inherent aan de keuze die is gemaakt om het beleidskader in de vorm van richtlijnen te gieten. Echter: door de (te) ruime mogelijkheid voor interpretatie is het kader diffuus. Dit betekent dat:

1. het fundament onder motiveringen of initiatieven wel of niet passen binnen de richtlijnen zwakker is dan gewenst is.
2. bij een strikt juridische afweging procesrisico's ontstaan: bij rechtelijke toetsing moet een direct verband te vinden zijn tussen doelstellingen van de richtlijnen en de onder besluitvorming liggende motivering.

Door de richtlijnen te voorzien van een nadere toelichting, waarin doelstellingen uitgebreider worden toegelicht inclusief een betere omschrijving van de in de richtlijnen opgenomen gebiedskenmerken, kan het fundament onder motiveringen worden versterkt en daarmee het procesrisico worden verkleind.

Specifieke voorwaarden bij huisvestingscategorieën 1,2,3, algemeen

Deze voorwaarden zijn geformuleerd primair met als doel de bescherming van het woonmilieu, in woonwijken in het bijzonder. De richtlijnen moeten in dat kader worden gezien als een eerste 'zeef' waaruit voorlopige conclusies kunnen worden getrokken ten aanzien van de inpasbaarheid van een huisvestingsinitiatief in de bestaande omgeving. Waar strijdigheden worden geconstateerd met richtlijnen, moet goed worden gemotiveerd waarom hiervan afgeweken kan worden. Centraal staat daarbij het behoud van het bestaande goede of acceptabele woon- en leefklimaat in de omgeving.

De functioneel monotone woongebieden met een rustig woon- en leefklimaat zijn het meest gevoelig voor verstoring daarvan en moeten het meest worden beschermd. Deze bescherming is nodig om het rustige karakter niet onevenredig te verstoren door bijvoorbeeld bovenmatige toename van verkeers- en parkeerbewegingen in de woonstraten. De locatievoorwaarden zijn vanuit dit doel en vanuit dat perspectief te lezen. Als aannemelijk is dat een initiatief dat niet direct past in de richtlijnen, maar:

1. toch niet leidt tot een onevenredige aantasting van bestaande het woon- en leefklimaat kan hieraan en/of
2. leidt tot een verbetering van het bestaande woon- en leefklimaat (bijvoorbeeld bij sanering van een bestaande bestemming met overlastrisico);

kan toch medewerking worden verleend als dit goed wordt gemotiveerd. In het algemeen zal dan gelden: hoe groter de afwijking van de basisuitgangspunten, des te zwaarder dient de motivering te zijn. We passen een vergelijkbare handelswijze al toe in plannen waar bedrijfsbestemmingen en woonbestemmingen ten opzichte van elkaar ruimtelijk worden ingepast. We wijken niet af van de in de specifieke voorwaarden opgenomen richtafstanden, maar beschouwen deze afstanden als minimaal aan te houden afstanden. Dit doen we om een te hoge concentratie van huisvestingsvoorzieningen te voorkomen en daarmee het risico op aantasting van sociale cohesie in de omgeving te verkleinen.

Huisvestingscategorie 1

Specifieke voorwaarden (zoals opgenomen in de Richtlijnen huisvesting arbeidsmigranten Bergeijk 2019, cursief weergegeven):

