

## Beleidsregels logiesfuncties arbeidsmigranten januari 2023

### Inleiding

Nederland heeft een lange traditie van het aantrekken van medewerkers uit het buitenland om tekorten op de arbeidsmarkt op te vangen. Ook in de gemeente Hollands Kroon is sprake van deze tekorten en werken en verblijven er al decennia tijdelijke medewerkers in onze gemeente. Dit aantal hebben wij de afgelopen jaren zien toenemen. Daarnaast wordt verwacht dat vergrijzing en bevolkingsafname in deze regio de komende jaren een groeiende vraag naar arbeidskrachten met zich meebrengt. Daarom zijn tijdelijke medewerkers niet alleen noodzakelijk voor de economie in de regio maar ook een kans. Door tijdelijke medewerkers te enthousiasmeren zich hier blijvend te vestigen, kunnen wij hen behouden voor de regio om zo de kernen te verlevendigen en op die manier bevolkingskrimp tegen te gaan. Om een beeld te krijgen van wat er nodig is om deze specifieke groep goed te huisvesten in onze regio zijn er onderzoeken gedaan naar zowel de kwantitatieve kant (hoeveel logiesplekken zijn er nodig) en de kwalitatieve kant (waar moet een logiesplek aan voldoen). Ook is er veel gesproken over dit onderwerp met inwoners, ondernemers en de tijdelijke medewerkers. Uit de gedane onderzoeken en gesprekken met belangengroepen en de gemeenteraad blijkt dat een herijking van het huidige beleid nodig is. Op dit moment is er een groot tekort aan geschikte logiesplekken waardoor het huidige kruimelbeleid, dat zich vooral richt op huisvesting binnen de woonkernen, niet meer past en er ongewenste situaties ontstaan. Hierdoor moet een nieuw kader worden vastgesteld zodat de voorkeur voor groter opgezette logiesfuncties, goede leefomgeving en adequaat beheer op de locaties in het huidige beleid geborgd kunnen worden.

Het huisvesten van tijdelijke medewerkers is een meervoudig complex onderwerp. Het raakt direct en indirect vele thema's zoals veiligheid, wonen, woningvoorraad, toekomstbestendigheid, overlast, regelgeving, schaal, reikwijdte (lokaal & regionaal), kernen, voorzieningen, buitengebied, verkeer, et cetera. Om aan al deze aspecten zoveel mogelijk recht te doen heeft het college op lokaal niveau in het verleden een kruimelregeling opgesteld. Op regionaal niveau heeft het college om zoveel mogelijk uniform beleid te voeren (en daarmee een eventueel waterbedeffect te voorkomen) in 2014 de Regionale Kadernota Huisvesting Arbeidsmigranten omarmd.

Naast de kruimelregeling en de regionale kadernota heeft de gemeenteraad via de omgevingsvisie kaders voor de huisvesting van tijdelijke medewerkers gesteld. De omgevingsvisie is een samenhangende visie op onze leefomgeving en daardoor een levend document. De wereld verandert continu en daardoor een visie ook. Het huidige kader in onze omgevingsvisie komt er nu nog in het kort op neer dat tijdelijke medewerkers niet in recreatiewoningen mogen worden gehuisvest, en dat het (kruimel)beleid niet verruimd of aangescherpt hoeft te worden. De omgevingsvisie zal worden aangepast aan de nieuwe beleidsregels. Deze beleidsregels zijn het resultaat van een intensief traject waar de belangen van alle betrokkenen in zijn meegenomen. De kruimelregeling is via gesprekken, diverse sessies en beeldvormende vergaderingen met inwoners, stakeholders en andere overheidsorganisaties geëvalueerd. Dit heeft geleid tot een aantal gewijzigde beleidslijnen; zo worden logies in woningen niet langer mogelijk gemaakt en wordt ingezet op grootschaligere logies aan de randen van kernen.

### Regels

#### Artikel 1 Begrippen

Agrarisch bedrijf: een bedrijf gericht op het houden van dieren of het telen van gewassen;

Agrarisch bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten ten behoeve van een bedrijf in de vorm van een akkerbouwbedrijf, tuinbouwbedrijf of dierhouderij, dan wel in de vorm van een combinatie daarvan;

Beheerplan: een document waarin wordt aangegeven hoe de leefbaarheid ter plekke en in de directe omgeving gegarandeerd wordt;

Bestaand gebouw: een gebouw dat krachtens een bouwvergunning of een omgevingsvergunning bouwen aanwezig is op het moment van de inwerkingtreding van deze beleidsregels;

Grootschalige logiesfunctie: het bedrijfsmatig bieden van nachtverblijf aan 80 of meer personen;

Huishouden: een alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren;

Tijdelijke medewerker: economisch actieve migrant wiens doel het is op eigen initiatief en op vrijwillige basis arbeid en inkomen te verwerven;

Tijdelijke werknemer: tijdelijke medewerker die werkzaam is voor een bedrijf waar hij tevens verblijft in de huisvesting die is gesitueerd bij dit bedrijf;

Woning: een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huis-houden.

## **Artikel 2 Algemene regels**

1. Logiesfuncties doen geen onevenredige afbreuk aan, of leveren geen onevenredige hinder of beperkingen op voor aangrenzende of nabije functies en bestemmingen;
2. Logiesfuncties voorzien in een goed leefklimaat;
3. Logiesfuncties beschikken per logiesplek over ten minste 12 vierkante meter gebruiksoppervlakte en maximaal twee bedden per slaapvertrek;
4. De gemeente kan met de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst en/of een anterieure overeenkomst sluiten, als een exploitatieplan voor het verhalen van gemaakte kosten noodzakelijk wordt gevonden;
5. Grootschalige logiesfuncties beschikken ten minste over een gezamenlijke recreatieruimte, waarbij de totale oppervlakte(n) van de ruimte(s) minimaal 2,5 vierkante meter per logiesplek omvat;
6. Logiesfuncties voorzien in voldoende parkeergelegenheid, als uitgangspunt geldt de CROW-normering Kamerverhuur (zelfstandig, niet-studenten);
7. De aaneengesloten logiesperiode voor een tijdelijke medewerker bedraagt maximaal 12 maanden;
8. De initiatiefnemer stelt een door de gemeente goed te keuren beheerplan op;
9. Vergunningen worden verleend voor maximaal 20 jaar.

