

Beleid logies (tijdelijke) werknemers (2016)



16int01059

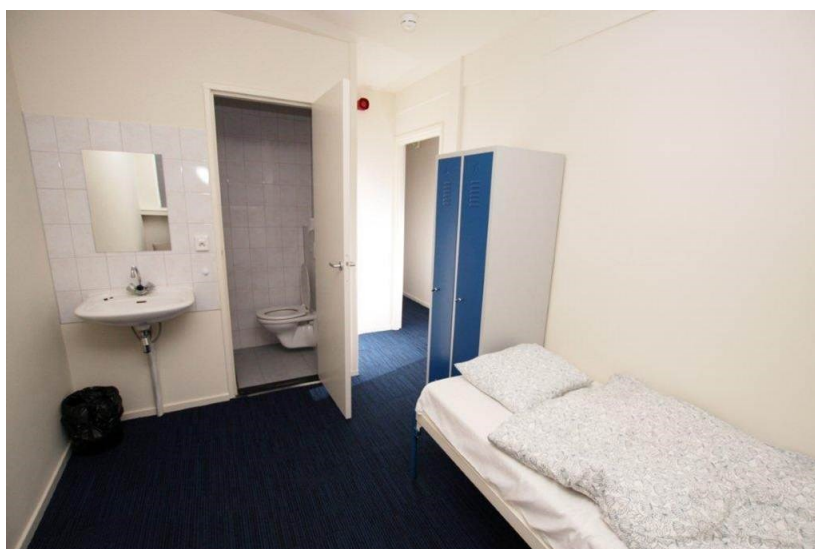
Vastgesteld door de gemeenteraad op 2 juni 2016

Opgesteld door M. Verschuren, 20 april 2016

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Regionale opgave	4
1.3	Overwegingen voor een goed gemeentelijk beleidskader	5
1.3.1	Wettelijke speelruimte voor gemeentelijk beleid	5
1.4	Leeswijzer	6
2	Algemene regels rondom logies	6
2.1	Vragen om een vergunning is verplicht (wettelijk).....	7
2.2	Kwaliteitsniveau (wettelijk).....	7
2.3	Geen vrijstelling in panden binnen zones externe veiligheid of op bedrijventerreinen ...	7
2.4	Aanstellen van een beheerder / aanspreekpunt	8
2.5	Registratie wie er verblijft	8
2.6	Voldoen aan normen verkeersbewegingen.....	9
3	Logies in woningen of bedrijfspanden in de kernen	9
3.1	Andere mogelijkheden in woningen	9
4	Logies in het buitengebied.....	10
4.1	Bestaand pand	11
4.2	Beperking overlast.....	11
4.3	Toets geen belemmering omliggende bedrijven en aanvaardbaar woon- en leefklimaat	11
4.4	Parkeernorm	12
4.5	Gemeente stelt maximaal aantal te huisvesten werknemers vast.....	12
4.6	Duur van de vrijstelling vastleggen	13
4.7	Voorwaarden aan het pand in alle agrarische gebieden	13
5	Handhaving	14
5.1	Periodieke en integrale controle	14
6	Communicatie	15
6.1	Communicatie-aanpak	16
6.2	Communicatie over het beleid	16
7	Praktische invulling aan dit beleid geven	16
7.1	Capaciteit medewerkers	17
7.2	Partners	17
7.3	Middelen	17
8	Evaluatie en monitoring	17
9	Samenvatting: Checklist logies (tijdelijke) werknemers in het buitengebied	18
Bijlage 1	Aantallen (tijdelijke) werknemers in gemeente Drimmelen.....	20

Bijlage 2	Beleidsregels omvormen bestaande bebouwing in de bebouwde kom ten behoeve van wonen	22
Bijlage 3	Bedrijventerreinen in de kernen	25
Bijlage 4	Inschrijven in BRP	29
Bijlage 5	Richtlijnen voor verbouwen	31
Bijlage 6	Toezicht & Handhaving Uitvoeringsprogramma (THUP).....	34
Bijlage 5	Ingekomen reacties op het concept-beleid “Logies (tijdelijke) werknemers” inclusief beantwoording en verwerking	35



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Doel van het beleid is zorgen voor het goed en veilig huisvesten van (tijdelijke) werknemers in onze gemeente.

In 2009 hebben wij een enquête gehouden onder de Drimmelse ondernemers (leden van ZLTO Drimmelen en Bedrijven Netwerk Drimmelen, BND). Daaruit bleek een duidelijke behoefte aan huisvesting van (tijdelijke) werknemers onder de agrarische ondernemers. Het blijkt dat (tijdelijke) werknemers nodig zijn in onze lokale economie. Vooral voor leden van de ZLTO zijn (tijdelijke) werknemers onmisbaar. Alleen zo kan de economie draaiende blijven.

Vanuit deze vraag is de mogelijkheid onderzocht om gezamenlijk een pilot op te starten. De pilot behelsde een onderzoek of tijdelijke huisvesting in de kernen haalbaar is. De conclusie is dat dit haalbaar is, maar dat er ook de nodige haken en ogen aan zitten¹. De ondernemers huisvesten het liefst de (tijdelijke) werknemers op het eigen perceel of in huurwoningen in de kernen.

Huisvesten in (particuliere) huurwoningen in de kernen is mogelijk gemaakt door het herzien van de bestemmingsplannen van de kernen. Huisvesting op het perceel, is vaak in het buitengebied. Het bestemmingsplan buitengebied is in 2014 vastgesteld. Hierin is de huisvesting van (tijdelijke) werknemers niet opgenomen, omdat wetgeving uit eind 2014 de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan voor logies mogelijk maakt. Deze logies kan door de gemeente verder vormgegeven worden. Daar is dit beleid voor bedoeld.

1.2 Regionale opgave

Binnen de Regio West-Brabant (RWB) zijn afspraken gemaakt over het huisvesten van (tijdelijke) werknemers. Deze afspraken zijn niet vrijblijvend. De regio heeft ook afspraken met de minister gemaakt over het huisvesten van (tijdelijke) werknemers.

Uit de quickscan van RWB uit maart 2013 is voor ons een opgave voor huisvesting van 480 (tijdelijke) werknemers vastgelegd. De helft in vervangende huisvesting en de andere helft door legalisering. Deze behoefte dienen we te vervullen voor 2020. Inmiddels hebben we een deel van de opgave gerealiseerd. Huisvesting van (tijdelijke) werknemers is nu mogelijk in woningen in de dorpen. In de nieuwe bestemmingsplannen van de kernen, hebben wij de definitie van huishouden verruimd. Deze definitie maakt het mogelijk dat mensen die geen gezin zijn, met elkaar in één huis kunnen wonen. Wij denken dat we hiermee ongeveer 200 bedden hebben gerealiseerd / gelegaliseerd. Zie bijlage 1 voor de aantallen in onze gemeente.

Daarnaast is het mogelijk om woningen te realiseren in leegstaande bedrijfspanden. Over hoe om te gaan met het realiseren van woningen in leegstaande bedrijfspanden in de kernen is beleid geformuleerd, zie bijlage 2. Op dit moment (eind januari 2016) zijn er twee aanvragen gehonoreerd om woonruimte in bedrijfspanden te realiseren.

¹ In de praktijk zien we dat bij veel ondernemers de belangrijkste afweging niet het financiële saldo van de huisvestingskosten is. Met name de mogelijke bezwaren vanuit de omgeving spelen een belangrijke rol bij veel initiatieven. Dit probleem speelt bij tijdelijke huisvestingsoplossingen op het eigen bedrijf niet. Het voordeel van die eigen locatie is dat er beperkt risico is dat de omgeving bezwaar heeft en de grondkosten wegvallen. Door dit laatste is dit uiteindelijk financieel de meest gunstigste variant. Bovendien zijn de werknemers dicht bij het werk gehuisvest, waardoor er geen transportkosten zijn en het beheer en toezicht gemakkelijker kan worden vormgegeven.

Wij verwachten² dat wij met deze maatregelen de opgave voor het legaliseren van de huisvesting van tijdelijke werknemers hebben opgelost voor 200-240 bedden. De overige bedden kunnen wij faciliteren in het buitengebied. Hoe we dit willen doen, staat in dit beleid.

Huisvesten kunnen we niet alleen. We zijn afhankelijk van partners. Vooral van agrarische werkgevers en de woningstichtingen. Wij zullen vooral faciliteren.

1.3 Overwegingen voor een goed gemeentelijk beleidskader

Wij zijn voorstander van het huisvesten bij de agrariërs, waar het grootste gedeelte van de (tijdelijke) werknemers werkzaam is. Hierbij wordt dus afgeweken van de meest wenselijke situatie waarbij werk en huisvesting worden gescheiden, maar gezien de kwantitatieve opgaven in de regio wordt hier voorlopig aan vast gehouden.

De ervaring met huisvesting bij enkele agrariërs leidt er ook toe om dit voort te zetten. Er zijn positieve ervaringen met deze manier van huisvesting, waarbij er sprake is van een sterke sociale controle, relatief kleine groepen per huisvestingslocatie en goede mogelijkheden tot het controleren van de veiligheid van de huisvesting. Middels nieuwe regelgeving zijn er wel mogelijkheden om de huisvesting te reguleren. Vandaar dit beleid.

Gemeenten bouwen niet, maar faciliteren met beleid. Een beleidskader huisvesting (tijdelijke) werknemers is wenselijk om eventuele onwenselijke situaties te voorkomen en misstanden tegen te gaan. Maar het is ook van belang om marktpartijen helderheid te geven over wat wel en wat niet kan.

1.3.1 Wettelijke speelruimte voor gemeentelijk beleid

Er zijn diverse wetten en regelingen die het mogelijk maken de huisvesting van (tijdelijke) werknemers een plek te geven in lokaal gemeentelijk beleid en regelgeving. Wanneer deze zaken in de basis goed geregeld zijn, zoals in bestemmingsplannen en lokale verordeningen, is het vaak ook makkelijker om bijvoorbeeld overbewoning tegen te gaan.

De Crisis- en herstelwet

Deze is bedoeld om bouwprojecten sneller uit te kunnen voeren en daarmee de crisis tegen te gaan. Met het permanent maken van de Crisis- en herstelwet (en deze later op te nemen in de Omgevingswet) zijn onder meer de mogelijkheden voor tijdelijke bebouwing verruimd. De volgende verbeteringen op het gebied van het omgevingsrecht zijn aangebracht.

o De reguliere (korte) voorbereidingsprocedure geldt o.a. voor planologische afwijkingsvergunningen:

- bij gebruikswijzigingen in leegstaande gebouwen, in het buitengebied voor de logiesfunctie voor werknemers,
- bij tijdelijke afwijkingen van het bestemmingsplan tot een duur van tien jaar (o.a. ten behoeve van kantoortransformatie).

o Het Bouwbesluit 2012 is gewijzigd waardoor voor tijdelijke bouwwerken tot een duur van vijftien jaar het lagere kwaliteitsniveau voor tijdelijke bouw geldt. Onder andere voor tijdelijk studentenhuisvesting en andere tijdelijke bouwwerken, bijvoorbeeld in krimpgebieden.

o De regels voor vergunningvrij bouwen zijn vereenvoudigd en op onderdelen verruimd.

Besluit omgevings recht (Bor)

Het volgende is opgenomen in de Bor over huisvesting in het buitengebied:

² Bewust staat hier 'verwachten', omdat wij (nog) geen mogelijkheden hebben om het te controleren.

Voor verlening van een omgevingsvergunning komt in aanmerking: het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen in het buitengebied, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen.

Leegstandwet

Per 1 juli 2013 is de Leegstandwet gewijzigd, waardoor de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur zijn verruimd. Woningen die te koop staan kunnen 5 jaar tijdelijk verhuurd worden op basis van de Leegstandwet. Een vergunning hiervoor kan aangevraagd worden bij de gemeente (zie http://www.drimmelen.nl/wonen/tijdelijke-verhuur-te-koop-staande-woningen_41547/). Gebouwen (geen woningen) kunnen nu 10 jaar tijdelijk verhuurd worden onder de Leegstandwet. Dit heeft raakvlakken met het afwegingskader (her)gebruik / transformatie leegstaand gemeentelijk vastgoed. Mogelijk bieden deze vastgoedobjecten ook kansen voor de huisvesting van (tijdelijke) werknemers.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 behandelt de algemene regels rondom logies voor (tijdelijke) werknemers. Deze gelden voor alle situaties.

Hoofdstuk 3 behandelt logies in woningen en bedrijfspanden in de kernen. Hoe om te gaan met het omvormen van bebouwing in de kernen voor wonen is opgenomen in bijlage 2.

In Hoofdstuk 4 staat logies in het buitengebied centraal. Met name in vrijstaande agrarische bedrijfspanden (woningen³ of schuren). De normen vanuit het bouwbesluit hebben we opgenomen in bijlage 5. Omdat deze aan verandering onderhevig is, adviseren wij u om ook het actuele bouwbesluit te raadplegen. Hoofdstuk 5 gaat over handhaving, hoofdstuk 6 over communicatie en hoofdstuk 7 geeft de praktische invulling van het beleid weer. In hoofdstuk 8 is de monitoring van dit beleid opgenomen. Tot slot is in hoofdstuk 9 een samenvatting gegeven van het beleid: waar moet u aan voldoen als u logies in het buitengebied wilt realiseren voor uw (tijdelijke) werknemers.