- *Verblijf max. 15 personen in grote vrijstaande woningen.*
We zien deze vorm van huisvesting als kamergewijze verhuur. Kamergewijze verhuur staan we op grond van ons Beleid beter benutten bestaande woningvoorraad ook voor andere doelgroepen toe. Verblijf in kleinere geschakelde of rijwoningen is niet wenselijk. Als arbeidsmigranten worden gehuisvest in kleinere en dus betaalbare woningen zorgt dit voor verdringen van woningen waar een tekort is voor bijvoorbeeld starters of kleine huishoudens. Daarnaast wordt in een grote vrijstaande woning het risico op aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving beperkt. Als 'groot' beschouwen we woningen waarbinnen alle voorzieningen als genoemd in de SNF-normering kunnen worden gerealiseerd en het perceel voldoende ruimte biedt voor parkeren en benodigde buitenruimte.
- *Alleen in een woonwijk als sprake is van een geheel vrijstaande grote woning.*
Hoofregel is dat kamergewijze verhuur alleen in grote vrijstaande woningen mag plaatsvinden. Dan mag het ook binnen een woonwijk, zijnde een woongebied (een gebied met alleen een woonfunctie). We sluiten daarbij aan op de definitie van 'rustige woonwijk' zoals die is opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Deze publicatie wordt in de ruimtelijke ordening algemeen gebruikt en geaccepteerd als het gaat om de inpasbaarheid van functies ten opzichte van elkaar.
- Hiermee wordt beoogd het rustige woon- en leefklimaat te beschermen. Als aan het basisprincipe wordt voldaan, gaan we ervan uit dat aantasting van het woon- en leefklimaat niet aan de orde is.
- *Spreiding: Richtafstand 100m van andere huisvestingscategorie 1, 2 en 3.*
Om concentratie van huisvesting binnen een woonwijk, en daarmee het risico op een te grote aantasting van het woon- en leefklimaat en/of de sociale cohesie binnen een woonwijk, tegen te gaan wordt er 100 meter afstand aangehouden tot elke andere huisvestingscategorie. De afstand wordt daarbij gemeten 'over de weg' tussen de doorgetrokken lijn van de zijgevels van de hoofdgebouwen naar de openbare weg. Voor de definitie van 'hoofdgebouw' sluiten we aan bij wat gebruikelijk is in onze bestemmingsplannen: een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

Huisvestingscategorie 2

Specifieke voorwaarden:

- *Verblijf tot max. 30 personen als geclusterde huisvesting.*
Geclusterde huisvesting is een woonvorm waarbij in principe sprake is van meer zelfstandige verblijfseenheden dan bij kamergewijze verhuur van een reguliere woning. Afhankelijk van de omvang van het complex kunnen gezamenlijke voorzieningen bestaan uit ontmoetingsruimte, eet/kookruimte, wasruimte etcetera. Dit soort initiatieven zullen over het algemeen worden ontwikkeld in de vorm van nieuwbouw of in de vorm van de herbestemming van een gebouw zonder woonfunctie, omdat dit lastig te realiseren is in een bestaande reguliere woning.
- *Alleen in woonwijk als sprake is van een geheel vrijstaand hoofdgebouw.*
Hiermee wordt beoogd het rustige woon- en leefklimaat te beschermen. Als aan dit basisprincipe wordt voldaan en het perceel voldoende ruimte biedt voor parkeren en benodigde buitenruimte, gaan we ervan uit dat aantasting van het woon- en leefklimaat niet aan de orde is.
- *Bij voorkeur mogelijk in gemengd gebied (verschillende functies) en aan rand kern.*
Een gemengd gebied kenmerkt zich door een menging van functies en/of ligging aan een grotere verkeersontsluitingsweg, vaak een gebiedsontsluitingsweg. In deze gebieden is over het algemeen geen sprake van een rustig woon- en leefmilieu, maar wel van een acceptabel woon- en leefmilieu. We sluiten daarbij aan op de definitie van 'gemengd gebied' zoals die is opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Deze publicatie wordt in de ruimtelijke ordening algemeen gebruikt en geaccepteerd als het gaat om de inpasbaarheid van functies ten opzichte van elkaar.
- *Geen aantasting/ belemmering van woon- en leefklimaat van nabijgelegen woonwijk of gemengd gebied en geen belemmering andere functies.*
De huisvesting mag niet belemmerd werken op bestaande omliggende functies. Zo zal aangetoond moeten worden dat het woon- en leefklimaat, bijvoorbeeld door geluid van verkeer en parkeren, niet onevenredig wordt aangetast. Anderzijds mag de inpassing van een gebouw met een verblijfsfunctie niet leiden tot een beperking van het toegestane gebruik op andere percelen, bijvoorbeeld in de vorm van bedrijven die met een komst van een verblijfsfunctie in hun bedrijfsvoering of rechten ongewild zouden worden beperkt. Ook hiermee sluiten we aan op wat in de ruimtelijke ordening gebruikelijk is en de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' is de leidraad voor de beoordeling of aan deze richtlijn wordt voldaan.
- *Spreiding: Richtafstand 100m van andere huisvestingscategorie 1, 2 en 3.*