## **Artikel 3 Logiesfuncties in woningen en binnen woongebieden**

Logiesfuncties in woningen zijn niet toegestaan, behoudens in een tweede bedrijfswoning op hetzelfde agrarisch bouwperceel.

## **Artikel 4 Logiesfuncties op een agrarisch bouwperceel**

Logiesfuncties voor maximaal 40 tijdelijke werknemers bij een agrarisch bedrijf zijn mogelijk, als:

1. de logiesfunctie een ondergeschikte functie betreft ten opzichte van een volwaardig agrarisch bedrijf dat op het desbetreffende perceel met een agrarische bestemming is gevestigd;
2. voor zover het te huisvesten aantal personen overeenstemt met de (tijdelijke) arbeidsbehoefte van het agrarisch bedrijf, en;
3. de beheerder ter plaatse aanwezig is op de momenten dat tijdelijke medewerkers ter plaatse verblijven;
4. In afwijking van artikel 2, lid 3 is het toegestaan om in een piekperiode van maximaal 2 maanden per jaar, verblijfsunits toe te staan binnen een agrarisch bouwperceel met een gebruiksoppervlakte per persoon van minimaal 10 m<sup>2</sup>.

## **Artikel 5 Grootschalige logiesfuncties**

1. Grootschalige logiesfuncties zijn op of aansluitend aan een bedrijventerrein mogelijk, als:
  - a. het totaal aantal personen dat logies wordt aangeboden via grootschalige logiesfuncties niet meer bedraagt dan 10% van het aantal inwoners van de kern, waartoe het (de) betreffende bedrijfsterrein(en) behoort. Deze voorwaarde geldt niet voor het bedrijventerrein Agriport;
  - b. een beheerder ter plaatse aanwezig is op de momenten dat tijdelijke medewerkers ter plaatse verblijven.
2. in afwijking van artikel 2, negende lid, kan een vergunning voor onbepaalde duur worden verleend.

## **Artikel 6**

VERVALLEN

## **Artikel 7 Intrekking voorgaande regeling en inwerkingtreding**

1. Deze beleidsregels maken dat de voorgaande regeling *Beleidsregels logiesfuncties arbeidsmigranten oktober 2022* wordt ingetrokken.
2. Deze beleidsregels treden in werking op de eerste dag na de bekendmaking in het digitale gemeenteblad.

## Artikel 8 Citeertitel

Deze beleidsregels worden aangehaald met de citeertitel: "*Beleidsregels logiesfuncties arbeidsmigranten januari 2023*".

## Algemene toelichting

### Inleiding

Het huisvesten van tijdelijke medewerkers is een complex thema waar niet een pasklare oplossing voor te vinden is die recht doet aan alle betrokken belangen. In gemeente Hollands Kroon werken en wonen veel tijdelijke medewerkers. Uit onderzoek is gebleken dat dit niet altijd gepaard gaat met elkaar; een deel van hen verblijft wel binnen de gemeente maar werkt hier niet en er bestaat een groep die binnen de gemeente werkt, maar hier niet woont. Duidelijk is wel dat de vraag naar kwalitatieve en kwantitatieve huisvesting groot is en er behoefte bestaat aan duidelijke en eenvoudige regels over het huisvesten van tijdelijke medewerkers, om zo de economische groei in de regio blijvend te faciliteren.

Van belang is dat er verschillende groepen te onderscheiden zijn voor wat betreft de woon- en verblijfwensen. Allereerst is er de groep die voor een zeer korte tijd in Nederland verblijft en (regelmatig en voor langere tijd) naar het land van herkomst terugkeert. Deze groep medewerkers is meestal niet op zoek naar een woning, maar naar een plek om tijdelijk te kunnen verblijven. Bij voorkeur in de nabijheid van het werk. Logiesfuncties op bedrijventerreinen, op agrarische bouwpercelen en aan de randen van kernen komen dan het meest in aanmerking.

Een tweede groep wordt gevormd door diegenen die zich voor langere tijd in Nederland willen vestigen. Meestal nadat zij al meerdere keren voor kortere periodes in Nederland zijn geweest. Deze groep heeft een grotere behoefte aan een woning.

Als derde is er nog een groep die op zoek is naar iets dat daar tussenin ligt. Zij willen hier wel voor een wat langere periode verblijven, maar van permanente vestiging is nog geen sprake. Wel zijn zij op zoek naar meer comfort en privacy dan logiesfuncties veelal bieden. Voor deze groep zijn vormen van flexibel wonen het meest geschikt. Deze flexibele woonvormen zijn doorgaans in kernen te vinden. Het gaat om woonconcepten die ook voor andere doelgroepen interessant kunnen zijn.

Deze beleidsregels zijn vooral bedoeld voor de eerste groep tijdelijke medewerkers.

Naast de regels die hier opgenomen zijn, wordt de huisvesting van en het aantal tijdelijke medewerkers continue gemonitord. Dit is nodig om inzicht te houden en waar mogelijk bij te sturen, als dat noodzakelijk is.

### Economisch belang en voldoende plekken

De vraag naar tijdelijke medewerkers is de afgelopen jaren gegroeid en naar verwachting zal deze vraag blijven stijgen. Helaas is er tegelijk al jarenlang sprake van een tekort aan kwalitatief goede logiesfuncties. De bedrijven in onze regio, voornamelijk in de agrarische sector, kunnen niet zonder deze arbeidskrachten. Om de economisch sterke positie in de regio op peil te houden, is het van belang voldoende verblijfsplekken mogelijk te maken.

