

Beleidsnotitie huisvesting tijdelijke werknemers gemeente Sluis

Definities

Voor seizoensarbeid, tijdelijke werknemers, logies, huisvesting van tijdelijke werknemers, shortstay en longstay, onzelfstandige wooneenheid, SNF-norm en kamerverhuur worden de volgende definities gehanteerd.

Seizoensarbeid: Arbeid met als kenmerk alleen tijdens een bepaalde periode van het jaar wordt werk verricht door de arbeidsmigrant. Deze arbeidsbehoefte keert jaarlijks terug.

Tijdelijke werknemers: Economisch actieve personen die voor een bepaalde tijd werkzaam zijn in een betaalde activiteit binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Sluis, terwijl hij/ zij haar hoofdverblijf elders voert. Hij/zij doet dit op eigen initiatief en op vrijwillige basis.

Logies: Het bedrijfsmatig verblijf en/of nachtverblijf aanbieden, waarbij de betreffende klant het hoofdverblijf elders heeft.

Huisvesting van tijdelijke werknemers: Het bedrijfsmatig verblijf en/of nachtverblijf (altijd voor één of meerdere nachten) aanbieden, waarbij de betreffende persoon het hoofdverblijf elders heeft, waarbij geen sprake is van continuïteit in de samenstelling ervan en onderlinge verbondenheid, ongeacht of tijdelijke werknemers hetzelfde werk verrichten, dezelfde nationaliteit delen en gezamenlijk de huishouding doen.

Shortstay en longstay: werknemers bij verblijf tot vier maanden (buitenlandse werknemers die van plan zijn om gedurende een half jaar te minste twee-derde van hun tijd in Nederland te verblijven). Bij longstay gaat het om langere periodes, dan wel permanente huisvesting.

Onzelfstandige wooneenheid: Een wooneenheid zonder een eigen toegang, eigen keuken en toilet.

SNF-norm: de door de Stichting Normering Flexwonen opgestelde reguliere norm voor de huisvesting van tijdelijke werknemers zoals opgenomen op haar website www.normeringflexwonen.nl.

Kamerverhuur: Het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij het kenmerk is dat de kamerhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft.

Inleiding

In de afgelopen periode zijn er bij de gemeente verschillende verzoeken ingediend voor medewerking aan de huisvesting van (tijdelijk) personeel. Dit omdat in veel sectoren de vraag naar personeel groeit. Sinds Europese wetgeving en nationale wetgeving het mogelijk maken dat inwoners van deze landen in de hele Europese Unie mogen werken, bestaat er in Nederland een groeiende belangstelling voor het (tijdelijk) inzetten van werknemers uit Midden- en Oost-Europese landen. Medewerkers uit deze landen vormen vaak een welkom antwoord op de vraag naar personeel.

Ook binnen de gemeente Sluis is de toenemende vraag naar huisvesting van tijdelijk personeel zichtbaar. Daarnaast wordt er tijdens het toeristisch seizoen steeds meer gebruik gemaakt van

(tijdelijke) arbeidskrachten die voor de duur van hun verblijf op zoek zijn naar overnachtingsmogelijkheden.

Huisvesting van personeel is in eerste instantie een taak van werkgevers en arbeidsbemiddelaars zelf. Het is aan gemeenten om randvoorwaarden te scheppen waarbinnen marktpartijen ruimte hebben om goede huisvesting aan te bieden. Daarnaast is het ook aan gemeenten om toe te zien op naleving van deze regelgeving.

In de huisvesting van tijdelijke werknemers kan een onderscheid gemaakt worden tussen huisvesting van tijdelijke werknemers die naar Nederland zijn gekomen om zich hier definitief te vestigen en werknemers die naar Nederland zijn gekomen met de bedoeling hier slechts gedurende een bepaalde periode te werken en daarna weer terug te keren. Deze tijdelijke werknemers kennen vaak een beperkt individueel verblijf en zijn afhankelijk van de wisselende vraag van bedrijven op basis van het seizoen of het economisch tij. De vraag naar tijdelijk personeel is echter structureel en het aantal gezochte arbeidskrachten neemt toe. Er is daarmee sprake van een permanente tijdelijkheid. Gelijk oplopend met de behoefte aan tijdelijk en aan de seizoenen gebonden personeel, neemt de behoefte aan huisvestingsmogelijkheden toe. De gemeente draagt verantwoordelijkheid voor het waarborgen van de bruikbaarheid en veiligheid van de huisvestingsomstandigheden en ook voor het bewaken van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