2 Algemene regels rondom logies

(Tijdelijke) Werknemers moeten zich laten inschrijven in de Basisregistratie Personen (BRP, voorheen GBA)⁴ als ingezetene of als niet-ingezetene. Niet-ingezetenen zijn personen die niet of korter dan 4 maanden in Nederland verblijven en een relatie hebben met Nederlandse overheidsinstellingen. Ingezetenen zijn personen die langer dan 4 maanden *in Nederland* wonen (dat kan op verschillende adressen zijn). Niet-ingezetenen kunnen voor inschrijving terecht bij 18 RNI-gemeenten⁵ in Nederland. Bij inschrijving aan het loket ontvangen zij direct hun toegekende burgerservicenummer (BSN). De inschrijving is gratis. Ingezetenen schrijven zich in aan het loket van de gemeente waar ze wonen in de Basis Registratie Personen (BRP). Dit houdt in dat werknemers die langer dan 4 maanden in onze gemeente verblijven, ook ergens *wonen*. Werknemers die korter dan 4 maanden in onze gemeente verblijven, kunnen ergens wonen óf verblijven op basis van *logies*.

Overigens kunnen (tijdelijke) werknemers wel ingeschreven staan in de BRP in een gebouw waar een logies-functie op rust. Dit betekent nog niet dat zij er ook wonen conform de

³ Huisvesten in bedrijfswoningen is mogelijk als dat noodzakelijk is voor de aldaar aanwezige bedrijfsvoering.

⁴ De Basisregistratie personen (BRP) bevat persoonsgegevens van iedereen die in Nederland woont of gewoond heeft. De overheid heeft deze gegevens nodig om bijvoorbeeld een paspoort, identiteitskaart (ID-kaart) of rijbewijs te maken. Ook gebruikt de overheid de gegevens uit de BRP om te weten wie er mogen stemmen bij verkiezingen en bij het verstrekken van uitkeringen.

⁵ RNI=Registratie Niet-Ingezetenen

definitie van het bestemmingsplan. (tijdelijke) Werknemers die bijvoorbeeld 6 maanden in dienst zijn, kunnen in een logiesgebouw verblijven en staan ingeschreven in de BRP op dat adres.

Wij faciliteren ondernemers in het huisvesten van hun (tijdelijke) werknemers. Dit zal vaak gebeuren door het bieden van logies. Logies leidt niet tot toevoeging van woningen, het aantal woningen blijft gelijk.

Definitie logies

Logies is in het woordenboek 'een mogelijkheid om te overnachten', 'een nachtverblijf, onderdak' (<http://www.encyclo.nl/begrip/logies>).

We spreken hier van logies als het gaat om onzelfstandige woonruimte voor (tijdelijke) werknemers. Het gaat bij logies om:

- bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij de betreffende werknemer het hoofdverblijf elders heeft;
- wonen, zonder dat het officieel een woning is;
- gedeelde voorzieningen;
- de eigenaar of beheerder niet verplicht aanwezig is.

De regels in dit hoofdstuk gelden voor de hele gemeente, ongeacht waar het pand zich bevindt.

2.1 Vragen om een vergunning is verplicht (wettelijk)

Alle vormen van logies voor (tijdelijke) werknemers moeten aangevraagd worden bij de gemeente. Het bieden van logies is in de regels van het bestemmingsplan niet rechtstreeks toegestaan. Het realiseren van een dergelijke ontwikkeling is alleen mogelijk als een omgevingsvergunning wordt verleend voor het afwijken van de regels van het bestemmingsplan. Dit kan worden aangevraagd via het digitale aanvraagformulier op het landelijk omgevingsloket (www.omgevingsloket.nl).

2.2 Kwaliteitsniveau (wettelijk)

Wettelijk is vastgesteld dat de huisvesting moet voldoen aan het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit 2012 is opgenomen dat bij de verbouw (transformatie) van kantoren naar wonen, de woningen aan de bouweisen van het bouwbesluit moeten voldoen. Daarnaast kunnen extra eisen worden gesteld vanuit brandveiligheid. Een 'melding brandveilig gebruik' is dan noodzakelijk.

Het verschil tussen wonen en logies zit o.a. in de minimale oppervlakte. Voor wonen geldt een minimale oppervlakte aan verblijfsruimte, momenteel 12 m² per persoon. Wij volgen voor logies de SNF-normen als minimale normen. Hierin staat dat de minimale afmeting voor logies 10 m² per persoon bedraagt. De eisen voor brandveiligheid liggen bij logies fors hoger dan bij wonen. Als er meer dan 10 personen verblijven, is een omgevingsvergunning voor brandveilig gebruik nodig. Voor kamergewijze verhuur (vanaf 5 personen) geldt een meldingsplicht voor brandveilig gebruik.

2.3 Geen vrijstelling in panden binnen zones externe veiligheid of op bedrijventerreinen

We werken niet mee aan het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels van het bestemmingsplan in panden die binnen de zones externe veiligheid vallen. Welke zones dit zijn kunt u zien op: <http://nederland.risicokaart.nl/risicokaart.html>

U kunt links van de kaart het adres (postcode) invullen of zoeken op gemeente Drimmelen. Klinkt u rechts van de kaart het kopje 'Veiligheidsafstanden' aan en vink 'Risikocontour 10-6/jr' aan. Valt uw pand binnen de zone externe veiligheid, dan zal geen medewerking worden verleend aan de mogelijkheid tot logies.

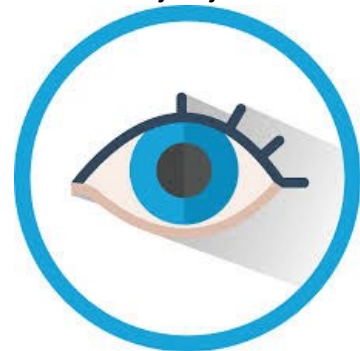
Ook in percelen die in bestemmingsplannen tot bedrijventerreinen zijn bestemd, is het niet mogelijk om huisvesting of logies voor (tijdelijke) werknemers te realiseren. Dit beperkt de andere bedrijven in hun mogelijkheden. Indien bedrijfsrechten van derden worden aangetast, zal niet meegewerkt worden.

In bijlage 3 zijn de bedrijventerreinen per kern opgenomen.

2.4 Aanstellen van een beheerder / aanspreekpunt

Er wordt een beheerder of aanspreekpunt aangesteld, dit nemen we op in de APV. Voor alle gevallen waar onzelfstandige woonruimte of logies wordt gerealiseerd is een aanspreekpunt noodzakelijk. Dit aanspreekpunt is iemand die 24 uur per dag, 7 dagen per week bereikbaar is voor de bewoners van het betreffende pand en de omwonenden. Dit aanspreekpunt zorgt dat klachten bespreekbaar zijn en worden opgelost, voor zover deze redelijk zijn.

In middelgrote voorzieningen van 20 à 50 bewoners is het van belang om een aanspreekbare contactpersoon te hebben, die bij calamiteiten kan inspringen. Bij nog grotere huisvestingsvormen (meer dan 50 bewoners) is een intensievere vorm van beheer nodig. Dat kan variëren van een in pandige beheerder tot en met een 24/7 bezette receptie.



2.5 Registratie wie er verblijft

Voor zover de (tijdelijke) werknemers niet zijn ingeschreven in de BRP, is er een nachtregister aanwezig met de gegevens van de personen die ter plaatse verblijven. De eigenaar is verplicht een nachtregistratie bij te houden.

Op basis van logies is de eigenaar verplicht een niet-ingezetenen belasting af te dragen aan de gemeente. De gemeente kan hiervan voorzieningen bekostigen die ook door tijdelijke inwoners van de gemeente worden gebruikt. Ook is registratie van belang als er calamiteiten zijn.

De eigenaar wordt door de gemeente aangeslagen voor deze belasting op basis van het aantal personen dat in het pand verblijft, voor het aantal nachten dat ze er verblijven, op basis van de nachtregistratie. De eigenaar kan dit het bedrag ook afkopen, het ontslaat hem echter niet van de registratieplicht.

De niet-ingezetenenbelasting volgt de hoogte van de toeristenbelasting. De Verordening Landtoerismebelasting 2015 laat toe om niet-ingezetenenbelasting te heffen⁶. Per 1 januari 2016 bedraagt de toeristenbelasting € 1 per nacht per persoon.

Het innen van een niet-ingezetenenbelasting zal ingaan per 1 januari 2017. Mocht de hoogte van de toeristenbelasting dan zijn aangepast, dan geldt het nieuw vastgestelde bedrag.

⁶ In art. 2 van de Verordening Landtoerismebelasting 2015 is het volgende opgenomen: Onder de naam 'toeristenbelasting' wordt een directe belasting geheven voor het houden van verblijf met overnachting binnen de gemeente tegen een vergoeding in welke vorm dan ook door personen die niet als ingezetene met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen zijn ingeschreven.

2.6 Voldoen aan normen verkeersbewegingen

Wegen in het buitengebied zijn vaak zogenaamde 60 km-zones (=erftoegangswegen). Hiervoor geldt een maximum intensiteit van 6.000 motorvoertuigen/etmaal. Binnen de bebouwde kom geldt voor erftoegangswegen een maximum intensiteit van 3.000 motorvoertuigen/etmaal. Voor de overige wegen gelden geen maximum aantal bewegingen. De maximaal toegestane intensiteit mag niet worden overschreden.

3 Logies in woningen of bedrijfspanden in de kernen

Daar waar omschakeling naar wonen mogelijk is, is omschakeling naar logies ook mogelijk. Het college heeft zich uitgesproken over welke mogelijkheden er zijn in de kernen. Zie hiervoor bijlage 2.

3.1 Andere mogelijkheden in woningen

De Leegstandwet biedt de mogelijkheid om, ter voorkoming van onnodige leegstand, tijdelijk en zonder huurbescherming te verhuren. De Leegstandwet (art. 15) maakt tijdelijke verhuur mogelijk voor:

- woonruimte in een aantal soorten niet-woongebouwen die in afwachting zijn van een andere bestemming, sloop, renovatie of verkoop;
- woonruimte in een huurwoning in afwachting van sloop of renovatie;
- woonruimte in een te koop staande koopwoning (nieuwbouw of bestaande bouw).

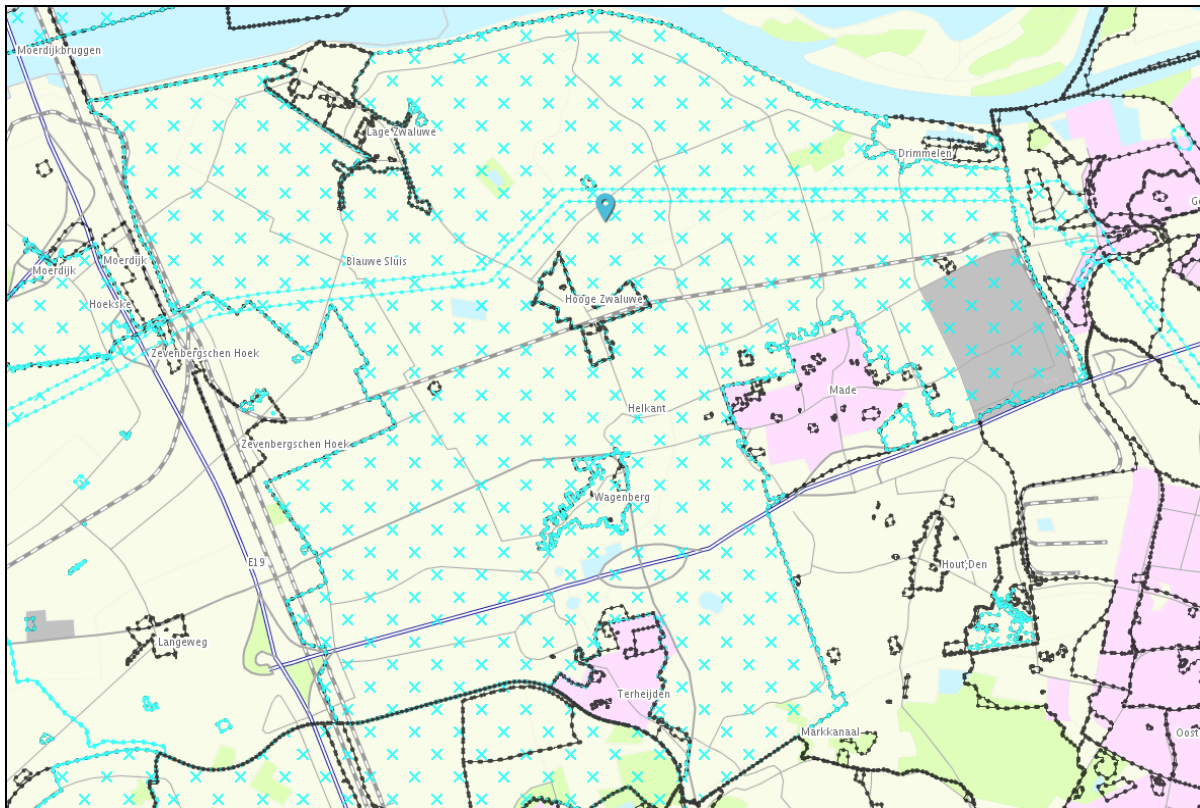
Het is mogelijk om een woning tijdelijk te verhuren op basis van de Leegstandwet. Hiervoor kan de eigenaar van de woning een vergunning aanvragen bij de gemeente.

Een woning kan ook worden verhuurd zonder gebruik te maken van de Leegstandwet. De huurder(s) heeft dan meer rechten dan op basis van de Leegstandwet. De gemeente stelt geen aanvullende eisen aan een huurwoning dan wettelijk zijn vastgelegd. De bestemmingsplannen van de kernen maken het mogelijk om een woning te verhuren. Er wordt geen onderscheid gemaakt in wie de woning huurt. De bewoners hoeven geen gezin te vormen. Het Bouwbesluit geldt evenwel, net als bij andere woningen. Zo is in het Bouwbesluit onder andere het minimaal aantal m² per persoon opgenomen. Hierop wordt gehandhaafd. Momenteel bedraagt dit 12 m² per persoon.

Als een woning niet door een gezin wordt bewoond, of als de woning (tijdelijk) wordt verhuurd, worden er geen extra parkeernormen opgelegd.