### Ruimtelijke kwaliteit

Het huisvesten van tijdelijke medewerkers kan op verschillende manieren. Met het vaststellen van deze beleidsregels worden keuzes gemaakt over welke soorten logiesfuncties op welke plekken mogelijk zijn. Logiesfuncties in woningen binnen woongebieden zijn niet wenselijk. Uit gesprekken met verschillende inwoners en andere belanghebbenden blijkt dat er weinig maatschappelijk draagvlak is voor deze vorm van huisvesting. Daarnaast is het aantal te realiseren logiesplekken in een woning vrij laag waardoor het nauwelijks bijdraagt aan de oplossing voor het kwantitatieve aspect. De praktijk wijst uit dat logies in woningen vooral plaatsvindt in het goedkopere segment. Dit heeft tot gevolg dat een deel van de goedkopere woningen niet meer beschikbaar is voor andere doelgroepen en dat de prijs door het huidige beleid onbedoeld wordt opgedreven. Hierdoor maken vooral starters en mensen met een laag inkomen minder kans op een woning.

Er wordt in de beleidsregels onderscheid gemaakt tussen algemene regels die voor elke locatie gelden (artikel 2) en specifieke regels voor logiesfuncties op bepaalde locaties (artikel 3 tot en met 6). In de algemene regels zijn onder andere voorschriften opgenomen over:

- de termijn van huisvesting (duur van de totale huisvesting en hoe lang logies achtereenvolgend kunnen worden geboden aan dezelfde persoon),
- voorkomen van onevenredige hinder en beperking voor omliggende functies en bestemmingen,

- recreatieruimten,
- parkeren.

In de specifieke regels is per type locatie aangegeven onder welke voorwaarden huisvesting mogelijk is; bij woningen buiten woongebieden, op agrarische percelen en op afzonderlijke locaties buiten woongebieden.

## **Veilig & gezond**

Tijdelijke medewerkers willen we op een veilige en gezonde manier huisvesten. Binnen de beleidsregels wordt dit geborgd door aandacht te besteden aan deze aspecten. Zo moet er bij de huisvesting sprake zijn van een goed leefklimaat en moet dit aangetoond worden bij de aanvraag. Huisvesting wordt bijvoorbeeld niet toegestaan op plekken waar dit met het oog op externe veiligheid niet kan. Ook met de exploitant worden afspraken gemaakt over het op een veilige en gezonde manier huisvesten.

## **Artikelsgewijze toelichting**

### **Artikel 1**

In dit artikel zijn omschrijvingen van begrippen gegeven die in het kader van deze regels een bijzondere betekenis kennen en daarmee afwijken van normaal spraakgebruik. Hieronder wordt op een select aantal begrippen verder ingegaan.

- **Beheerplan:** een beheerplan opgesteld door de initiatiefnemer waarin staat hoe de initiatiefnemer toezicht houdt, orde handhaaft en excessen voorkomt. Hierin wordt ook opgenomen dat een aanspreekpunt 24 uur per dag, 7 dagen per week bereikbaar is voor vragen en/of meldingen uit de omgeving.
- **Grootschalige logiesfunctie:** vanaf 80 en meer logiesplaatsen wordt een accommodatie als grootschalig beschouwd. Dit onderscheid is wenselijk omdat aan een accommodatie voor logies aan 80 personen of meer andere voorwaarden worden gesteld wat betreft de concentratie bij kernen.
- **Tijdelijke werknemer:** er is in de regeling onderscheid gemaakt tussen tijdelijke medewerkers en tijdelijke werknemers. In het laatste geval is er zowel sprake van een arbeidsrechtelijke als verhuurrelatie. Er mag worden opgevangen voor andere bedrijven maar huisvesting is primair bedoeld voor werknemers op het bedrijf waar in huisvesting wordt voorzien. Onder andere vanwege verkeersafwikkeling. Op deze wijze wordt voorkomen dat logiesfuncties worden gecreëerd op plekken waar geen relevantie is met de bedrijfsvoering op die locatie.

### **Artikel 2**

In dit artikel is een aantal algemene regels opgenomen.

1. Een logiesfunctie mag geen onevenredige hinder veroorzaken voor aangrenzende of nabije functies en bestemmingen. In sommige gevallen kunnen deze belangen zwaarder wegen dan het belang van een logiesfunctie op die locatie. Via een exploitatievergunning kunnen nadere eisen worden gesteld om de kans op overlast of onevenredige hinder voor anderen te voorkomen.
2. Elke logiesfunctie moet zodanig worden opgericht dat er voor de (beoogde) gebruikers sprake is van een goed leefklimaat.
3. Per persoon is tenminste 12 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte beschikbaar, opgemeten conform de NEN-normering. Een logiesfunctie voor 40 personen bevat dus tenminste 480 gebruiksoppervlakte. Bovendien wordt per slaapvertrek voorzien in maximaal twee bedden.
4. Deze bepaling ziet op de mogelijkheid een anterieure overeenkomst te sluiten als een exploitatieplan volgens de gemeente nodig is.
5. Bij grootschalige logies is het belangrijk dat er ook één of meerdere ruimtes beschikbaar zijn waarin tijdelijke medewerkers zich kunnen ontspannen. Dit kunnen zowel binnen- als buitenruimtes zijn. Er wordt niet vooraf bepaald welke type ruimtes een logiesgebouw moeten hebben, maar in de regel kunnen dat zijn; huiskamers, fitnessruimtes, sportvelden of andere ruimtes voor ontspanning. Voor elke logiesplek moet tenminste 2,5 m<sup>2</sup> aan oppervlakte worden gerealiseerd. Er wordt niet voorgeschreven hoeveel ontspanningsruimtes er nodig zijn, dit is aan de initiatiefnemer zelf.
  - a. Rekenvoorbeeld: een logiesfunctie voor 80 personen heeft in totaal 200 m<sup>2</sup> aan ontspanningsruimte(s). Dit kan één grote ruimte zijn, maar ook bijvoorbeeld 4 ruimtes van 50 m<sup>2</sup>.
6. Om te waarborgen dat een nieuw te realiseren logiesfunctie voor tijdelijke medewerkers niet leidt tot parkeerproblemen, is het noodzakelijk om in dit beleid regels op te nemen met betrekking tot dit aspect. Voorwaarde is dat parkeren op eigen terrein plaatsvindt. Bij het bepalen van het vereiste aantal parkeerplaatsen wordt aansluiting gezocht bij de parkeerkencijfers uit het CROW. In