Om concentratie van huisvesting, en daarmee het risico op een te grote aantasting van het woon- en leefklimaat en/of de sociale cohesie binnen een woonwijk of kern, tegen te gaan wordt er 100 meter afstand aangehouden tot elke andere huisvestingscategorie. De afstand wordt daarbij gemeten 'over de weg' tussen de doorgetrokken lijn van de zijgevels van de hoofdgebouwen naar de openbare weg. Voor de definitie van 'hoofdgebouw' sluiten we aan bij wat gebruikelijk is in onze bestemmingsplannen: een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

- *Bij logies dient te worden voldaan aan de wettelijke eisen van registratie en het bijhouden van een nachtregister.*
Hieraan dient altijd te worden voldaan en is een wettelijke verplichting
- *Ontspanningsruimte: op de locatie moet voldoende gelegenheid zijn voor ontspanning en sport en spel (attributen voor fitness, tafeltennis, TV dragen bij aan de ontspanningsmogelijkheden).* Om verveling en dus extra kans op overlast tegen te gaan is het wenselijk om vrijetijdsbestedingsmogelijkheden op locatie te creëren. De omvang van de voorzieningen is uiteraard afhankelijk van de omvang van de huisvesting.

Huisvestingscategorie 3

Specifieke voorwaarden:

- *Verblijf vanaf 30 t/m 80 personen als geclusterde huisvesting.*
Geclusterde huisvesting is een woonvorm waarbij in principe sprake is van meer zelfstandige verblijfseenheden dan bij kamergewijze verhuur van een reguliere woning. Bij deze omvang vinden we alleen geclusterde huisvesting acceptabel. Afhankelijk van de omvang van de voorziening kunnen deze gezamenlijke voorzieningen bestaan uit ontmoetingsruimte, eet/kookruimte, wasruimte etcetera. Dit soort initiatieven zullen over het algemeen worden ontwikkeld in de vorm van nieuwbouw of in de vorm van de herbesteding van een gebouw zonder woonfunctie, omdat dit lastig te realiseren is in een bestaande reguliere woning.
- *Niet toestaan in woonwijk of gemengd gebied maar aan randen van de bedrijventerreinen of in het buitengebied.*
Hiermee wordt te grootschalige huisvesting in woonwijken uitgesloten. In een overgangsgebied tussen wonen en werken, zoals de rand van een bedrijventerrein kan dit wel goed worden ingepast ook als deze rand gelegen is in gemengd gebied. Bedrijventerreinen zijn veelal goed ontsloten waardoor arbeidsmigranten niet via woonwijken zich hoeven te verplaatsen en bijna altijd gebruik kan worden gemaakt van gebiedsontsluitingswegen.
- *Geen aantasting/ belemmering van woon- en leefklimaat van nabijgelegen woonwijk of gemengd gebied en geen belemmering andere functies.*
De huisvesting mag niet belemmerd werken op bestaande omliggende functies. Zo zal aangetoond moeten worden dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast. Anderzijds mag de inpassing van een gebouw met een verblijfsfunctie niet leiden tot een beperking van het toegestane gebruik op andere percelen, bijvoorbeeld in de vorm van bedrijven die met een komst van een verblijfsfunctie in hun bedrijfsvoering of rechten ongewild zouden worden beperkt. Ook hiermee sluiten we aan op wat in de ruimtelijk ordening gebruikelijk is en de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' is de leidraad voor de beoordeling of aan deze richtlijn wordt voldaan.
- *Spreiding: Richtafstand 500m (kortste afstand over de weg) van andere huisvesting categorie 3.* Er dient voorkomen te worden dat initiatieven te dicht bij elkaar zijn gelegen met het oog op het voorkomen van te veel druk op de omgeving. De afstand wordt daarbij gemeten 'over de weg' tussen de doorgetrokken lijn van de zijgevels van de hoofdgebouwen naar de openbare weg. Voor de definitie van 'hoofdgebouw' sluiten we aan bij wat gebruikelijk is in onze bestemmingsplannen: een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken. De richtafstand tot huisvestingscategorieën 1 en 2 bedraagt 100 meter, zoals onder de specifieke voorwaarden voor deze categorieën is opgenomen.
- *Bij logies dient te worden voldaan aan de wettelijke eisen van registratie en het bijhouden van een nachtregister.*
Hieraan dient altijd te worden voldaan en is een wettelijke verplichting
- *Ontspanningsruimte: op de locatie moet voldoende gelegenheid zijn voor ontspanning en sport en spel (attributen voor fitness, tafeltennis, TV dragen bij aan de ontspanningsmogelijkheden).* Om verveling en dus extra kans op overlast tegen te gaan is het wenselijk om vrijetijdsbestedingsmogelijkheden op locatie te creëren. De omvang van de voorzieningen is uiteraard afhankelijk van de omvang van de huisvesting.