4 Logies in het buitengebied

Logies in het buitengebied is mogelijk op basis van de Crisis- en herstelwet. Deze wet maakt het de gemeente mogelijk af te wijken van het bestemmingsplan Buitengebied. Om duidelijk te maken over welk gebied we het hebben in dit hoofdstuk, kan Figuur 1 geraadpleegd worden. Hierin is de grens van het buitengebied aangegeven. Mocht u twijfel of uw pand in het buitengebied valt of niet, dan kunt u daarvoor de website www.ruimtelijkeplannen.nl raadplegen. Zoek op gemeente Drimmelen. Op het adres van de locatie staat welk bestemmingsplan geldig is en of het pand in het bestemmingsplan Buitengebied valt.



Figuur 1 Kaart van het Buitengebied (het gearceerde deel met de blauwe x valt in het buitengebied. Met uitzondering van de kern Wagenberg, die in bovenstaande kaart ook blauwe x –en heeft)

Degene die logies wil realiseren, dient een aanvraag ter verkrijging van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels van het bestemmingsplan in. Dit verzoek wordt behandeld door het college. Het college beoordeelt het verzoek en geeft wel / geen medewerking aan de afwijking.

Wij hebben overleg gevoerd met het Bedrijvennetwerk Drimmelen (BND) en ZLTO Drimmelen. Het blijkt dat er vanuit BND geen behoefte is aan huisvesting van (tijdelijke) werknemers. ZLTO heeft aangegeven dat hun leden wel behoefte hebben aan huisvesting. Daarom zullen wij alleen agrarische bedrijven faciliteren bij de huisvesting van (tijdelijke) werknemers in het buitengebied. Het huisvesten is primair bedoeld voor (tijdelijke) werknemers die werkzaam zijn voor het bedrijf van de agrariër die de huisvesting aanbiedt en daarnaast blijft het huisvesten een ondergeschikte nevenactiviteit van de bedrijfsvoering. Per verzoek wordt gekeken naar de omvang van het bedrijf en de locatie. Het aantal personen dat per bedrijf gehuisvest mag worden moet gekoppeld zijn aan het maximaal aantal (tijdelijke) werknemers dat, in één jaar, werkzaam is bij de onderneming. Bij (tijdelijke) leegstand is onderverhuur aan collega-bedrijven mogelijk.

Wij kunnen een aanvraag weigeren bij een ontoelaatbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de directe omgeving van de locatie waar de (tijdelijke) werknemers gehuisvest worden. Dat is het geval als er in het gebied sprake is van een ontoelaatbare concentratie aan kamerverhuur- en logiespanden.

Beoordeling locaties

Bij het kader voor de beoordeling van een concreet plan, gaat het, naast het genoemde in hoofdstuk 2, om de volgende aspecten:

1. Huisvesting in bestaand pand;
2. Het gebouw en het gebruik leiden niet tot overlast (verhouding tot omliggende functies).
3. Het aantal te huisvesten (tijdelijke) werknemers overtreft niet het aantal te huisvesten werknemers in de gemeente als geheel en de termijn waarvoor huisvesting gewenst is
4. Het pand voldoet aan de 'voorwaarden aan het pand', waaronder aan de normen van Stichting Normering Flexwonen (SNF) en er is voldoende parkeergelegenheid

Wanneer deze aspecten goed geborgd zijn, dan zijn hiermee de bouwstenen voor een goede ruimtelijke onderbouwing voor de huisvesting van (tijdelijke) werknemers aanwezig.

4.1 Bestaand pand

Een vergunning voor logies wordt verleend op basis van *een ander gebruik van een bestaand pand*. Dit is zo in de wetgeving bepaald. Het betekent dus dat logies alleen mogelijk is in een bestaand pand en niet in nieuwbouw. Het is immers de bedoeling dat het buitengebied niet versteent.

4.2 Beperking overlast

De nieuwe functie mag niet tot overlast leiden voor de omliggende functies. Te denken valt aan overlast in de sfeer van: toename verkeer, grotere parkeerdruk, geluidsoverlast en vervuiling. Veel overlast kan op voorhand voorkomen worden door goede voorzieningen te treffen.

4.3 Toets geen belemmering omliggende bedrijven en aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Ook al is de logiesfunctie bestemmingsplanmatig geen woonfunctie, voor de milieuwet is het wel een woonfunctie. Dit heeft gevolgen voor de zittende bedrijven, maar ook voor uitbreidingsmogelijkheden in de toekomst van deze bedrijven.

Als een voormalige schuur in het buitengebied wordt omgezet naar logies voor werknemers heeft dat direct gevolgen voor de omliggende bedrijven, zoals veehouderijen. Verzoeker moet aantonen dat verzoek geen belemmering oplevert voor omliggende bedrijven (i.v.m. milieucontouren). Dit kan hij aantonen met een V-stacksberekening & contouren. Valt locatie binnen de contouren dan wordt geen omgevingsvergunning verleend.

Omzetten van bedrijfswoning naar logies voor werknemers kan onder twee voorwaarden:

- Herbestemmen mag niet leiden tot extra beperkingen voor de omliggende veehouderijen (belangen veehouderij en derden)
- Er moet sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (belang geurgevoelig object).

De doorwerking van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in de ruimtelijke ordening wordt aangeduid met de term omgekeerde werking.

De Wgv wordt gebruikt om de geurbelasting veroorzaakt door veehouderijen te beoordelen op geur vanwege de veehouderij. Het heeft dus consequenties op de totstandkoming van

geurgevoelige objecten. Een geurnorm beoogt mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder.

Omgekeerd moet het bevoegd gezag niet toestaan dat mensen zichzelf (in dit geval de tijdelijke werknemers) blootstellen aan overmatige hinder doordat in de nabijheid veehouderijen zijn gevestigd. Indien er dus een wijziging plaatsvindt van bestemming dient er een toets te worden uitgevoerd naar de omgekeerde werking.

Wat moet worden bekeken:

1. (Woon en leefklimaat) Voor het beoordelen van het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied is het nodig de verwachte geurhinder te evalueren. Dit betreft zowel de voorgrondbelasting als de achtergrondbelasting. Dit kan beide met V-stacks-gebied worden berekend.
2. (Belangen van veehouderijen) De rechten van de veehouderijen die kunnen worden ontleend aan de vigerende vergunning moeten worden gerespecteerd. De geurcontouren die hier uit voortkomen geven de vergunde rechten en daarmee de belangen van de veehouderijen aan.⁷

Naast dit onderwerp is van belang de omgekeerde werking op het gebied van geluid (aantrekkelijk verkeer) en luchtkwaliteit (fijnstof).

4.4 Parkeernorm

Parkeergelegenheid op eigen erf, landschappelijk ingepast en binnen het bouwvlak. Norm: per logiesverblijf één parkeerplaats. Dit kan aangetoond worden met parkeervakken, voldoende verharding en/of parkeergelegenheid in bedrijfspanden. Ook als werknemers met de fiets van en naar het werk gaan, dient er voldoende parkeergelegenheid te zijn volgens de norm: per logiesverblijf één parkeerplaats.



4.5 Gemeente stelt maximaal aantal te huisvesten werknemers vast

Wij willen controle houden over hoeveel (tijdelijke) werknemers gehuisvest worden in onze gemeente. Daarom zullen wij per verzoek kijken naar de omvang van het bedrijf en de locatie. Dit zetten wij af tegen de aantallen en locaties die al in onze gemeente gehuisvest worden en tegen de regionale opgave. Mochten wij de aantallen uit de regionale opgave hebben gehaald, dan zal er terughoudend worden omgegaan met een nieuw verzoek.

Aanvullende criteria:

- minimaal 75% van de gehuisveste (tijdelijke) werknemers is werkzaam binnen het bedrijf waar ze zijn gehuisvest;
- de werkgelegenheid van de (tijdelijke) werknemers vindt plaats bij bedrijven die gevestigd zijn in de gemeente Drimmelen en / of directe regio;
- per locatie mogen maximaal 40 personen gehuisvest worden⁸.

⁷ De gemeente is gebonden aan de feitelijke situatie en die komt overeen met bestaande rechten (actuele vergunning situatie). Deze rechten zijn min of meer vastgelegd in het Bestemmingsplan door de Mer (Milieu effect rapportage) die eraan ten grondslag ligt. In deze Mer is voor alle agrarische locaties bekeken wat er vergund is en dat is vastgelegd. De ruimte is dus al vastgelegd en gebaseerd op de actuele vergunning.

⁸ Dit aantal is in overleg met ZLTO, BND en enkele agrarische ondernemers tot stand gekomen en sluit aan bij de Nota van Uitgangspunten 2011 van Bestemmingsplan Buitengebied.

De gemeente behoudt zich het recht voor om per locatie een besluit te nemen om minder of geen huisvesting toe te staan. Bijvoorbeeld bij een ontoelaatbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de directe omgeving van de locatie.

4.6 Duur van de vrijstelling vastleggen

Een permanente omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels van het bestemmingsplan is mogelijk. Voor een tijdelijke omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels van het bestemmingsplan zijn de normen minder streng dan voor een permanente omgevingsvergunning. Daarom moet de aanvrager vooraf aangeven of de aanvraag betrekking heeft op een permanente of tijdelijke voorziening. Een tijdelijke omgevingsvergunning geldt voor maximaal 10 jaar.

Het Bouwbesluit geeft aan dat de termijn van een tijdelijk bouwwerk niet langer dan 15 jaar mag duren. Verlenging na 10 jaar is dus mogelijk voor maximaal 5 jaar. Anders is het niet meer tijdelijk. Als de eigenaar de tijdelijke vrijstelling na 15 jaar nog voortgezet wil hebben, dan moet het pand voldoen aan de eisen van een permanente vrijstelling. Anders zal de functie in het pand komen te vervallen en dient het pand in oude staat te worden hersteld.

4.7 Voorwaarden aan het pand in alle agrarische gebieden

Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied is een logiesfunctie rechtstreeks mogelijk indien:

- Het vloeroppervlakte beperkt is tot een maximum van 80 m²;
- Het maximaal twee kamers met elk maximaal 2 bedden betreft;
- Het niet in een vrijstaand bijgebouw is voorzien.

In alle andere gevallen is het mogelijk om een logiesfunctie via een omgevingsvergunning te regelen. Met name als het een grotere omvang en/of in vrijstaande bijgebouwen betreft.

Het bevoegd gezag (het college) kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan Buitengebied, teneinde als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf logiesvoorzieningen in een grotere omvang toe te staan. Hierbij worden extra voorwaarden gesteld aan het pand waarin de huisvesting plaats vindt.

Als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat indien het gebruik (deels) een in pandig gebruik betreft, dan dient dit gebruik plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen. Uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan. Verblijven in de vorm van kampeermiddelen en stacaravans zijn niet toegestaan.

De logies van werknemers vindt plaats binnen de aanduiding 'bouwblok', tenzij de bestemmingsomschrijving de activiteit al toestaat buiten het bouwvlak. De totale vloeroppervlakte van de logies bij het agrarisch bedrijf, inclusief in pandige statische opslag, moet ondergeschikt blijven aan de hoofdactiviteit. De logies mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de omschreven waarden in par. 4.1. uit Bestemmingsplan Buitengebied.

Aangezien logies alleen is toegestaan als hergebruik in bestaande bebouwing, is nieuwbouw niet toegestaan.

Naast voldoende ruimte voor logies, met de nodige sanitaire voorzieningen, is er in het pand (of aangelegd pand) een recreatieruimte, woonkamer en keuken aanwezig. Bij een normaal pension worden die eisen niet gesteld, maar daar gaat het veelal om kortdurend verblijf. Het gaat hier echter om langduriger verblijf, dan zijn een gezamenlijke recreatieruimte en woonkamer noodzakelijk.

De verblijfsruimte moet minimaal voldoen aan de normen van Stichting Normering Flexwonen (SNF). De recente normen kunt u vinden op de website van SNF, zie <http://www.normeringflexwonen.nl/norm/default.aspx>. In de normen is onder andere opgenomen hoeveel vierkante meter per persoon aanwezig moet zijn (10 m²), hoeveel sanitaire voorzieningen er moeten zijn (minimaal één toilet en één douche per 8 personen). Er zijn normen opgenomen over de aanwezigheid van koelkasten, kooktoestellen, over verwarming van het pand, informatie in de landstaal over diverse zaken aanwezig, enz.

5 Handhaving

Het doel van toezicht en handhaving bij de huisvesting van (tijdelijke) werknemers is een veilige, hygiënische, tijdelijke huisvesting van (tijdelijke) werknemers dat voldoet aan alle relevante wetgeving.

Handhaving betreft het toezicht houden op de aanwezigheid van verleende beschikkingen en op naleving van de voorschriften van beschikkingen en algemene regels. Bij het ontbreken van noodzakelijke beschikkingen en niet naleving van de voorschriften kan handhavend opgetreden worden⁹. Bij ons handhavingsbeleid ten aanzien van huisvesting (tijdelijke) werknemers hanteren wij het uitgangspunt dat betrokken uitzenders, werkgevers, huisvesters en de doelgroep zelf verantwoordelijk zijn voor het naleven van de wet. Ten principale zijn zij als eerste verantwoordelijke en dienen zij aan te kunnen tonen zich aan de regels te houden die zowel door middel van het wettelijke kader, alsook het gemeentelijk beleid zijn vastgesteld.

Gezien de huidige situatie, waarbij huisvesting deels plaatsvindt zonder vergunning en mogelijk op onwenselijke en onveilige locaties, dient er rekening gehouden te worden met een overgangperiode. Hierin kunnen werkgevers, huisvesters en migranten de mogelijkheid krijgen om de benodigde vergunningen aan te vragen, te voldoen aan de gestelde eisen en / of op zoek te gaan naar andere mogelijkheden. Daarom wordt tot 1 januari 2017 gezien als overgangperiode.