- het CROW zijn met betrekking tot logies voor tijdelijke medewerkers specifieke parkeernormen geformuleerd.
7. Op basis van het Bouwbesluit 2012 (hierna: bouwbesluit) worden aan een logiesvoorziening andere eisen gesteld dan aan een woning. Dit heeft te maken met het veronderstelde gebruik. De verblijfsduur van een persoon in een logiesfunctie ligt lager dan die in een woning. De accommodatie is gericht op tijdelijk verblijf en de eisen die hieraan worden gesteld met betrekking tot een goed leefklimaat zijn hierop afgestemd. Het is daarom onwenselijk dat langere tijd wordt verbleven in een logiesfunctie. Naast dat voornoemde ongewenst is ontstaat er door een langdurig verblijf in een logiesaccommodatie ook een vorm van strijdig gebruik van deze functie in de vorm van wonen. Om deze reden wordt de maximaal toegestane aaneengesloten verblijfsperiode van een tijdelijke medewerker bepaald op 12 maanden.
  8. Om te zorgen voor een goede kwaliteit van toezicht en beheer van grootschalige locaties wordt een beheerplan opgesteld. Dit plan wordt ter goedkeuring voorgelegd aan het college. Het plan wordt jaarlijks geëvalueerd en indien nodig aangepast. Als omstandigheden daar aanleiding toe geven kan de gemeente ook op een eerder tijdstip overgaan tot evaluatie en verzoeken het beheerplan aan te passen.
  9. Bij de vaststelling van deze regeling is sprake van een groot tekort aan geschikte huisvesting. Het is nog onduidelijk hoe dit zich in de toekomst ontwikkelt. Om nu en in de toekomst voldoende huisvestingsmogelijkheden te hebben in de gemeente en hierbij oog te houden voor de daarbij te maken investering, wordt er gestuurd op tijdelijkheid. Daarom is de regel opgenomen dat vergunningen voor maximaal 20 jaar worden verleend. Voor de termijn van 20 jaar is gekozen om kwalitatief goede huisvesting exploitabel te maken voor ondernemers.

### **Artikel 3**

In de gemeente wonen al decennia tijdelijke medewerkers. Dit aantal is de afgelopen jaren fors toegenomen. In deze periode werden voor de huisvesting van tijdelijke medewerkers steeds meer woningen in de gemeente gekocht door vastgoedbedrijven en uitzendbureaus. Dit stuit relatief vaak op maatschappelijke weerstand. Ook levert het mogelijk maken van logiesfuncties in woningen nauwelijks een bijdrage aan het oplossen van de huisvestingsopgave. Het gaat namelijk vaak om relatief kleine aantallen personen die via deze vorm van logies kunnen worden gehuisvest.

### **Artikel 4**

De primaire functie van het buitengebied is de agrarische. De huidige agrarische bedrijven opereren inmiddels op een wereldmarkt en zijn een belangrijke schakel in de keten van zaadje tot de consument. Het agrarisch belang van dit gebied als onderdeel van een grotere regio (Greenport Noord-Holland Noord) is opgenomen in de Rijkstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

Logiesfuncties als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf leveren geen belemmering op voor omliggende bedrijven. Het maximaal aantal van 40 personen per agrarisch bedrijf blijft gehandhaafd. Het tweede lid schrijft voor dat logies kan worden geboden voor zover dat ziet op de eigen behoefte. De initiatiefnemer toont dat onderbouwd aan, de gemeente laat dat toetsen door de Agrarische Beoordelingscommissie (ABC). Uitsluitend als deze commissie tot het oordeel komt dat het gewenste aantal logiesplekken overeenstemt met de (tijdelijke) arbeidsbehoefte wordt een omgevingsvergunning verstrekt voor het aantal logies dat daarmee overeenstemt.

In dat kader worden logiesfuncties wel gefaciliteerd bij agrarische bedrijven, maar primair voor de huisvesting van eigen werknemers. Het is ook toegestaan om medewerkers van andere bedrijven logies te bieden, zolang dat medewerkers zijn ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering (ook op grond van Provinciale Ruimtelijke Verordening). Op deze manier worden te veel verkeersbewegingen in het buitengebied voorkomen, waar de wegen veelal nog niet op zijn ingericht.

Als logiesfuncties worden aangeboden op een agrarisch bouwperceel dan is goed toezicht noodzakelijk.

### **Artikel 5**

Via dit artikel worden grootschalige logiesfuncties mogelijk gemaakt. Ze worden uitsluitend gerealiseerd op of aansluitend aan bedrijventerreinen. Het totaal aantal logiesplekken (bedden) in grootschalige logiesfuncties bij een kern mag niet meer bedragen dan 10% van het aantal inwoners van die kern, Agriport uitgezonderd. Ook bestaande grootschalige logiesfuncties worden meegerekend. Bestaande logiesfuncties die geen grootschalig karakter kennen worden in de berekening niet meegenomen. Logiesfuncties op agrarische bouwpercelen tellen ook niet mee.

Daarnaast is er een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om een vergunning voor onbepaalde tijd af te geven. Een vergunning voor onbepaalde tijd wordt afgegeven wanneer een logiesfunctie op een dusdanige locatie is gesitueerd en van een dusdanige kwaliteit is, dat de logiesfunctie in de verdere toekomst

op een eenvoudige manier ook voor andere doeleinden kan worden gebruikt. In concrete gevallen beoordeelt het college of hier sprake van is.

### **Artikel 6**

Artikel 6 is komen te vervallen vanwege een aangenomen motie door de gemeenteraad op 14 juli 2022 (Motie 2022-11).