De omgeving is vaak niet ingesteld op huisvesting van tijdelijke werknemers in reguliere woningen. Te intensieve bewoning van een 'reguliere' woning geeft in een reguliere woonomgeving situaties van overlast (zoals geluidsoverlast en parkeeroverlast) en heeft (vermeende) onveiligheid tot gevolg. Dit maakt het wenselijk om ten aanzien van de huisvesting van werknemers beleid te voeren.

Het doel van het te voeren beleid is het bieden van een kader waarbinnen is aangegeven op welke wijze de gemeente meewerkt aan het realiseren van huisvestingsmogelijkheden voor tijdelijke werknemers en in welke omvang en vorm deze huisvesting wordt toegelaten. Deze notitie ziet toe op situaties waar de huisvesting van tijdelijke werknemers bestemmingsplanmatig niet mogelijk is en waar de behoefte bestaat om tijdelijke werknemers te huisvesten. Het beleid dient te waarborgen dat de leefomstandigheden voor gebruikers van de huisvesting van een acceptabel niveau zijn, hun veiligheid voldoende is gewaarborgd en de gekozen huisvestingsvorm niet ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Uitgangspunt hierbij is het vinden van een evenwicht tussen aantallen te huisvesten mensen en het maatschappelijke draagvlak van de locatie.

Rijksbeleid

De Rijksoverheid draagt geen eigen verantwoordelijkheid op het gebied van huisvesting voor tijdelijke werknemers. In de afgelopen jaren is er wel door verschillende partijen samengewerkt om de problematiek rond tijdelijke werknemers te kunnen aanpakken. In 2012 hebben de Rijksoverheid, koepels van gemeenten, huisvesters, migrantenorganisaties en sociale partners een nationale verklaring getekend. Daarin is het belang van arbeidsmigratie onderkend en is afgesproken dat betrokken partijen zich zullen inspannen voor zowel kwalitatief als kwantitatief voldoende huisvesting voor tijdelijke werknemers.

Woningen dienen te voldoen aan de eisen die gesteld worden in het Bouwbesluit en aan brandveiligheidseisen. In het Bouwbesluit zijn voorschriften vastgelegd op het gebied van veiligheid,

bruikbaarheid en gezondheid. Deze regels zijn bij de huisvesting van tijdelijke werknemers van belang, omdat het minimale eisen zijn waaraan woonruimte moet voldoen.

Provinciaal beleid

De economie in Zeeland heeft continue behoefte aan arbeid. In het Omgevingsplan Zeeland 2018 en in de beantwoording op de zienswijzen op de Provinciale verordening Ruimte wordt aandacht besteed aan de mogelijkheden voor de (tijdelijke) huisvesting van tijdelijke werknemers binnen het provinciale beleid. Het onderwerp van de (tijdelijke) huisvesting staat tevens op de agenda van de Provincie Zeeland en zij heeft hiertoe een provinciaal aanjaagteam opgericht.

Huisvesting van tijdelijke werknemers die voor een langere periode in Zeeland werkzaam zijn, valt binnen de reguliere woningbehoefte. Het is de taak van de gemeenten om vast te stellen wanneer sprake is van een dusdanig lange periode dat huisvesting in een reguliere woning wenselijk is. Ten aanzien van de tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers wordt aangegeven dat aanvullend gemeentelijk beleid noodzakelijk is. In het Omgevingsplan Zeeland 2018 wordt aangegeven dat deze (tijdelijke) inwoners een kans vormen voor de versterking van de leefbaarheid en het draagvlak van binnenstedelijke voorzieningen. Zodoende dient de huisvesting van tijdelijke werknemers gezocht te worden in de steden en dorpen. Aanvullend worden mogelijkheden geboden in het landelijk gebied binnen de voorwaarden voor Nieuwe economische dragers.