Naast het handhaven van de huisvesting, zal ook de registratie van de migranten worden gehandhaafd. Dit wordt waar mogelijk meegenomen in de reguliere controles van de huisvesting; het betreft hier de registratie in de BRP en het nachtregister. Ook hier zal worden gestuurd op de verantwoordelijkheid van de betrokkenen, maar volgen er sancties bij het niet naleven van de afspraken.

5.1 Periodieke en integrale controle

Bij handhaving zal op diverse terreinen worden gecontroleerd en het liefst integraal. Hierbij zijn onder meer te onderscheiden:

- Bestemmingsplan (WABO)
- Bouwbesluit (Woningwet)
- BRP, inschrijvingen
- Belastingen
- Nachtregister
- APV
- Ondernijning (uitbuiting/mensenhandel e.d.)
- Arbeidsovereenkomst

⁹ Volgens de Landelijke Handhavingsstrategie.

Dit zijn veel werkvelden die in de meeste gevallen specialistische kennis en vaardigheden vragen van de handhavers. Om goed te kunnen handhaven moet door de vak-afdeling aan de voorkant en na de controle veel werk worden verricht. Indien mogelijk zal aansluiting gezocht worden bij de Baronie Interventie Team (BIT)-controles. Het BIT handhaaft thematisch en het is nog maar de vraag of in 2016 ook arbeidsmigranten aan de orde komen. Dit is hoogstens 1 à 2 keer per jaar. Een andere mogelijkheid is aansluiten bij regionale handhavingsacties (vanuit Regio West-Brabant).

Voorkant

Alvorens een controlebezoek uit te voeren moet(en) de handhaver(s) voorzien worden van alle informatie die relevant is voor de betreffende locatie. Deze info incl. een goede checklist moet worden aangeleverd door de diverse vak-afdelingen.

Achterkant

Na controle volgt de opvolging van het werk dat door de handhaver(s) mee naar binnen wordt gebracht. Dit kan bestaan uit het opstellen van brieven, bestuursrechtelijk optreden, plannen van hercontroles e.d.

6 Communicatie

Bij de beleidsontwikkeling rondom huisvesting van (tijdelijke) werknemers is zorgvuldige communicatie belangrijk en van groot belang voor een goed verloop ervan. De aanwezigheid en de huisvesting van (tijdelijke) werknemers zijn onderwerpen die veel, soms heftige reacties kunnen oproepen. De rationele overweging dat zij van groot belang zijn voor de economie wint het niet altijd van meer emotionele gevoelens.

Dat geldt zeker als burgers zich gehinderd voelen als huisvesting op een onzorgvuldige manier of zelfs op illegale wijze plaats vindt. Maar ook als de huisvesting op een zorgvuldige wijze tot stand komt, kunnen burgers in hun belangen worden geraakt, of voelen dat dat zo is. Het is daarom belangrijk om alles te doen om mensen te voorzien van de juiste informatie en tot afstemming van belangen te komen. Onbekend maakt onbemind. Betrokken partijen moeten weten wat hen te wachten staat en, waar mogelijk, betrokken worden bij het proces.

Ook bij communicatie geldt: we moeten het samen doen. Gemeente, maar ook huisvesters (initiatiefnemers voor huisvesting, zoals uitzendorganisaties, woningcorporaties), (tijdelijke) werknemers zelf en omwonenden hebben ieder een eigen verantwoordelijkheid en daarbij behorende (communicatieve) rol.

Er zijn vijf pijlers voor communicatie rond de huisvesting van (tijdelijke) werknemers:

1. bij inwoners bewustwording creëren van de (tijdelijke) werknemers en de behoefte aan huisvesting die daaruit voortkomt;
2. goede verstandhouding bevorderen: onderling contact tussen inwoners en (tijdelijke) werknemers stimuleren, diversiteit van de (tijdelijke) werknemers laten zien, ingaan op perceptie over verdringingseffect, het belang laten zien voor de regionale economie (voorbeelden bonafide huisvesting);
3. initiëren en realiseren van de huisvesting: vergunningprocedures voor specifieke huisvestingsprojecten, uitvoering beheersmaatregelen, optreden bij eventuele (meldingen van) overlast, aanbieden vrije tijdsbesteding;
4. doelstellingen en uitvoeringskader formuleren; binnen kaders van wet- en regelgeving mogelijk maken van huisvesting; laten zien waarop de gemeente handhaaft en ongewenste situaties wil voorkomen.
5. (tijdelijke) werknemers voorlichten; over procedures, regelgeving in Nederland.

6.1 Communicatie-aanpak

Wanneer een locatie in beeld is voor het huisvesten van (tijdelijke) werknemers gelden de volgende concrete stappen bij de communicatie:

- maken van 'krachtenveld- / omgevingsanalyse': het voor de betreffende locatie benoemen van betrokken partijen en belangen;
- bepalen van hoe en wanneer deze partijen moeten worden betrokken;
- inventariseren welke vragen en eventuele zorgen leven en wat hierop de antwoorden zijn. In kernachtig statement omschrijven hoe Drimmelen omgaat met de huisvesting van tijdelijke werknemers;
- ontwikkelen van communicatiestrategie en communicatiemiddelen zoals gesprekken met bewoners en ondernemers, bijeenkomsten, nieuwsbrieven e.d
- bepalen welke media in te zetten (persbericht, interviews, sociale media, vraag en antwoord op website etc)

Bij de communicatie maken we gebruik van een factsheet samengesteld door VROM-Inspectie, VNG en VIA¹⁰. Dit factsheet geeft antwoord op de 'hoe-vraag' en inzicht over wie, wanneer over wat communiceert.

Concrete aanbevelingen uit dit factsheet zijn o.a.:

- Het uitreiken aan (tijdelijke) werknemers bij inschrijving in de BRP van een informatiekaart met o.a. de belangrijkste contactpersonen en hoe hen te bereiken.
- Communiceer de kaders voor huisvesting, zoals in deze nota zijn vastgelegd, vanuit de gemeente naar de huisvesters en de eigen inwoners. Maak daarbij duidelijk dat als huisvesters zich niet aan de regels houden de gemeente sancties kan opleggen en een einde kan maken aan ongewenste situaties.
- Maak afspraken over waar eventuele klachten van omwonenden gemeld kunnen worden. Dit is een gezamenlijke opgave van gemeente en huisvester. Communiceer hierover richting inwoners.
- Zet bij communicatie met (tijdelijke) werknemers ook media in die zij gebruiken, bijvoorbeeld nieuwsbrieven, facebook/instagram, kranten uit het land van herkomst, evt. in de eigen taal.

6.2 Communicatie over het beleid

Na vaststelling van dit beleid, zal het gepubliceerd worden op onze website. Daarnaast volgt een voorlichtingsbijeenkomst over de praktische invulling voor werkgevers. Tijdens deze voorlichting gaan we in op de inschrijving in de BRP en de voorwaarden aan een pand (o.a. brandveiligheidsvoorschriften).

7 Praktische invulling aan dit beleid geven

Het beleid is toegespitst op huisvesting. Om mensen mee te laten doen in onze gemeenschap, is meer nodig dan een dak boven hun hoofd. Dit is niet opgenomen in het beleid maar verdient wel aandacht. Denk hierbij aan de volgende punten:

- Zet in op een gericht taalaanbod
- Maak (tijdelijke) werknemers wegwijs in de gemeente
- Bevorder inclusie in de lokale samenleving
- Stimuleer ouderbetrokkenheid (bij werknemers met kinderen)

¹⁰ Zie www.flexwonenarbeidsmigranten.nl onder dossiers, communicatie.

Bijvoorbeeld de beheersing Nederlandse taal. Begrijpelijk dat mensen die hier maar kort verblijven daar niet aan toe komen, maar het kan gevaarlijke situaties op de werkvloer opleveren en maakt dat mensen niet goed geïnformeerd en daardoor kwetsbaarder zijn. De informatievoorziening vanuit gemeente en werkgevers moet daar meer rekening mee houden.

7.1 Capaciteit medewerkers

Het verlenen van vergunningen kan extra capaciteit vragen, afhankelijk van het aantal aanvragen. Dit is kostendekkend.

Het uitvoeren van handhavingsacties kost tijd. De huidige capaciteit van handhaving is niet toegerust op het handhaven op huisvesting (tijdelijke) werknemers. Uit de eerder gehouden handhavingsactie in november 2015 blijkt dat er per locatie ongeveer 40 uur nodig is voor een locatie, inclusief voor- en nawerk. In het THUP is voor 2016 200 uren beschikbaar gesteld, zie bijlage 6. Jaarlijks zal dit herzien worden.

Voor communicatie is budget en capaciteit nodig bij het cluster communicatie.

7.2 Partners

We moeten niet zelf het wiel uitvinden en alles zelf willen uitvoeren. Er zijn partners nodig zoals RWB, RCF, ZLTO, BND, uitzendbureaus, bewonersgroepen, belastingdienst, arbeidsinspectie (inspectie SZW) en evt. uitkeringsinstanties. Zij hebben op diverse vlakken kennis waarvan wij gebruik kunnen maken.

Ook het Baronie Interventie Team kan helpen bij het uitvoeren van een integrale controle. Als regionaal dit thema voortgezet wordt, zal de gemeente aansluiten bij integrale controles.

7.3 Middelen

Als gekozen wordt om handhaving goed te laten uitvoeren, zal dit binnen verschillende disciplines extra werk met zich mee brengen. In het THUP zal worden afgewogen hoeveel uren daadwerkelijk beschikbaar worden gesteld. Mocht blijken dat er een juridische procedure moet worden doorlopen, dan is de vraag of hier de expertise voor aanwezig is of moet worden ingekocht.

8 Evaluatie en monitoring

In 2017 vindt een brede monitoring plaats. Vragen die hierbij beantwoord gaan worden kunnen als volgt geformuleerd worden:

Welke aanvragen zijn ingediend, gehonoreerd of afgewezen en waarom?

Hoeveel (tijdelijke) werknemers zijn gehuisvest in het buitengebied?

Hoe verhoudt zich dit tot de regionale opgave?

Is aanpassing van het beleid noodzakelijk? Zo ja, dan vindt dit plaats.

Ook de ervaringen van de handhaving zullen meegenomen worden in de monitoring.

Omdat de regionale opgave een periode omvat tot 2020, zal in 2019 een evaluatie worden gehouden om te bezien of wij voldoen aan de opgave en of bijsturing gewenst is. In 2020 zal een terugkoppeling in regionaal verband plaatsvinden.

9 Samenvatting: Checklist logies (tijdelijke) werknemers in het buitengebied

Hieronder vindt u de checklist voor het huisvesten op basis van logies. In de bovenstaande hoofdstukken is hier op ingegaan. Per punt staat de verwijzing naar de betreffende paragraaf opgenomen.

Het huisvesten van (tijdelijke) werknemers gaat op basis van logies. Hierbij zijn de volgende zaken van belang, vóórdat een vergunning kan worden aangevraagd:

1. Toets de zones externe veiligheid (zie 2.3)
2. Toets de verkeersnormen (zie 2.6)
3. Toets of er geen belemmeringen zijn vanuit de omgeving (zie 4.3):
 - a. V-stacks-gebied berekening
 - b. geurcontouren
 - c. omgekeerde werking op het gebied van geluid (aantrekkelijk verkeer) en luchtkwaliteit (fijnstof)
4. Toets aantal te huisvesten (tijdelijke) werknemers in het pand en in de gemeente (zie 4.5)



Daarna kan een vergunning aangevraagd worden, hierbij moeten de volgende zaken in acht worden genomen:

5. Vraag een omgevingsvergunning aan (zie 2.1) voor een bestaand pand (zie 4.1)
6. Voldoe aan het Bouwbesluit en Brandweereisen (zie 2.2)
7. Stel een aanspreekpunt aan voor het pand (zie 2.4)
8. Houdt een nachtregistratie bij (zie 2.5)
9. Zorg voor voldoende parkeergelegenheid (zie 4.4) en beperk de overlast (zie 4.2)
10. Leg de duur van de vrijstelling vast (zie 4.6)
11. Voldoe aan de 'voorwaarden aan het pand', waaronder aan de normen van SNF (zie 4.7)

Bijlagen

Bijlage 1 Aantallen (tijdelijke) werknemers in gemeente Drimmelen

Voor het aantal (tijdelijke) werknemers moeten we onderscheid maken in werknemers die korter of langer dan 4 maanden in Nederland verblijven. Het gaat veelal om werknemers uit Oost-Europa, die tijdelijk in Nederland werken.

Werknemers korter dan 4 maanden in Nederland

Werknemers die korter dan 4 maanden in Nederland werken en dan weer naar hun thuisland terugkeren, zijn niet verplicht zich in te schrijven in de Basis Registratie Personen (BRP, voorheen GBA). Om in Nederland te kunnen werken hebben zij wel een Burger Service Nummer (BSN) nodig. Deze kunnen ze aanvragen bij een van de 18 RNI-gemeenten¹¹ in Nederland. Een RNI-gemeente registreert de niet-ingezetenen en het bijbehorende BSN. Een verblijfplaats in Nederland wordt hierbij *niet* geregistreerd. In de toekomst zijn RNI-gemeenten wel verplicht een verblijfplaats in Nederland te registreren.

Wat betekent dit voor Drimmelen? Alle (tijdelijk) werknemers die niet staan ingeschreven in de BRP en wel verblijven in onze gemeente, staan nergens geregistreerd. Wij kunnen hiervan geen overzicht opvragen of leveren. De enige mogelijkheid om achter deze mensen te komen, is aanbellen bij alle woningen in onze gemeente en vragen wie er verblijft.

Vandaar dat wij een schatting moeten maken hoeveel mensen hier tijdelijk verblijven. De schatting die wij nu maken is gebaseerd op een enquête gehouden onder de Drimmelse ondernemers over het aantal werknemers dat zij in dienst hadden in 2009. Hieruit bleek dat er behoefte was aan ongeveer 850 (tijdelijke) werknemers. We zijn inmiddels een paar jaar verder, maar volgens de ZLTO is de behoefte niet afgenomen, eerder licht gestegen.