### **Artikel 7**

Deze beleidsregels maken dat de voorgaande regeling wordt ingetrokken.

### **Artikel 8**

Het laatste artikel van de regels betreft de citeertitel van de regeling.

## **Andere relevante wet- en regelgeving**

### **Activiteitenbesluit milieubeheer**

Uit het Activiteitenbesluit milieubeheer volgt dat er, indien de logiesaccommodatie langer dan zes maanden bij het agrarisch bedrijf worden geplaatst er een melding moet worden gedaan bij de Regionale Uitvoeringsdienst. Daarnaast dient er een melding te worden gedaan bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, zoals hierboven beschreven.

### **Bestemmingsplannen**

De diverse bestemmingsplannen die gelden binnen de gemeente Hollands Kroon beschikken in sommige gevallen over binnenplanse regels of wijzing bevoegdheden voor de ontwikkeling van logiesvoorzieningen voor tijdelijke medewerkers.

### **Bouwbesluit 2012 & Bouwverordening**

Het Bouwbesluit bevat aanvullende voorschriften voor het bouwen, gebruiken en (geheel of deels) slopen van bouwwerken. Hierin zijn onder andere opgenomen eisen over (brand)veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu, et cetera. Of een omgevingsvergunning voor brandveilig gebruik nodig is, staat in het Besluit omgevingsrecht, onderdeel van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Deze vergunning is nodig wanneer in een gebouw bedrijfsmatig nachtverblijf wordt verschaft. Afhankelijk van het gebruik van een gebouw, vraagt de uitbater van een gebouw een gebruiksmelding of gebruiksvergunning aan. De landelijke grens voor overnachtingvoorzieningen staat op 10 personen. Voorzieningen die aan 11 of meer gasten slaapplegelegenheid bieden vragen een gebruiksvergunning aan. Gemeenten hebben de mogelijkheid om deze grens aan te passen. Bij de aanvraag van een gebruiksvergunning geeft de exploitant o.a. inzicht in de vluchtroutes, blusapparaten en de (bouwkundige) staat van het pand. In onze Bouwverordening is aangegeven bij welk aantal dit verplicht is. Uit het Bouwbesluit en de Bouwverordening volgen bijvoorbeeld onder andere bepalingen over het brandveilig gebruik van gebouwen, de daglichttoetreding, aantal vierkante meters van ruimtes en sanitaire voorzieningen met als doel een goed leefklimaat te kunnen borgen. De bepalingen uit de Bouwverordening kunnen zwaarder zijn dan de eisen uit het Bouwbesluit.

### **Exploatievergunning**

Op grond van de Algemene plaatselijke verordening wordt een exploitatievergunning voor het exploiteren van een logiesvoorziening voor tijdelijke medewerkers verplicht. Net als bij het bouwbesluit moet elke voorziening die 'bedrijfsmatig' onderdak geeft aan personen die niet tot het huishouden worden gerekend, een exploitatievergunning aan te vragen. De exploitatievergunning voorziet in het voorkomen van overlast voor omwonenden. Het gaat zowel om overlast van geluid als verkeer.

### **Externe veiligheid inrichtingen, installaties en windturbines**

De gemeente verleent alleen medewerking aan de ontwikkeling van een logiesfunctie buiten de 10-6 contour van bijvoorbeeld BRZO-inrichtingen, hogedruk aardgastransportleidingen, transportroute gevaarlijke stoffen of windturbines. Wanneer een logiesfunctie in de nabijheid van een dergelijke inrichting of bouwwerk wordt opgericht moeten de risico's hiervan in kaart worden gebracht door middel van een analyse van het zogenaamde plaatsgebonden risico en groepsrisico.



## **Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier & Individuele Behandeling van Afvalwater (IBA's)**

Het lozen van huishoudelijk afvalwater dat bij het in bedrijf hebben van een logiesvoorziening ontstaat is vastgelegd in de algemene regels van het Activiteitenbesluit milieubeheer, artikel 3.4 en 3.5. In dit besluit is bepaald dat huishoudelijk afvalwater in beginsel in de riolering wordt geloosd, maar dat - afhankelijk van de afstand tot het dichtstbijzijnde riool - na zuivering geloosd mag worden op oppervlaktewater. Deze afstand is 40 meter bij een lage vervuilingswaarde en loopt op tot wel 3000 meter bij een hoge vervuilingswaarde. Voor de lozer gelden een meldplicht en strenge lozingseisen, bevoegd gezag is de waterbeheerder. De lozingseisen leiden ertoe dat bij lozing op het oppervlaktewater in alle gevallen een goed functionerende zuiveringsvoorziening noodzakelijk is. Overigens richt dit type zuivering zich vooral op het verwijderen van zuurstofbindende stoffen. Nutriënten, bacteriën en andere stoffen worden maar in beperkte mate verwijderd. De lozingseisen in het Activiteitenbesluit richten zich alleen op zuurstofbindende stoffen en nutriënten. Er zijn op dit moment geen grenswaarden voor opkomende stoffen (bijvoorbeeld medicijnresten of hormonen) en bacteriologische vervuiling. Om vervuiling via dit soort lozingen te kunnen voorkomen is aanvullend beleid nodig. Hierin volgt het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier de landelijke ontwikkelingen die zich in de oriëntatiefase bevinden. De verwachting is dat binnen afzienbare tijd ook deze stoffen onderdeel gaan vormen bij de beoordeling van de kwaliteit van het afvalwater dat via een zuiveringsvoorziening op het oppervlaktewater wordt geloosd. Het is dan ook niet ondenkbaar dat dit leidt tot hogere eisen op bestaande lozingen in de toekomst.

## **Huisvestingswet 2014**

Uitgangspunt van de wet is vrijheid van vestiging: dat iedereen kan wonen waar hij of zij dat wil. Gemeenten mogen deze vrijheid alleen beperken als dat nodig is. Regels voor woonruimteverdeling gelden alleen voor huurwoningen.