Algemene voorwaarden bij huisvestingscategorieën 1, 2, 3

Algemene voorwaarden:

- Harde voorwaarden beheer; huisvester dient SNF gecertificeerd te zijn en de huisvesting dient te voldoen aan de SNF-normen.

- Voldoende mogelijkheid parkeren op eigen terrein (conform geldende parkeernormen op eigen terrein: 0,6 parkeerplaats per arbeidsmigrant) en goede verkeersontsluiting.
- Geen bewoning door kinderen/ gezinnen;
- Per slaapkamer max. 2 personen;
- Wifi voorziening;
- Voorzieningen moeten binnen ca. 10 min. fietsafstand bereikbaar zijn.
- Bewoners die langer dan 4 maanden in Nederland (zullen) verblijven, moeten worden ingeschreven in de Basisregistratie personen van de gemeente.
- Wasvoorziening: op de locatie bestaat een adequate voorziening voor het wassen en drogen van kleding en beddengoed.
- Er wordt voorzien in een opslagruimte voor fietsen, scooters en tuinmeubilair.
- Vanaf 10 personen dient er een omgevingsvergunning voor brandveilig gebruik te worden aangevraagd, vanaf 5 personen is een gebruiksmelding vereist.
- De ondernemer die arbeidsmigranten wenst te huisvesten maakt inzichtelijk hoe hij of zij de huisvestingsgelegenheid adequaat denkt te kunnen beheren (beheerplan met huishoudelijk reglement).
- Er wordt een beheerder aangewezen. De beheerder zorgt voor het dagelijkse onderhoud en schoonmaak van de gemeenschappelijke ruimten, kamers en buitenruimte. De beheerder is 24/7 bereikbaar voor bewoners en omwonenden.
- De initiatiefnemer zorgt voor voldoende capaciteit voor (het gescheiden aanbieden van) afval.

Deze voorwaarden bestaan uit regels over leefbaarheid, fysieke inrichting van de logiesvoorziening en regels voor goed beheer. Aan deze voorwaarden dient sowieso te worden voldaan, hierbij is geen andere interpretatie mogelijk. Afwijking van deze regels is niet aan de orde.

Zoals besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Bergeijk van 4 juli 2023.

*De gemeenteraad,
Y. van Bakel
Raadsgriffier
A. Callewaert-de Groot
Voorzitter*