We hebben bekeken hoeveel woningen er op papier leeg staan in onze gemeente. Dat zijn ongeveer 280 woningen (per 17 maart 2016). Of deze allemaal daadwerkelijk leeg staan, is (nog) niet onderzocht. Wellicht dat een deel van deze woningen bewoond worden door (tijdelijke) werknemers die korter dan 4 maanden in Nederland zijn.

Over het aantal werknemers dat korter dan 4 maanden in Nederland verblijft, kunnen we geen uitspraken doen. Wel is bij een handhavingscontrole gebleken dat in een 'lege' woning (tijdelijke) werknemers verbleven. Deze werknemers bleken langer dan 4 maanden in Nederland te zijn. De controle leverde extra inschrijvingen in de BRP op, óók van andere adressen die niet in de handhavingsactie waren meegenomen. De schatting is dat dit ongeveer 60 nieuwe inschrijvingen heeft opgeleverd.

Werknemers langer dan 4 maanden in Nederland

Als werknemers langer dan 4 maanden in Nederland zijn, moeten ze zich inschrijven in de BRP. Als wij de BRP bestuderen, valt niet met zekerheid te zeggen hoeveel (tijdelijke) werknemers in onze gemeente wonen. Mensen die zich inschrijven hoeven immers niet aan te geven waarom ze zich in onze gemeente inschrijven. Of het daadwerkelijk om (tijdelijke) werknemers gaat, is daarom niet zeker. Het kunnen ook mensen zijn die gekozen hebben om te immigreren in Nederland.

Per 25 februari 2016 stonden in onze BRP 304 mensen ingeschreven met een Midden- en Oost-Europese nationaliteit. Van deze mensen waren 40 mensen minderjarig. Van de 264 meerderjarigen, hadden 220 de Poolse nationaliteit; de meeste meerderjarigen wonen in Made (146), gevolgd door Hooge Zwaluwe (51) en Terheijden (27).

¹¹ RNI = Registratie Niet-Ingezetenen

Hoeveel (tijdelijke) werknemers heeft de gemeente in haar gemeente werken en wonen?

Zoals uit bovenstaande blijkt, is dat niet met zekerheid te zeggen. We hopen dat het beleid op termijn inzicht geeft hoeveel mensen hier tijdelijk verblijven. Door het registreren in het nachtregister en de BRP. Voor de inschrijving en registratie zullen we gerichte acties houden. Zo zal na vaststelling van het beleid voorlichting gegeven worden aan de werkgevers over de wettelijke plicht in te schrijven in de BRP.

Bijlage 2 Beleidsregels omvormen bestaande bebouwing in de bebouwde kom ten behoeve van wonen

Onderstaande tekst is vastgesteld beleid. Waar bebouwde kom staat, wordt bedoeld: het gebied dat niet tot het gebied van Bestemmingplan Buitengebied gerekend wordt.

Samenvatting

Samenvattend zal het college slechts medewerking verlenen aan die verzoeken waarbij er sprake is van een anterieure overeenkomst, als is aangetoond dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke onderbouwing en als wordt voldaan aan de voorwaarden voor het afwijken in de bebouwde kom.

Beleidsregels in de bebouwde kom

Beleidsregels voor de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid krachtens artikel 2.12, eerste lid onder a onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 4, negende lid, van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht, voor zover het afwijkingsverzoek betrekking heeft op het toevoegen van woningen in de bebouwde kom.

In bijlage II van het Besluit omgevingsrecht is in artikel 4 bepaald in welke gevallen het college bevoegd is om af te wijken van de regels van het bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 2.12 eerste lid onder a onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

In lid 9 van artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht is bepaald dat het college bevoegd is om af te wijken van de regels van het bestemmingsplan voor het gebruiken van een bouwwerk, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten.

Deze afwijking kan ook betrekking hebben op het omvormen naar woningen.

Er wordt een onderscheid gemaakt in situaties binnen en buiten de bebouwde kom.

Deze beleidsnotitie is alleen van toepassing op de mogelijkheid voor het toevoegen van woningen in de bebouwde kom.

Onder het begrip woning wordt verstaan een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Onder het begrip huishouden wordt verstaan een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen, zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree.

Voor het realiseren van een woning zijn de in het Bouwbesluit aan een woonfunctie gestelde eisen van toepassing.

Voor alle duidelijkheid wordt herhaald dat het afwijken van de regels van het bestemmingsplan alleen mogelijk is voor de omvorming van bestaande bebouwing. Dit betekent dat er alleen sprake kan zijn van interne verbouwingen en aanpassingen van de bestaande gevelindeling (ramen en deuren).

Als een pand moet worden vergroot om het geschikt te maken voor bewoning is deze regeling niet van toepassing.

De regeling is met name in het leven geroepen om de omschakeling van langdurig leegstaand vastgoed naar woningen mogelijk te maken.

Indachtig dit uitgangspunt gaan wij voor de toepassing van deze regeling uit van gebouwen die feitelijk aanwezig waren op 1 november 2014.

Goede ruimtelijke onderbouwing

Het omvormen naar woningen is niet zonder meer mogelijk. In artikel 2.12 van de Wabo is bepaald dat een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo slechts kan worden verleend als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Een aanvraag omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo dient daarom voorzien te zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing waarin in ieder geval wordt aangetoond:

- in hoeverre een plan passend is in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.
- dat het plan stedenbouwkundig verantwoord is.
- dat de toevoeging van een woning of woningen geen negatieve effecten heeft voor omliggende bedrijven en voor andere functies.
- dat voldaan wordt aan de normen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat van de te realiseren woning(en) zelf en
- dat voldaan wordt aan de parkeernorm zoals deze volgt uit de gemeentelijke beleidsnota parkeren.

Binnen de gemeente zijn er diverse gebieden die worden aangemerkt als beschermingszones in het kader van de externe veiligheid. Het toevoegen van woningen binnen Plaatsgebonden Risicocontour is ongewenst. Binnen deze gebieden wordt geen medewerking verleend aan de omvorming naar woningen. In de ruimtelijke onderbouwing dient het aspect groepsrisico te worden meegewogen en verantwoord.

In buitendijks gebied wordt geen medewerking verleend aan de omvorming naar woningen. In de ruimtelijke onderbouwing dient dit aspect te worden meegewogen en verantwoord.

Afwijken binnen de bebouwde kom

De afgelopen paar jaar zijn de bestemmingsplannen voor de verschillende kernen vastgesteld, dan wel in procedure gebracht.

In deze plannen zijn verschillende bestemmingen opgenomen.

Per bestemming wordt aangegeven in hoeverre het college bereid is om een omgevingsvergunning te verlenen voor een activiteit als bedoeld in artikel 2, eerste lid, onder c van de Wabo.

Wel medewerking:

In de woongebieden komen verschillende verspreid gelegen bedrijven voor. Deze zijn bestemd als 'Agrarisch', 'Maatschappelijk', 'Bedrijf', 'Kantoor', 'Horeca' of 'Detailhandel'. Bij bedrijfsbeëindiging kunnen deze panden worden omgevormd naar een woning of woningen.

Dit past in het streven om voorzieningen te concentreren in het centrumgebied, of, in het geval van ambachtelijke en industriële bedrijven, op een bedrijventerrein.

In de kern Terheijden kunnen binnen de bestemming 'Centrum' woningen worden toegevoegd ter vervanging van bedrijfsruimte. Dit met uitzondering van de winkelstrip aan de noordzijde van de Polderstraat.

Buiten de individuele winkels en het centrumgebied is er nog een tussenvorm. In de kernen zijn er nog een aantal verspreid liggende kleinere winkelconcentraties. Het gaat hier om winkelstrips met bovenwoningen.

Alleen aan het Burgemeester Smitsplein zal de omvorming van winkels naar woningen worden toegestaan. Dit omdat het streven erop is gericht het Burgemeester Smitsplein om te vormen naar een woonomgeving.

Geen medewerking:

Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' wordt geen medewerking verleend aan de omvorming van bedrijfsbebouwing naar woningen.

De gebouwen op bedrijventerreinen dienen beschikbaar te zijn en te blijven voor de huisvesting van bedrijven.

Buiten de individuele winkels en het centrumgebied is er nog een tussenvorm. In de kernen zijn er nog een aantal verspreid liggende kleinere winkelconcentraties. Het gaat hier om winkelstrips met bovenwoningen.

Aan de Nieuwstraat in Lage Zwaluwe zal de omvorming van winkels naar woningen niet worden toegestaan.

Ook voor de winkelstrip aan de noordzijde van de Polderstraat in Terheijden zal de omvorming van winkels naar woningen niet worden toegestaan.

Maatwerk:

De meest voorkomende bestemming is de bestemming 'Wonen'.

Binnen de bestemming 'Wonen' hanteert het college als algemeen uitgangspunt dat dit per individueel geval beoordeeld zal worden. Uitgangspunt is dat geen medewerking wordt verleend aan het splitsen van woningen of het realiseren van woningen in bijgebouwen.

Slechts in uitzonderlijke gevallen is maatwerk mogelijk.

In de kern Made kunnen binnen de bestemming 'Centrum' woningen worden toegevoegd ter vervanging van bedrijfsruimte, mits dit in overeenstemming is met het Centrumplan en de Detailhandelsvisie. Uitgangspunt is dat daar waar krachtens de detailhandelsvisie concentratie van centrumvoorzieningen wordt voorgestaan de omvorming van bedrijfspanden naar woningen niet is toegestaan en daarbuiten wel.

De detailhandelsvisie is in voorbereiding, Dit impliceert dat aan de omvorming eerst medewerking kan worden verleend als deze visie is vastgesteld en in werking getreden.

Overeenkomst

Met de ontwikkelaar wordt een anterieure overeenkomst aangegaan waarin onder andere afspraken worden gemaakt over de vergoeding van door de gemeente gemaakte kosten, zoals een bijdrage in ambtelijke kosten, een bijdrage in de reserve ruimtelijke ontwikkeling, de vergoeding van planschade en de daarbij komende kosten.

Samenvatting

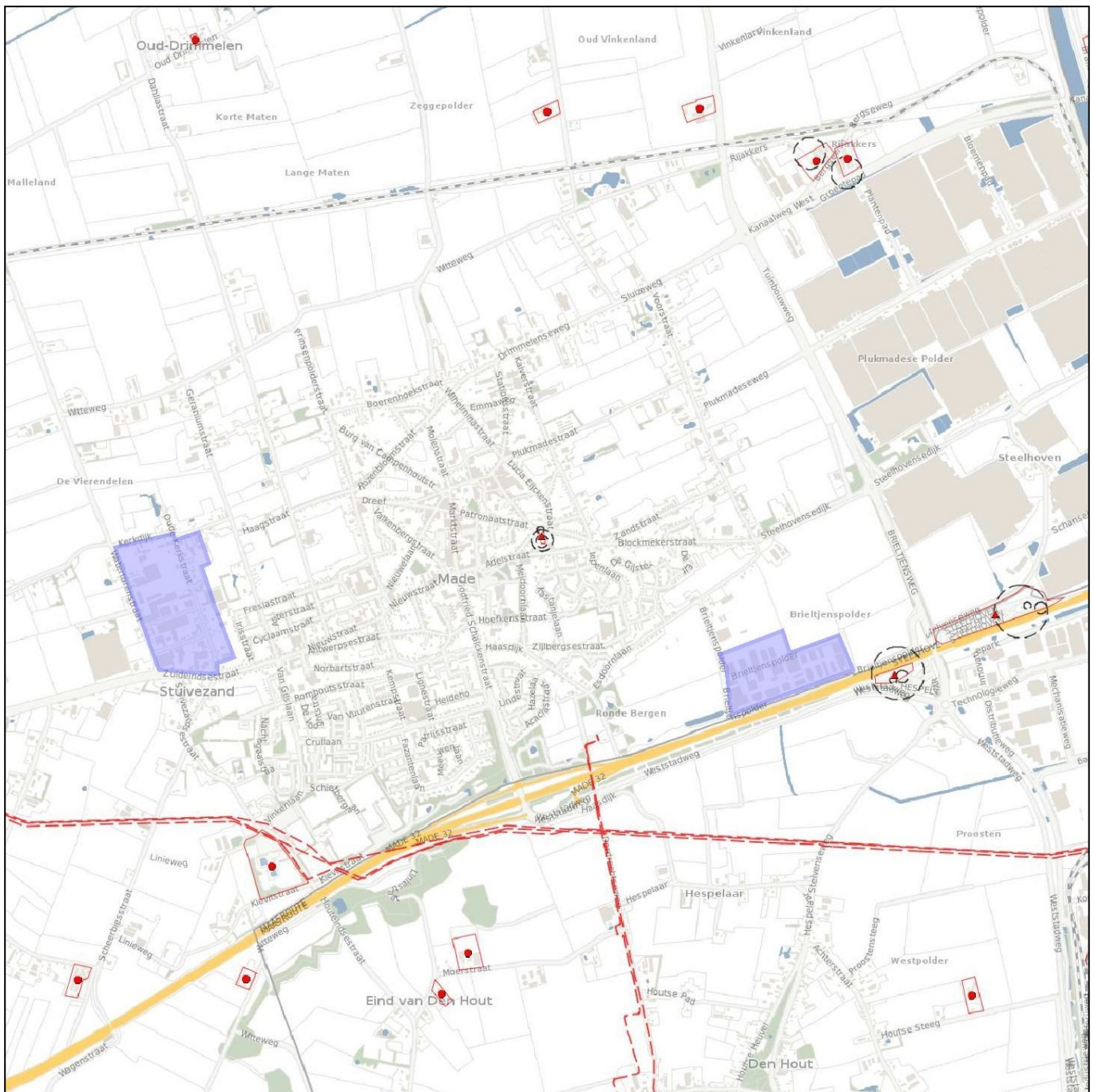
Samenvattend zal het college slechts medewerking verlenen aan die verzoeken waarbij er sprake is van een anterieure overeenkomst, als is aangetoond dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke onderbouwing en als wordt voldaan aan de voorwaarden voor het afwijken in de bebouwde kom.