Door de Huisvestingswet 2014 mogen gemeenten ook regels stellen voor de woningvoorraad. Deze regels kunnen gelden voor huur- en koopwoningen:

- onttrekking van woonruimte (door er bijvoorbeeld een logiesfunctie van te maken);
- samenvoeging van woonruimten;
- omzetting van zelfstandige woonruimten naar onzelfstandige woonruimten (waarbij sommige functies zoals badkamer en keuken worden gedeeld);
- splitsing van woonruimten.

Omgevingsverordening NH2020De provincie heeft in de Omgevingsverordening NH2020 regels gesteld voor de ontwikkeling van logiesaccommodaties voor tijdelijke medewerkers in het buitengebied.

## **Seizoensgebonden tijdelijke huisvesting bij agrarische bedrijven**

Sommige agrarische bedrijven hebben alleen tijdens korte piekmomenten behoefte aan extra arbeidskrachten. Jaarrond huisvesting is voor deze ondernemers niet nodig vanwege deze korte piekperiode en omdat de investering hierin te groot en onrendabel is. Daarom is het voor deze bedrijven mogelijk om voor de opvang van piekmomenten van maximaal 4 maanden te huisvesten in seizoensgebonden huisvesting. De tijdelijke bebouwing moet voldoen aan bouwbesluit/besluit bouwwerken leefomgeving tijdelijke bouw en moeten na afloop van het piekmoment weer verwijderd worden. De vergunning kan voor maximaal 15 jaar worden verleend, verlenging hiervan is onder de regels voor seizoensgebonden tijdelijke huisvesting niet mogelijk. De landschappelijke inpassingsplicht vervalt bij dit type huisvesting, omdat de landschappelijke inpassing niet opweegt tegen de korte periode dat de huisvesting er staat.

## **10 m2**

Agrarische ondernemers kunnen ook een nog kortere piekbehoefte hebben. Voor hen is het aanvullend toegestaan om seizoensgebonden verblijfsunits neer te zetten met een gebruiksoppervlakte per persoon van minimaal 10 m<sup>2</sup>, voor maximaal twee maanden per jaar. In het keurmerk van de Stichting Normering Flexwonen (SNF) is een mogelijkheid opgenomen om in dit soort gevallen een gebruiksoppervlakte van minimaal 10 m<sup>2</sup> toe te staan. In het SNF zijn minimale normen opgenomen die een goede huisvesting van arbeidsmigranten waarborgt. Ondernemers die zich bij het SNF aansluiten, moeten voldoen aan deze normen.

## **Wet algemene bepalingen omgevingsrecht & Ministeriële regeling omgevingsrecht**

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) regelt de omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning is één geïntegreerde vergunning voor bouwen, wonen, monumenten, ruimte, natuur en milieu. Hoe een omgevingsvergunning kan worden aangevraagd en aan welke vereisten de aanvraag moet voldoen volgt uit de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

## **Wet ruimtelijke ordening & Besluit ruimtelijke ordening**

Uit de Wet ruimtelijke ordening volgen bevoegdheden van de gemeenteraad voor een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de gemeente. Hierbij valt te denken aan een structuurvisie

en bijvoorbeeld het opstellen van bestemmingsplannen. Hoe de gemeenteraad met deze bevoegdheid om moet gaan is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Afhankelijk van het initiatief zal moeten blijken of de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' van toepassing is. Hieraan wordt in de onderbouwing aandacht besteed.

### **Woningwet**

In de Woningwet staan voorschriften betreffende het bouwen, de staat van bestaande bouwwerken, het gebruik en het slopen daarvan. Daarnaast vloeit bijvoorbeeld de bevoegdheid van de gemeenteraad om de Bouwverordening op te stellen uit deze wet.

### **Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en afwijkingen van het bestemmingsplan**

Een aanvraag omgevingsvergunning kan in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan. Voor aanvragen die niet binnen het bestemmingsplan passen biedt artikel 2.12 van de Wabo voor de gemeente desgewenst de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan.

Er zijn drie mogelijkheden binnen de Wabo om (permanent) af te wijken van het bestemmingsplan:

1. Wanneer in het bestemmingsplanregels zijn opgenomen om af te wijken van het bestemmingsplan (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 van de Wabo);
2. Wanneer de voorgenomen ontwikkeling past binnen de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, de zogenaamde kruimellijst (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wabo);
3. Wanneer de voorgenomen ontwikkeling niet mogelijk is op basis van de twee hiervoor genoemde mogelijkheden en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo).

Wanneer medewerking wordt verleend aan een omgevingsvergunning op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo dient het besluit voorzien te zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing.

### **De inhoud van de ruimtelijke onderbouwing**

Een goede ruimtelijke onderbouwing dient in ieder geval de volgende hoofdstukken of paragrafen te bevatten:

- a. Inleiding/beschrijving van het projectgebied
- b. Geldende planologische situatie
- c. Visie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied
- d. Ruimtelijke effecten van het project op de omgeving
- e. Historisch perspectief en cultuurhistorische belangen
- f. Watertoets
- g. Milieu-aspecten
- h. Wet Milieubescherming
- i. Parkeren en verkeer
- j. Inpassing in lokaal, regionaal, provinciaal en rijksbeleid
- k. Economische onderbouwing
- l. Inspraak en vooroverleg
- m. Overig

In specifieke gevallen kan het voorkomen dat de paragrafen e tot en met i niet van toepassing of van geringe invloed blijken te zijn. Dit kan dan gemotiveerd vermeld worden in de betreffende paragraaf. De gemeente beoordeelt de door de aanvrager aangeleverde ruimtelijke onderbouwing op juistheid en volledigheid en heeft hierover dus de eindregie.

#### **a. Inleiding/Beschrijving van het projectgebied**

Deze inleidende paragraaf geeft een korte beschrijving van de huidige situatie. Vervolgens dient een ruimtelijke en functionele beschrijving van de voorgenomen ontwikkeling te worden opgenomen. Indien de aanvrager van de omgevingsvergunning niet de uiteindelijke gebruiker is, kan hier tevens een korte achtergrondschets van de initiatiefnemer opgenomen worden.

#### **b. Geldende planologische situatie**

In deze paragraaf wordt de relatie met het vigerende bestemmingsplan beschreven.

#### **c. Visie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied**

In deze paragraaf moet worden aangetoond waarom het project past binnen de toekomstige bestemming van het gebied.

#### **d. Ruimtelijke effecten van het project op de omgeving**

In deze paragraaf moet aandacht worden besteed aan de ruimtelijke effecten van het project op de omgeving. Deze keuze van de locatie dient te worden gemotiveerd. De bedoeling van een ruimtelijke onderbouwing is om de mogelijkheden van een bepaald perceel uitgebreid in kaart te brengen, waaruit blijkt dat er ook ruimte is voor het bouwplan. Tevens dient in deze paragraaf aandacht te worden besteed aan de afstemming op de omringende bebouwing. Afhankelijk van de omvang van het project en in samenhang met de vorige punten kan men dan bijvoorbeeld kijken naar de direct belendende bebouwing,



of, indien het gaat om een groot project, zelfs naar de hoogte van bijvoorbeeld het dak van de kerken in de nabijheid.

#### **e. Historisch perspectief en cultuurhistorische belangen**

Op grond van het Verdrag van Malta uit 1992 en de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) dient rekening gehouden te worden met eventueel aanwezige archeologische waarden in de bodem. In deze paragraaf dient aandacht te worden besteed aan eventueel in de bodem aanwezige archeologische waarden. Indien het project direct of indirect van invloed is op bebouwing met een monumentenstatus, dan dient in deze paragraaf het advies van de monumentencommissie betrokken te worden. Daarnaast is de Wieringermeer een gebied met een hoge cultuurhistorische waarde. Het (bouw)plan dient zorgvuldig binnen de bestaande structuur ingepast te worden. In deze paragraaf dient beargumenteerd te worden op welke wijze dit is gedaan.

#### **f. Watertoets**

Op basis van beleid dat voortkomt uit de nota 'Waterbeleid 21e eeuw is een watertoetsproces ingesteld bij de ruimtelijke planvorming. Het watertoetsproces heeft tot doel om elkaar (initiatiefnemer, gemeente, waterschap) vroegtijdig te informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van het belang van water en dit in ruimtelijke plannen gestalte te geven. Een watertoetsproces leidt onder andere tot een waterparagraaf in het plan. De diepgang van de watertoets kan verschillen naar aard van de planvorming. De watertoets zorgt voor bewustwording van water bij de inrichting van Nederland. De waterbeheerder en initiatiefnemers nemen daarvoor samen de waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar en evenwichtig mee bij alle ruimtelijke plannen en ingrepen. Sinds 1 november 2003 dient voor ruimtelijke projecten een watertoets uitgevoerd te worden. Bij een watertoets wordt in overleg met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) bekeken wat de gevolgen van de voorgenomen plannen zijn in relatie tot het water en welke maatregelen getroffen dienen te worden om ervoor te zorgen dat watersysteem door de voorgenomen ontwikkeling niet negatief beïnvloed wordt.

#### **g. Milieuaspecten**

In deze paragraaf dient aandacht te worden besteed aan de verschillende milieukundige aspecten die van invloed zijn op het project.

**1. Milieuzonering:** Aangevoerd dient te worden dat milieugevoelige functies (onder andere woningen) niet komen te liggen binnen de belemmeringencirkels van nabijgelegen bedrijven. Voor wat betreft de onderbouwning daarvan dient te worden uitgegaan van de verleende vergunningen dan wel de ingediende meldingen op grond van de voor die bedrijven geldende AMvB's (Wet Milieubeheer), alsmede de op grond van het vigerende bestemmingsplan toelaten situatie.

**2. Bodemkwaliteit:** De bodemgesteldheid van het plangebied dient inzichtelijk te worden gemaakt door middel van een bodemonderzoek. Indien sprake is van een bodemverontreiniging, dient een afweging plaats te vinden over de te realiseren functies op dan wel nabij de betreffende verontreiniging, alsmede over de mogelijke kosten van bodemsanering. De kwaliteit van de bodem dient uiteindelijk zodanig te zijn, dat zij geen belemmering oplevert voor de ter plaatse te realiseren bebouwing c.q. functies. Om na te gaan of de bodemkwaliteit aansluit bij de (toekomstige) functie, worden de meetwaarden uit het bodemonderzoek, naast de toetsingswaarden uit de Wet bodembescherming, ook getoetst aan de Maximale Waarden uit het Besluit bodemkwaliteit.

**3. Luchtkwaliteit:** De wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5 titel 2, onderdeel luchtkwaliteit, is op 15 november 2007 (Stb, 2007, 434) in werking getreden. Omdat hoofdstuk 5, titel 2 handelt over de luchtkwaliteit staat deze nieuwe titel ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de Wet luchtkwaliteit is de EU-kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de daarbij behorende EU-dochterrichtlijnen in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. In de Wet luchtkwaliteit (Wlk) zijn grenswaarden opgenomen voor onder meer de luchtverontreinigende stoffen (NO<sub>2</sub>), fijn stof (PM<sub>10</sub>), zwaveldioxide (SO<sub>2</sub>), lood (Pb), benzeen (C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>) en koolmonoxide (CO). In de Wm zijn verschillende grondslagen opgenomen om te onderbouwen dat een project voldoet aan de wetgeving voor luchtkwaliteit.