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van 14 april 2015

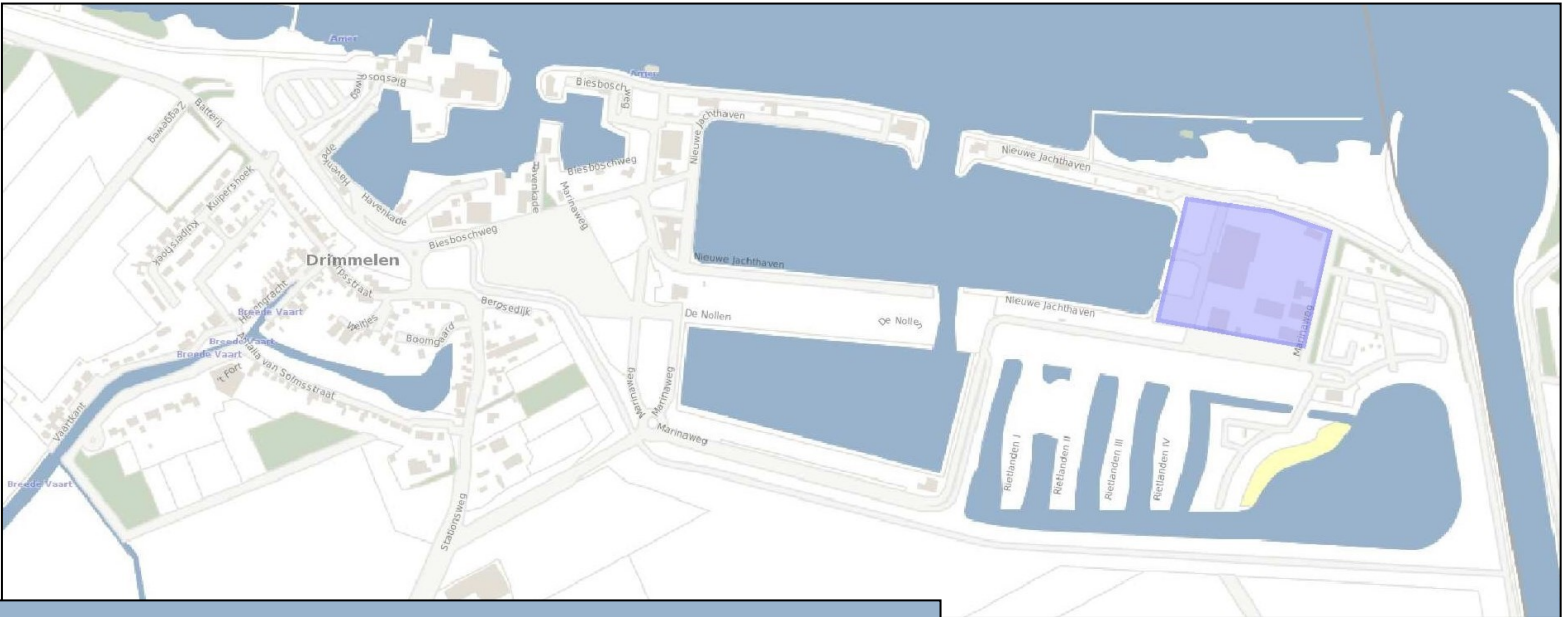
Bijlage 3 Bedrijventerreinen in de kernen

De paarse vlakken geven de bedrijventerreinen aan. De rode stippen vertegenwoordigen inrichtingen met gevaarlijke stoffen. Ook in de buurt hiervan kan geen logies of wonen gerealiseerd worden.

Made



Drimmelen

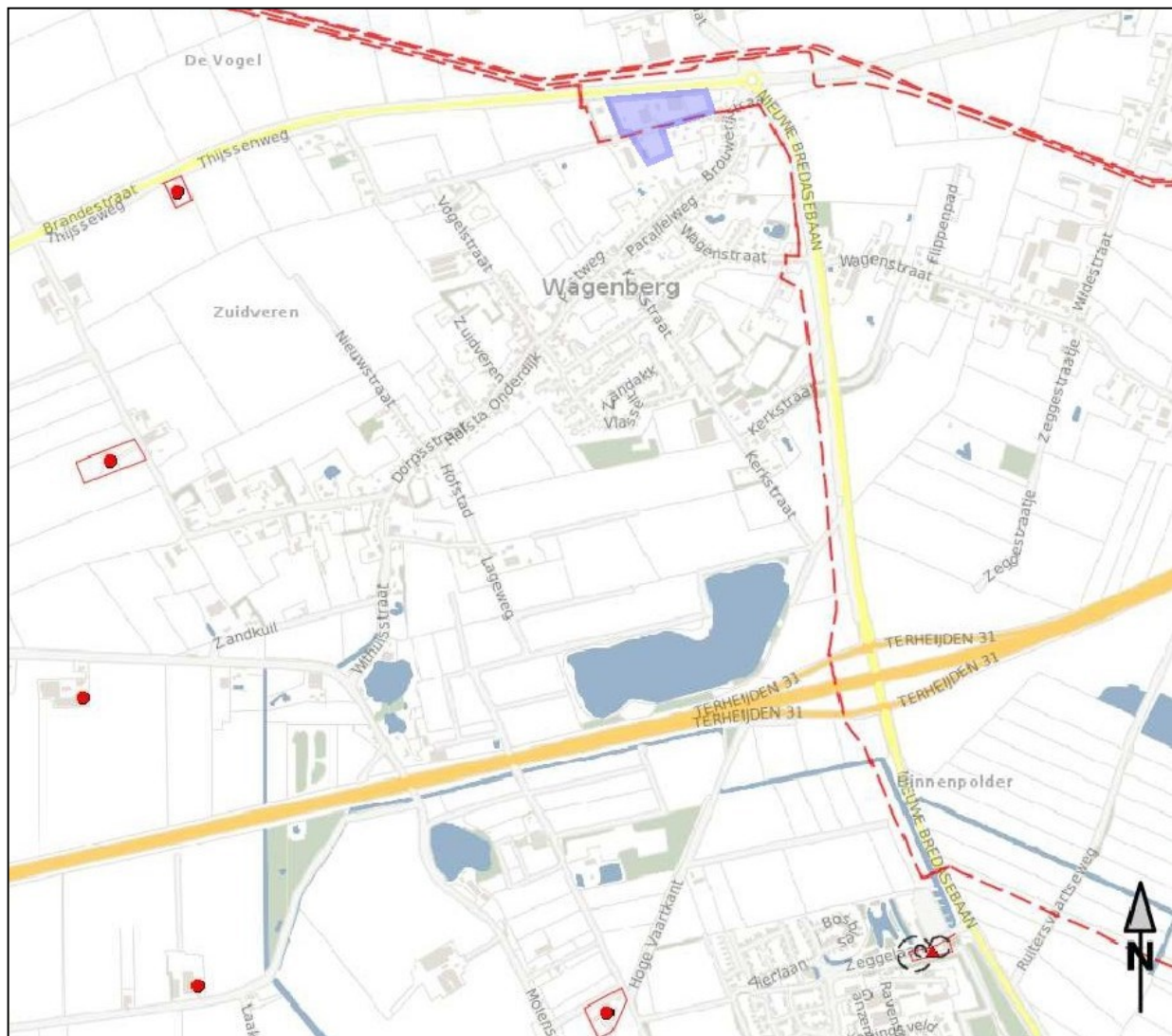


Lage Zwaluwe

Drimmelen

[illegible]

Wagenberg



Bijlage 4 Inschrijven in BRP

Langer dan 4 maanden in Nederland?

Bent u van plan om langer dan 4 maanden in Nederland te blijven, dan moet u zich inschrijven in uw woongemeente. U bent verplicht dit binnen 5 dagen na uw aankomst in Nederland te doen. Als uw partner en/of kinderen ook langer dan 4 maanden in Nederland willen blijven, moeten zij dit ook in persoon melden bij de woongemeente. Naast deze inschrijving bij de gemeente moet u mogelijk vergunningen (verblijfs- en/of werkvergunning) aanvragen.

Meer informatie over visa en verblijfsvergunningen is te vinden op www.ind.nl. Raadpleeg ook de brochure Nieuw in Nederland, te vinden op www.newinthenetherlands.nl.

Basisregistratie personen (BRP)

De Basisregistratie Personen (BRP) heeft de Gemeentelijke Basisadministratie Personen (GBA) vervangen. In de BRP staan persoonsgegevens van inwoners in Nederland (de ingezetenen) en van personen in het buitenland die een relatie hebben met de Nederlandse overheid (de niet-ingezetenen).

Persoonsgegevens in de BRP

In de Basisregistratie personen (BRP) worden de persoonsgegevens bijgehouden van iedereen die in Nederland woont. Ook de persoonsgegevens van mensen in het buitenland die een relatie hebben met de Nederlandse overheid staan erin (de niet ingezetenen). De overheid gebruikt deze persoonsgegevens om haar taken uit te kunnen voeren. Zo heeft de Belastingdienst de gegevens nodig om belastingen te heffen. In de BRP staan onder andere de volgende persoonsgegevens:

- naam, voornamen, geboortedatum, geboorteplaats en geboorteland;
- gegevens over de ouders;
- gegevens over huwelijk en geregistreerd partnerschap;
- gegevens over kinderen;
- gegevens over nationaliteit en eventueel over het verblijfsrecht;
- verblijfplaats (adres);
- het burgerservicenummer (BSN).

Als u aangifte doet, wordt u gevraagd om zoveel mogelijk originele documenten over te leggen, waaruit uw identiteit, burgerlijke staat en verblijfplaats in Nederland blijkt. Denk bijvoorbeeld aan geboorteakten (van u en uw kinderen), huwelijksakten, documenten van eerdere of ontbonden huwelijken, paspoorten, bewijzen van uw nationaliteit en huur- of koopovereenkomsten van uw woning in Nederland. Ook andere documenten kunnen (bij het ontbreken van voornoemde documenten) van belang zijn voor de verwerking van uw aangifte in de basisadministratie; neem ook deze mee naar het gemeentehuis.

Als u niet (tevens) de Nederlandse nationaliteit heeft, neemt u tevens een bewijs van de vreemdelingendienst mee, waaruit uw rechtmatig verblijf in Nederland blijkt.

Heeft u eerder in Nederland gewoond, dan geeft u dat bij uw aangifte van hervestiging aan en vermeldt tevens in welke Nederlandse gemeente u het laatst ingeschreven bent geweest. De gemeente kan dan uw gegevens bij die gemeente opvragen. Pas wanneer is vastgesteld, dat u nog niet in de basisadministratie voorkomt, zal de gemeente daadwerkelijk tot inschrijving overgaan.

Uitzonderingen inschrijven BRP

Wilt u zich in Nederland vestigen, dan kunt u zich niet altijd (direct) laten inschrijven in de BRP. Er gelden de volgende uitzonderingen:

- Uw verblijf in Nederland moet rechtmatig zijn. Dit is zo wanneer u de Nederlandse nationaliteit heeft of die van een lidstaat van de Europese Unie (EU), de Europese

Economische Ruimte (EER) of Zwitserland. Is dit niet het geval, dan moet u eerst een verblijfsvergunning aanvragen.

- Als u asiel heeft aangevraagd en in een asiel- of opvangcentrum verblijft, komt u de eerste 6 maanden van uw verblijf niet in aanmerking voor inschrijving in de BRP. Het centrum registreert dan zelf uw verblijf in Nederland. Na deze periode of wanneer u niet in een asiel- of opvangcentrum verblijft, kunt u zich wel laten inschrijven in de BRP.
- Als uw vorig land van verblijf het Caribische deel van het Koninkrijk der Nederlanden (de voormalige Antillen) is, moet u aantonen dat u zich daar uit de bevolkingsadministratie heeft laten uitschrijven. Dit doet u met het verhuisbericht dat u bij uw uitschrijving heeft ontvangen.

Uitschrijving bij vertrek uit Nederland

U moet zich uitschrijven als u verwacht dat u binnen een periode van 12 maanden minstens 8 maanden in het buitenland verblijft. Deze periode hoeft niet aaneengesloten te zijn. Ook als u uw huis in Nederland aanhoudt, moet u zich uitschrijven als u voor langere tijd in het buitenland verblijft. U kunt zich vanaf 5 dagen voor uw vertrek uitschrijven bij de gemeente waar u op dat moment woont. U kunt dit persoonlijk of schriftelijk doen. Als er bewoners achterblijven op het adres moeten al de personen die vertrekken persoonlijk aan de balie verschijnen. U ontvangt een bewijs van uitschrijving. Dit bewijs kunt u gebruiken bij het opzeggen van abonnementen of voor uw inschrijving in het buitenland. De gemeente stelt instanties die zijn aangesloten op de BRP, zoals de Belastingdienst of een pensioenfonds, op de hoogte van uw nieuwe adres in het buitenland. Als u daarna opnieuw verhuist, moet u zelf uw nieuwe adres doorgeven aan de instanties waar u contact mee heeft tijdens uw verblijf in het buitenland.

Bijlage 5 Richtlijnen voor verbouwen

Meer informatie over het Bouwbesluit 2012 is te vinden op de website van de rijksoverheid www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving.