Grondslagen in de Wm:

- Niet leiden tot overschrijden van de grenswaarden: Er dient in de ruimtelijke onderbouwning te worden aangetoond dat de uitvoering van het project niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden (artikel 5.16, eerste lid, onder a Wm).
- Niet leiden tot verslechteren boven de grenswaarde: Er dient te worden aangetoond dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van stoffen op locaties waar grenswaarden voor deze stoffen worden overschreden (artikel 5.16, eerste lid, onder b Wm).
- Projectsaldering: Er dient te worden aangetoond dat het project (per saldo) leidt tot een afname van de concentraties in de gebieden waar sprake is van een overschrijding van de grenswaarde voor deze stoffen (artikel 5.16, eerste lid, onder b, sub 2 Wm)
- Niet in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging: Er dient te worden aangetoond dat het project niet in betekenende mate (IBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging (artikel 5.16, eerste lid, onder c Wm). Onder het vastgestelde NSL geldt als grens voor 'niet betekenende mate bijdragen' 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentraties NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>.
- Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit: Er dient te worden aangetoond dat het project genoemd is of beschreven is, dan wel past binnen of in ieder geval niet strijdig met het NSL (artikel 5.16, eerste lid, onder d Wm).

**4. Geluid:** Als een voorgenomen ontwikkeling (van een geluidsgevoelige bestemming) is gelegen binnen de geluidszone van een weg, dan de ontwikkeling getoetst worden aan de Wet geluidhinder. Een voorgenomen ontwikkeling moet in principe voldoen aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï. Als de geluidsbelasting vanwege de weg op de voorgenomen ontwikkeling de voorkeursgrenswaarde overschrijdt, dan kan de gemeente overwegen om een hogere waarde te verlenen (ontheffing). De ontheffing dient daarbij de voldoen aan het hogere waardenbeleid van de gemeente. In het noorden van de Wieringermeer (omgeving Robbenoordbos) bevindt zich een stiltegebied. Activiteiten die in de directe omgeving van en in de stiltegebieden plaatsvinden, moeten worden getoetst aan de voorschriften ten aanzien van het aspect geluid in de Provinciale Milieu Verordening. Dit geldt niet voor (gebiedseigen) agrarische activiteiten in en rond het stiltegebied. In gevallen van plannen voor bedrijven moet onderzocht en aangetoond worden dat aan woningen nabij het plan geen overschrijding ontstaat van de geluidsgrenswaarden. In het geval van plannen voor woningen moet onderzocht en aangetoond worden dat er geen sprake is van overschrijding aan die woningen van de geluidswaarden opgenomen in de aan de bedrijven verleende vergunningen dan wel opgenomen in de voor de bedrijven geldende AMvB's (Wet milieubeheer).

**5. Externe veiligheid:** Op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) dient de ruimtelijke onderbouwing een veiligheidsparagraaf te bevatten. De veiligheidsparagraaf brengt in beeld welke risicovolle activiteiten (inrichtingen, weg, spoor en buisleidingen) in het plangebied aanwezig zijn of die hun invloedssfeer binnen het plangebied laten gelden. De veiligheidsparagraaf dient uit de volgende onderdelen te bestaan: Korte weergave (wettelijk) onderzoekskader, risico-inventarisatie per activiteit en beoordeling relevantheid voor het plan. Zo nodig uitwerking en beoordeling plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR) voor de relevante activiteit. Zo nodig verantwoording GR volgens de Handleiding verantwoordingsplicht groepsrisico voor de relevante activiteit

#### **h. Wet Natuurbescherming**

In deze paragraaf dient aandacht te worden besteed aan de Flora- en faunawet. Voor een geslaagde uitvoering van een project is het van belang tijdig te kijken naar de eisen die de Europese en Nederlandse natuurbeschermingsregelgeving stelt. Daar waar mogelijk beschermde soorten voor kunnen komen of op plaatsen die van belang zijn binnen de vogelrichtlijnen, is een quickscan flora en fauna noodzakelijk. Zowel binnen als buiten de Ecologische Hoofdstructuur kunnen planten en diersoorten voorkomen die op basis van de Flora- en faunawet beschermd zijn. Bij locatiekeuze en ruimtelijke inrichting moet hiermee rekening worden gehouden.

#### **i. Parkeren en verkeer**

Bij vergroting van het woningaanbod, nieuwbouw van bedrijfsruimte of veranderingen aan bestaande functies dient in deze paragraaf aangegeven te worden wat het effect hiervan is op de verkeersintensiteit rond het project. Tevens dient hier aangegeven te worden hoe en waar men benodigde parkeerruimte gaat realiseren. Voor normering van het aantal parkeerplaatsen worden de parkeercijfertabellen van de CROW aangehouden.

#### **j. Inpassing in gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid**

In deze paragraaf moet worden beschreven in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling past binnen het gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid.

#### **k. Economische onderbouwing van het project**

Burgemeester en wethouders kunnen een overeenkomst sluiten met een initiatiefnemer waarin wordt vastgelegd dat eventuele planschade als gevolg van de omgevingsvergunning verhaald wordt op initiatiefnemer. In de economische paragraaf dient hier aandacht aan te worden besteed. Tevens dient in deze paragraaf andere financiële consequenties voor de gemeente van de voorgenomen ontwikkeling besproken te worden.

#### **l. Inspraak en vooroverleg**

Wanneer er inspraak heeft plaatsgevonden, dan dient in deze paragraaf van de ruimtelijke onderbouwing hier aandacht aan te worden besteed. Mocht er geen inspraak plaats hebben gevonden, dan dient in deze paragraaf gemotiveerd te worden waarom geen inspraak heeft plaatsgevonden. Deze paragraaf dient ook aandacht te besteden aan het vooroverleg dat (indien nodig) plaats heeft gevonden met de provincie, het rijk, buurgemeenten en andere instanties. Wanneer geen overleg heeft plaatsgevonden, dient dit gemotiveerd te worden in deze paragraaf.

#### **m. Overig**

In deze paragraaf wordt ingegaan op overige voor de voorgenomen ontwikkeling relevante zaken. Als de voorgenomen ontwikkeling een bedrijfsuitbreiding betreft, dan zal bijvoorbeeld door de aanvrager de noodzaak van deze uitbreiding aangetoond dienen te worden.

Voor meer achtergrondinformatie kan Infomil worden geraadpleegd, klik daarvoor op deze link.