Bouwbesluit 2012

Kamergewijze verhuur

Een groot aantal bestaande voorschriften over het (ver)bouwen, gebruiken en slopen van gebouwen en andere bouwwerken is samengevoegd in een geheel nieuw Bouwbesluit: het Bouwbesluit 2012. Dit nieuwe besluit komt in de plaats van het Bouwbesluit 2003, de daarbij behorende ministeriële regeling, het Gebruiksbesluit en een aantal voorschriften uit de gemeentelijke bouwverordeningen. Het nieuwe Bouwbesluit bevat ook enkele nieuwe voorschriften. De voorschriften voor kamergewijze verhuur die voorheen in het Gebruiksbesluit waren geregeld zijn vanaf 1 april opgenomen in het Bouwbesluit 2012.

Woonfunctie voor kamergewijze verhuur en wooneenheden

In bepaalde gevallen gelden voor kamergewijze bewoning van woningen aanvullende voorschriften als het gaat om brandveilig gebruik. Dit is het geval als het gaat om een 'woonfunctie voor kamergewijze verhuur'. Anders dan de naam doet vermoeden gelden deze regels ook voor woongroepen en bijvoorbeeld koopwoningen die 'kamergewijs' bewoond worden. De woonfunctie voor kamergewijze verhuur heeft in het Bouwbesluit 2012 een nieuwe definitie gekregen: "niet gemeenschappelijk deel van een woonfunctie waarin zich vijf of meer wooneenheden bevinden."

Een wooneenheid is een gedeelte van de woning dat bestemd is voor afzonderlijke bewoning. Daarbij gaat het niet om de planologische bestemming¹ maar om de bedoeling van de eigenaar/verhuurder om de kamers afzonderlijk te (laten) bewonen. Een wooneenheid maakt deel uit van de woning en is dus geen zelfstandige woning of aparte gebruiksfunctie. Wooneenheden kunnen uit één of meer kamers bestaan. De regels over brandveiligheid voor de woonfunctie voor kamergewijze verhuur gelden als in de woning zich vijf of meer wooneenheden bevinden. Overigens is een woonfunctie voor kamergewijze verhuur een verbijzondering van de reguliere woonfunctie en moet de woning die gebruikt wordt als "woonfunctie voor kamergewijze verhuur" op zich ook altijd voldoen aan de eisen die voor een woning gelden.

Het is van belang om de reguliere woonfunctie en de woonfunctie voor kamergewijze verhuur uit elkaar te houden. Als men bijvoorbeeld over studentenhuysvesting spreekt heeft men het veelal over beide vormen van huisvesting, maar zelfstandige studentenwoningen moeten voldoen aan de eisen die het Bouwbesluit stelt voor de 'reguliere' woonfunctie. De verhuur van 5 of meer studentenkamers binnen een woning moet met betrekking tot brandveiligheid aan specifieke (andere) eisen voldoen: de voorschriften voor kamergewijze verhuur. Indien de woning meerdere functies tegelijk heeft moet overigens altijd aan de strengste eis worden voldaan.

¹ Ook als het bestemmingsplan aangeeft dat sprake is van een woning, waarbij slechts een duurzaam gemeenschappelijk huishouden in de woning mag wonen, en feitelijk worden in de woning 5 of meer wooneenheden (kamers) afzonderlijk bewoond, moet vanuit de bouwregelgeving worden uitgegaan van een woonfunctie voor kamergewijze verhuur. Er is dan wel sprake van strijdig planologisch gebruik, waarvoor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht benodigd is.

Uitgangspunt bij deze nieuwe voorschriften is dat bewoners bij brand tijdig gealarmeerd dienen te worden. Hierbij is er van uitgegaan dat vergeleken met een reguliere woning geen extra risico's voor de brandveiligheid bestaan wanneer de woning in maximaal vier wooneenheden is ingedeeld. Het gaat bij deze voorschriften echt om de indeling in afzonderlijke wooneenheden waarbij wezenlijke voorzieningen zoals keuken, douche en toilet

die buiten de wooneenheden maar binnen de woning liggen, worden gedeeld. Als een eigenaar/verhuurder vier kamers verhuurt en zelf ook een aantal kamers van de woning gebruikt, moet dus worden voldaan aan de eisen voor kamergewijze verhuur. Omdat er van uitgegaan wordt dat personen die in dezelfde wooneenheid (kamer) wonen elkaar waarschuwen bij brand is het aantal personen per wooneenheid niet begrensd².

De ondergrens voor het aantal wooneenheden is vijf maar er is geen begrenzing naar boven in het aantal wooneenheden en de omvang van een woonfunctie voor kamergewijze verhuur. Zo vallen bijvoorbeeld grote studentenverdiepingen of bejaardentehuizen met bijvoorbeeld vijftien wooneenheden ook onder de woonfunctie voor kamergewijze verhuur.

Rookmelders

Bij brand moeten bewoners tijdig worden gealarmeerd. In de woonfunctie voor kamergewijze verhuur moeten daarom rookmelders geplaatst zijn tussen de uitgang van de verblijfsruimten en de uitgang van de woning. Bijvoorbeeld de gezamenlijke overloop en de hal. Tevens moet elke verblijfsruimte een of meer rookmelders hebben. Alle wooneenheden moeten dus een of meerdere rookmelders hebben, maar ook de gezamenlijke woonkamer; dat is immers ook een verblijfsruimte.

Indien elke wooneenheid in de woning in een afzonderlijk subbrandcompartiment ligt met een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) van ten minste 30 minuten hoeft in die verblijfsruimte geen rookmelder aanwezig te zijn. Daarnaast hoeven er geen rookmelders aanwezig te zijn wanneer een brandmeldinstallatie (als bedoeld in artikel 6.20 van het Bouwbesluit 2012) in het pand aanwezig is.

Indien brand uitbreekt in een ruimte moeten de bewoners die zich in andere ruimten bevinden tijdig worden gealarmeerd. Bij brand moet een alarm in alle wooneenheden (ook met gesloten deuren) voldoende duidelijk te horen zijn. Bij kamergewijze verhuur zal het, als het geluidsniveau niet voldoende is, dan ook al snel zo zijn dat de rookmelders doorgekoppeld moeten zijn. Daarnaast moeten rookmelders zijn aangesloten op het lichtnet en voorzien zijn van een accu als achtervang indien de stroom uitvalt.

Deuren in vluchtroutes

Elke deur die bij het vluchten vanaf de uitgang van een kamer tot de uitgang van de woning gepasseerd wordt, moet eenvoudig met een lichte druk of met een panieksluiting kunnen worden geopend. Het gaat hierbij niet om een eis ten aanzien van de draairichting van deuren maar om het eenvoudig, zonder sleutel, kunnen openen van deuren. Er mag een panieksluiting worden aangebracht maar dat hoeft niet. De deuren van de kamers en de voor- en achterdeur van de woning mogen wel met een sleutel afsluitbaar zijn.

² Op grond van artikel 7.18 van het Bouwbesluit 2012 geldt echter ook bij kamergewijze verhuur dat het aantal bewoners beperkt is tot één persoon per 12 m² gebruiksovervlakte

(niet-) Gemeenschappelijk en gezamenlijk

Voor een goed begrip van de eisen voor brandveiligheid bij de woonfunctie voor kamergewijze verhuur worden de termen gemeenschappelijk en gezamenlijk uitgelegd.

In het Bouwbesluit 2012 wordt gesproken van gebruiksfuncties. Een van die gebruiksfuncties is de woonfunctie. Dit kan een woning zijn maar ook een woongebouw met daarin woningen. Daarom is in het Bouwbesluit 2012 een onderscheid gemaakt tussen gemeenschappelijk en 'niet-gemeenschappelijk'. Indien een gedeelte van een bouw-werk, een ruimte of een voorziening ten dienste staat van meer dan een gebruiksfunctie, wordt deze aangemerkt als gemeenschappelijk. Voorbeeld een trappenhuis in een woongebouw dat ten dienste staat van meerdere woningen. Als een voorziening ten dienste staat van één woning is sprake van niet- gemeenschappelijk. Daarnaast is er onderscheid tussen gemeenschappelijk en gezamenlijk. Een gedeelte van een woning of een voorziening die ten dienste staat van de woning die gebruikt wordt door meer dan een wooneenheid in die woning, wordt aangemerkt als gezamenlijk. Een niet-gemeenschappelijke voorziening in een woonfunctie voor kamergewijze verhuur is dus een gezamenlijke voorziening. In het Bouwbesluit 2012 is dit onderscheid gemaakt om bij kamergewijze verhuur specifieke eisen te kunnen stellen aan gezamenlijke ruimten in de woning.

In het normale spraakgebruik wordt vaak van een gemeenschappelijke keuken gesproken als je op kamers woont en je binnen de woning de keuken deelt met meerdere huisgenoten. Het Bouwbesluit 2012 spreekt dan van een gezamenlijke keuken in het niet-gemeenschappelijke deel van een woonfunctie.



Blusmiddelen

In een gezamenlijke keuken en op iedere bouwlaag - in de gezamenlijke gang of op de overloop - moet een brand-

slanghaspel of draagbaar blustoestel aanwezig zijn. De haspel of brandblusser moet duidelijk zichtbaar zijn opgehangen of gemarkeerd zijn met een pictogram, zodat de in de woning aanwezige personen direct kunnen zien waar de blusmiddelen zich bevinden.

Gelijkwaardige oplossingen

Het Bouwbesluit 2012 biedt de eigenaar/verhuurder de mogelijkheid om een andere brandveiligheidsoplossing te kiezen dan is voorgeschreven in het Bouwbesluit 2012. Voorwaarde is dat een dergelijk andere oplossing minstens dezelfde mate van brandveiligheid als de voorgeschreven oplossing biedt. Of dit het geval is, is ter beoordeling aan het bevoegd gezag (de gemeente). Informatie waaruit blijkt dat een gekozen oplossing ten minste gelijkwaardig is moet bij een melding in het kader van brandveiligheid aan de gemeente worden overlegd.

Gebruiksmelding

Voordat een woning voor kamergewijze verhuur gebruikt mag worden, moet dat gebruik minstens vier weken vóór aanvang daarvan bij de gemeente worden gemeld. Een melding brandveilig gebruik kan gedaan worden via het Omgevingsloket online. Bij een melding moet worden aangegeven welke brandveiligheidsvoorzieningen in de woning aanwezig zijn. De voorzieningen (rookmelders, brandblussers, uitgangen, en dergelijke) moeten op een plattegrond worden ingetekend en bij de melding worden gevoegd. De gemeente kan naar aanleiding van een melding brandveilig gebruik langskomen om de woning te controleren. Het is daarbij mogelijk – zeker indien een gelijkwaardige oplossing is toegepast – dat de gemeente aanvullende eisen stelt aan het gebruik. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het plaatsen van extra blusmiddelen. De gemeente zal in een besluit hiertoe moeten aangeven waarom de extra voorzieningen nodig worden geacht.

Naast de eisen voor kamergewijze verhuur in het Bouwbesluit kunnen ook op grond van andere regelgeving regels gelden. Zo kunnen op grond van het bestemmingsplan of de gemeentelijke huisvestingsverordening vergunningen nodig zijn. Voor meer informatie neem contact op met de gemeente.

Naleving, handhaving en strafbaarheid

De hiervoor genoemde voorschriften uit het Bouwbesluit 2012 over kamergewijze verhuur dragen bij aan de brandveiligheid. In de praktijk kan die brandveiligheid natuurlijk alleen maar worden bereikt wanneer die voorschriften worden nageleefd. De eigenaar/verhuurder is daarvoor verantwoordelijk. Niet naleven van de voorschriften is een overtreding die strafbaar is op grond van de Wet op de economische delicten. Vanzelfsprekend hebben ook de kamerbewoners een eigen verantwoordelijkheid bij het brandveilig gebruik van de woning. Het komt nogal eens voor dat een vluchtroute wordt geblokkeerd door fietsen, bierkatten, oud papier, meubels of vuilniszakken. Soms wordt er geknoeid met elektrische bedrading, met kans op kortsluiting. De eigenaar/verhuurder en de huurders zijn er gezamenlijk verantwoordelijk voor dat een kamerverhuurpand ook veilig wordt gebruikt. Niet alle situaties die kunnen leiden tot brandgevaarlijke situaties zijn afgedekt door de specifieke voorschriften voor brandveilig gebruik in het Bouwbesluit 2012. Om die reden zijn er in het Bouwbesluit 2012 in artikel 7.10 en 7.16 voorschriften opgenomen om dit 'restrisico' te verkleinen. Ook op grond van dit artikel kan een gemeente handhavend optreden. In het uiterste geval kan een gemeente – zo nodig per direct – een pand sluiten.

Artikel 7.10 Restrísico brandgevaar en ontwikkeling van brand

Onverminderd het bij of krachtens dit besluit bepaalde is het verboden in, op, aan of nabij een bouwwerk voorwerpen of stoffen te plaatsen, te werpen of te hebben, handelingen te verrichten of na te laten, werktuigen, middelen of voorzieningen te gebruiken of niet te gebruiken of anderszins belemmeringen op te werpen of hinder te veroorzaken waardoor:

- a. brandgevaar wordt veroorzaakt, of
- b. bij brand een gevaarlijke situatie wordt veroorzaakt.

Artikel 7.16 Restrísico veilig vluchten bij brand

Onverminderd het bij of krachtens dit besluit bepaalde is het verboden in, op, aan of nabij een bouwwerk voorwerpen of stoffen te plaatsen, te werpen of te hebben, handelingen te verrichten of na te laten, werktuigen, middelen of voorzieningen te gebruiken of niet te gebruiken of anderszins belemmeringen te veroorzaken waardoor:

- a. melding van, alarmering bij of bestrijding van brand wordt belemmerd;
- b. het gebruik van vluchtmogelijkheden bij brand wordt belemmerd, of
- c. het redden van personen of dieren bij brand wordt belemmerd.

Meer informatie?

Bij inwerkingtreding van het Bouwbesluit 2012 hoort een goede uitleg van het besluit. De voorlichtingsmiddelen die hierbij worden ingezet zijn divers.

- In september 2011 is gestart met opleidingen voor het bevoegde gezag. Deze opleidingen waren gratis en zijn eind 2011 afgerond. Bij deze trainingen is gebruik gemaakt van het Praktijkboek Bouwbesluit 2012. Een pdf-versie hiervan kunt u vinden op www.rijksoverheid.nl.
- Dit is het nieuwe informatieblad over het Bouwbesluit 2012 en Kamergewijze verhuur. Er zijn diverse informatiebladen over verschillende onderwerpen uit het Bouwbesluit 2012 gemaakt. Deze staan op www.rijksoverheid.nl.
- Op www.rijksoverheid.nl/bouwregelgeving staat de integrale tekst van het Bouwbesluit 2012 en het bijbehorende Besluit wijziging Bouwbesluit 2012. Samen vormen zij het nieuwe Bouwbesluit. Ook staat hier een doorlopende tekst van de bijbehorende toelichtingen.
- Op dezelfde site staat een transponeringstabel waarin is terug te vinden waar artikelen uit het Bouwbesluit 2003, het Gebruiksbesluit, de Model Bouwverordening (MBV) en andere relevante regelgeving zijn terecht gekomen in het Bouwbesluit 2012.
- Op 25 april 2012 vindt een congres over het Bouwbesluit 2012 plaats. Tijdens deze dag gaan betrokkenen met elkaar in gesprek over het nieuwe Bouwbesluit. De minister van BZK zal deze dag openen.

Bijlage 6 Toezicht & Handhaving Uitvoeringsprogramma (THUP)

Het volgende is overgenomen uit het THUP 2016. Zoals te zien is er voor 2016 200 uur gereserveerd voor handhavingsactiviteiten voor de huisvesting van (tijdelijke) werknemers.

“2.11 Beleid huisvesting arbeidsmigranten

Het beleid voor huisvesting van arbeidsmigranten is in voorbereiding en zal naar verwachting medio 2016 worden vastgesteld door de gemeenteraad. In het THUP is al capaciteit opgenomen voor controles in het kader van het beleid huisvesting arbeidsmigranten.

(...)

Bijlage 2

Huisvesting arbeidsmigranten	
Toelichting taak	Toezicht houden op de aanwezigheid van verleende beschikkingen en op naleving van de voorschriften van beschikkingen en algemene regels. Bij het ontbreken van noodzakelijke beschikkingen en niet naleving van de voorschriften kan handhavend opgetreden worden.
Aantal controle-objecten	10 objecten
Alle objecten binnen deze categorie of selectie?	Niet alle objecten binnen deze categorie worden in 2016 gecontroleerd omdat 2016 een proefjaar is.
Integraliteit	De controles zullen uitgevoerd worden door de toezichthouder Wabo en de toezichthouder Brp.
Prioritering	Gemiddeld
Maatschappelijk effect	Arbeidsmigranten verblijven binnen de gemeente Drimmelen in goede en veilige huisvestingslocaties
Doelstelling(en)	Doel is te zorgen voor het goed en veilig huisvesten van (tijdelijke) werknemers in onze gemeente.
Toezichtstrategie	-
Toezichtinstrument	Checklisten en brieven in diverse talen.
Monitoring (effectenindicator)	Aantal huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten dat voldoet aan gestelde eisen uit de diverse wet- en regelgeving
Randvoorwaarden	Samenwerking tussen afdeling Grondgebied en BMO is vereist.
Capaciteit taak	200 uren toezicht, 100 uren handhaving / juridisch

“

Regionaal Platform Handhaving

Wellicht dat we in het tweede half jaar van 2016 deel kunnen nemen aan het Regionaal Platform Handhaving. Het platform zal in het tweede kwartaal van 2016 beslissen of ze een integrale aanpak zoals in voorgaande jaren zullen continueren. Het voordeel van dit platform is dat regionaal de samenwerking met alle partners wordt gezocht en dat wij als gemeente dit niet individueel hoeven te regelen. Dit scheelt tijd waardoor de beschikbare tijd gericht ingezet kan worden. Bij het schrijven van dit beleid heeft het platform nog geen uitspraak gedaan. De verwachte uitspraak zal in mei 2016 volgen.

Bijlage 5 Ingekomen reacties op het concept-beleid “Logies (tijdelijke) werknemers” inclusief beantwoording en verwerking

Op 26 januari 2016 heeft het college besloten het concept-beleid voor het huisvesten van (tijdelijke) werknemers openbaar te maken. Iedereen is in de gelegenheid gesteld te reageren tot en met 2 maart 2016. Dit is bekend gemaakt in 't Carillon, op de gemeentelijke website en via e-mails.

De volgende organisaties zijn gemaild om te reageren op het beleid:

- ZLTO,
- BND,
- Bewonersplatform Terheijden,
- Dorpsraad Wagenberg,
- Zwaluwe Leeft,
- Hart voor Drimmelen,
- Hooge Zwaluwe Voor Mekaar,
- Bewonersplatform Lage Zwaluwe,
- Bewonersgroep Samen Actief Made
- en enkele agrarische ondernemers.

Hieronder volgt een overzicht van ontvangen reacties. Ook wordt het effect van de reactie op het concept-beleid beschreven.

	Indiener	Datum	Samenvatting reactie	Beantwoording reactie	Aanpassing ontwerp-beleid
1	Ambtelijke reactie	10-2-16	2.2 eerste alinea: bestaande bouw verwijderen, vervangen door eigen bouwbesluit. 'Gebruiksmelding' bestaat niet meer, is 'melding brandveilig gebruik'. Voorbeeld rookmelders weghalen want je hebt verschillende mogelijkheden: brandwerende voorzieningen of rookmelders bijvoorbeeld.	Reactie tekstueel verwerken.	Aanpassen 2.2
2.	Kees van den Berg	10-2-16	De verwarring over de gebiedsindelingen is voor ons zeer groot. Er wordt namelijk gesproken over: Kernen, Buitengebied, Bebouwde kom, Agrarische gebieden. Zonder aan te geven welke deze gebieden zijn. Buitengebied en bebouwde kom zijn	De tekst is niet helder in buitengebied / kernen / bebouwde kom. Het beleid is gericht is op het huisvesten van (tijdelijke) werknemers in het <i>buitengebied</i> , op basis van logies.	In de definitieve versie zal extra aandacht aan de gebiedsafbakening worden besteden. Dit zal worden vormgegeven door een kaart op te nemen van het

			geografisch vastgelegd, daar is na veel zoeken mogelijk achter te komen. De kernen en agrarische gebieden zijn voor ons geografisch onvindbaar. Dit maakt dat het rapport alleen al op dit gebied voor velerlei uitleg vatbaar en dat kan natuurlijk nooit de bedoeling zijn.		buitengebied.
3.	Bewonersgroep Samen Actief Made	25-2-2016	Ons is niet geheel duidelijk wat er nu precies valt onder de gebieden : - Agrarisch gebied - Buitengebied/logies - Bebouwde kom - Kernen	Zie reactie 2.	Zie reactie 2.
4.			Wij vinden een maximum van 20 personen geconcentreerd op 1 locatie meer dan voldoende. Dit in tegenstelling tot het maximaal aantal van 40 personen wat u in het beleid aangeeft. Naar ons idee hebben deze ZLTO en agrariërs al een aantal locaties op het oog waar dit aantal gehuisvest zou kunnen worden. Wij adviseren u dan ook om deze locaties specifiek te benoemen en voor de overige locaties het maximaal op 20 personen te stellen.	Op 6 oktober 2011 heeft de gemeenteraad de Nota van Uitgangspunten voor het bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld. Daarin was het voor-nemen al opgenomen dat de gemeente een omgevingsvergunning wil kunnen verlenen voor de (tijdelijke) huisvesting van max. 40 arbeidsmigranten per bedrijf. De ondernemers zelf zien graag dat een maximum aantal te huisvesten werknemers per locatie wordt vastgesteld. Dit is juridisch of wettelijk niet te onderbouwen. Aangezien er eisen worden gesteld aan minimale oppervlakten per persoon, eisen aan hoeveelheid sanitair, ontspanningsruimte, enz. kunnen niet eindeloos veel mensen gehuisvest worden in een bestaand pand. Hiermee wordt al een grens aangegeven aan het maximum van een locatie. De ene locatie leent zich misschien goed voor 50 mensen, de andere voor 15. Moet daarom een grens worden vastgelegd in het beleid? Wij hebben gemeend wel een grens vast te moeten leggen. De bovengrens is nu vastgesteld op 40 personen. Dit aantal is opgenomen in de Nota van Uitgangspunten van bestemmingsplan Buitengebied en aangedragen in het overleg met de ZLTO, BND en enkele agrarische ondernemers.	Het beleid zal hierop niet aangepast worden.

				Ook in enkele omliggende gemeenten (waaronder Breda en Land van Heusden en Altena) wordt het aantal van maximaal 40 gehanteerd.	
5.			Van andere betrokkenen hebben wij vernomen dat zij niet op de hoogte zijn gebracht. Dit is niet in overeenstemming met de open communicatie en helderheid die destijds tijdens de behandeling van het bestemmingsplan buitengebied is toegezegd.	Wij hebben met direct betrokkenen (ondernemers uit het buitengebied, ZLTO en BND) overleg gevoerd. Daarna is het concept-beleid ter inzage gelegd en hierover is gecommuniceerd in 't Carillon en op onze website. Verder zijn diverse organisaties (zie hierboven) benaderd dat het concept-beleid ter inzage lag, met het verzoek dit te verspreiden / bespreken met hun achterban. Wij denken dat wij hiermee iedereen op een juiste wijze benaderd hebben en dat iedereen die dit wilde kennis heeft kunnen nemen van het beleid.	Geen aanpassingen in het beleid nodig.
6.	Buurtvereniging De Kaiweg	23-2-2016	Het beleid is gericht op het huisvesten van (tijdelijke) werknemers in het buitengebied, op basis van logies. Voor panden die niet in het buitengebied vallen maar in de kernen, geldt het gestelde in bijlage 1 van het beleid. Echter, wordt ook een groot deel van het buitengebied bewoond, zoals ook de kernen bewoond worden. Daarom vinden wij het, als Buurtvereniging, logisch dat de grens tussen huisvesten in logies enerzijds en in woningen binnen de bebouwde kom zoals genoemd in de bijlage 1 anderzijds, op de grens van de bebouwde kom ligt. Dus niet op de grens van de kern en het buitengebied.	Om verwarring te voorkomen zullen wij de grenzen van het bestemmingsplan Buitengebied hanteren. Wettelijk is het niet mogelijk om de grens niet aan te laten sluiten bij het Buitengebied. De Crisis- en herstelwet maakt het mogelijk om logies toe te staan in het buitengebied. Extra woningen toevoegen in het buitengebied is niet mogelijk. Wij kunnen daarom de grens niet verleggen. Zie reactie 2.	In het beleid zal een kaartje worden opgenomen waarin de grenzen van het buitengebied staan.
7.			Ons voorstel is om het maximum aantal terug te brengen naar een maximum van 20 personen. Dit om ongewenste bijwerking van grote concentraties te voorkomen. Dit past ook beter bij het beleid uit de Woonvisie 2011-2016: <i>Koppeling arbeid en huisvesting dubieus</i> <i>Vanuit het woonbeleid gezien zijn er</i>	Zoals ook opgenomen in de Woonvisie 2011-2016: <i>Uit onderzoek onder arbeidsmigranten (bijvoorbeeld van de Erasmusuniversiteit) wordt steeds meer duidelijk dat circa een derde van de arbeidsmigranten zich hier permanent wil vestigen, een derde zeker terug gaat en een derde het nog niet weet. Naast de opties blijven of teruggaan is er een derde optie: 'permanente pendel', waarbij</i>	Zie reactie 4.

			<i>kanttekeningen te zetten bij de huidige rolverdeling rond de huisvesting van arbeidsmigranten. De directe koppeling tussen arbeid en huisvesting, zoals nu gebruikelijk bij arbeidsmigranten, maakt arbeidsmigranten afhankelijk van de werkgever en schept mogelijkheden voor ongewenste situaties. Het huisvesten van een jonge en vitale groep arbeidsmigranten biedt, als deze zich vestigen en inburgeren, ook kansen voor de (krimpende) gemeente. Het huisvesten van arbeidsmigranten is in feite een klassieke volkshuisvestingsopgave van gemeenten en woningstichtingen. De huidige aanpak, waar het vraagstuk vooral vanuit ruimtelijke ordening en handhaving bekeken wordt, doet hier geen recht aan.</i>	<i>dezelfde werknemers ieder jaar bij dezelfde werkgever terugkeren. Er zijn dus verschillende typen arbeidsmigranten met een verschillende huisvestingsbehoefte. Om in deze behoefte te voorzien zijn er allereerst goede logiesachtige voorzieningen voor arbeidsmigranten nodig die tijdelijk in Nederland werken. Voor de groep vestigers en de permanente pendelaars is het belangrijk een perspectief te scheppen voor huisvesting en een wooncarrière, gekoppeld aan inburgeringseisen en taalcursussen e.d.</i> De huisvesting van (tijdelijke) werknemers in het buitengebied is niet bedoeld als permanente oplossing, maar is voor de tijdelijke werknemer. Landelijk onderzoek laat zien dat als de werknemers langere tijd in Nederland werken, zij liefst zelf in hun huisvesting voorzien. Ook in onze gemeente werkt dat zo: er zijn al voorbeelden bij onze woningstichtingen. Zij zien meer werknemers die oorspronkelijk uit Oost-Europa komen, zich inschrijven als woningzoekende en ook uiteindelijk een woning huren. Zie verder reactie 4.	
8.			Communicatie is niet goed geweest, wij als buurtvereniging hebben dit document via-via ontvangen.	Zie reactie 5.	Geen aanpassingen in het beleid nodig.