Gemeentelijk beleid

In het vastgestelde visiedocument 'Krachtig Verbonden' wordt ingezet op een aantrekkelijke woon- en leefomgeving. Daarbij wordt een woningvoorraad gevormd die aansluit bij de veranderende woonwensen en demografische ontwikkelingen. Nieuwbouw is gelet op de woningmarktafspraken niet mogelijk; wel is duidelijk dat de vraag naar woningen voor specifieke doelgroepen zoals tijdelijke werknemers toeneemt.

Mogelijkheden voor huisvesting van tijdelijke werknemers

Bij huisvesting van tijdelijke werknemers kan onderscheid gemaakt worden tussen huisvesting van werknemers die naar Nederland zijn gekomen om zich hier definitief te vestigen, en werknemers die naar Nederland zijn gekomen met de bedoeling hier slechts gedurende een bepaalde periode te werken en daarna terug te keren. Huisvesting van 'definitieve' tijdelijke werknemers is mogelijk via de reguliere woningmarkt door een huis te kopen of te huren, bijvoorbeeld van een corporatie. Werknemers kunnen dit rechtstreeks regelen dan wel door tussenkomst/via bemiddeling van werkgevers en makelaars. Voor deze doelgroep specifiek wordt geen nieuwbouw gerealiseerd.

Op basis van de Wet basisregistratie personen zijn buitenlandse werknemers die van plan zijn om gedurende een half jaar ten minste twee-derde van hun tijd (minimaal 4 maanden) in Nederland te verblijven verplicht zich in te schrijven in de BRP (Basisregistratie Personen) van de gemeente waar ze gaan wonen. Dan hebben zij hun hoofdverblijf in de gemeente Sluis en worden ze geacht om ook als zodanig te zijn gehuisvest, dus binnen de reguliere woningvoorraad.

Wanneer buitenlandse werknemers korter in Nederland verblijven en hier niet wonen is er sprake van logies. Huisvesting kan dan ook binnen andere huisvestingsmogelijkheden. Bij huisvesting van tijdelijke werknemers is geen sprake van een regulier huishouden, omdat de continuïteit in de samenstelling

ontbreekt. Ook is er, in veruit de meeste gevallen, geen sprake van onderlinge verbondenheid, ook al verrichten de tijdelijke werknemers hetzelfde werk, hebben zij dezelfde nationaliteit en doen zij het huishouden gezamenlijk.

De gemeente Sluis kan opgedeeld worden in vier deelgebieden, zijnde de bebouwde kom, het buitengebied, bedrijventerreinen en verblijfsrecreatieterreinen. Hierbij worden de grenzen gehanteerd van de vigerende bestemmingsplannen, waarbij voor de bebouwde kom de grenzen van de bestemmingsplannen voor de kernen en het bestemmingsplan 'Kleine Kernen Sluis' gehanteerd worden. Het gebied 'buitengebied/ buiten bebouwde kom' wordt bepaald aan de hand van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis'. Het deelgebied 'Bedrijventerreinen' wordt bepaald aan de hand van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Sluis'. Voor verblijfsrecreatieterreinen wordt aangesloten bij de bestemmingsplan 'Verblijfsrecreatieterreinen Sluis' en de specifieke bestemmingsplannen die toezien op verblijfsrecreatieterreinen.

Algemeen kader

Voor de beoordeling of huisvesting van tijdelijke werknemers wenselijk is, worden de onderstaande, algemene, regels gehanteerd. De afweging of huisvesting van tijdelijke werknemers op een bepaalde locatie wenselijk is vindt plaats aan de hand van de concrete toetsingsgronden die opgesteld worden aan de hand van de beleidsnotitie. Deze dienen te waarborgen dat de leefomstandigheden voor gebruikers van de huisvesting van een acceptabel niveau zijn, hun veiligheid voldoende is gewaarborgd en de gekozen huisvestingsvorm niet ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. De volgende algemene regels worden gehanteerd:

1. Huisvesting van tijdelijke werknemers is alleen toegestaan binnen de deelgebieden 'bebouwde kom' en 'buitengebied'.
2. De huisvesting mag enkel plaatsvinden in onzelfstandige wooneenheden.
3. Er mag enkel gebruik gemaakt worden van bestaande bebouwing. Realisatie van nieuwbouw wordt zodoende niet toegestaan ten behoeve van de huisvesting van tijdelijke werknemers (met uitzondering van vernieuwbouw).
4. Huisvesting dient te voldoen aan de norm van de Stichting Normering Flexwonen (zie bijlage 1) of gelijkwaardig.
5. Omliggende functies mogen niet onevenredig worden gehinderd met het oog op het woon- en leefklimaat in de gemeente. Er mogen onder andere geen bezwaren zijn vanuit het oogpunt verkeer, parkeren en milieuhygiëne.
6. Huisvesting van tijdelijke werknemers mag niet tot gevolg hebben dat de belangen van derden onevenredig worden geschaad.
7. Ter plaatse van de huisvestingslocatie dient er sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat.
8. Voldoende maatregelen worden genomen ten behoeve van de (brand)veiligheid van de gehuisveste personen. Hierbij dient onder meer een nachtregister te worden bijgehouden middels het door de burgemeester vast te stellen formulier en voldoende maatregelen ten behoeve van brandveiligheid.
9. Ter voorkoming van overlast voor omwonenden en ten behoeve van de veiligheid van de te huisvesten tijdelijke werknemers dient het toezicht en beheer gegarandeerd te worden.

Huisvesting in bebouwde kom

Het uitgangspunt voor de huisvesting van tijdelijke werknemers is dat de huisvesting op een kleinschalige wijze plaats dient te vinden binnen de bebouwde kom van de kernen. Bij deze huisvesting dient de bestaande bebouwing binnen de kernen benut te worden en hierbij mogen enkel onzelfstandige wooneenheden worden gerealiseerd. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de huisvesting van tijdelijke werknemers in reguliere woningen en de huisvesting in leegstaande objecten, niet zijnde een woning.

Huisvesting in reguliere woningen

Voor locaties waar het bestemmingsplan 'Kleine Kernen Sluis' geldt is het rechtstreeks toegestaan om maximaal 4 personen te huisvesten in een reguliere woning. Voor woningen met een bruto vloeroppervlakte van minimaal 120m² geldt de afwijkingsbevoegdheid opgenomen in artikel 43.2 van het bestemmingsplan 'Kleine Kernen Sluis' en kunnen, mits voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden, tot maximaal 10 personen worden gehuisvest. Met de huidige inzichten worden er te weinig kwalitatieve voorwaarden gesteld aan de huidige regeling opgenomen in het bestemmingsplan 'Kleine Kernen Sluis'. Bij de volgende herziening worden dezelfde voorwaarden gesteld aan de huidige regeling opgenomen in het bestemmingsplan 'Kleine Kernen Sluis' als opgenomen in deze beleidsnotitie.

Voor kernen waar het bestemmingsplan 'Kleine Kernen Sluis' niet geldt, is de voorliggende beleidsnotitie van toepassing. Ter voorkoming van overbewoning en overlast voor de omgeving mogen bij de huisvesting van tijdelijke werknemers binnen een reguliere woning maximaal 4 personen worden gehuisvest. Naar analogie van de afwijkingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan 'Kleine Kernen Sluis' kunnen bij woningen met een minimumoppervlakte van 120m² maximaal 10 personen worden gehuisvest. De huisvesting van meer dan 4 personen tot maximaal 10 personen is echter niet rechtstreeks toegestaan en hiervoor dient een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan aangevraagd te worden conform hetgeen opgenomen in bijlage 1 van deze beleidsnotitie.

Bij herziening van de bestemmingsplannen voor de verschillende kernen, zullen de uitgangspunten zoals opgenomen in deze beleidsnotitie worden opgenomen in de regels behorende bij het bestemmingsplan.

Huisvesting in andere objecten

Binnen de kernen bevinden zich leegstaande objecten, niet zijnde een woning of daarbij behorende bijgebouwen, met een groter volume. Om leegstand te voorkomen kunnen deze objecten worden benut voor de huisvesting van tijdelijke werknemers. Bij de transformatie van deze objecten wordt een minimumoppervlakte gehanteerd per persoon dat gehuisvest wordt in het object. Hierbij is de bestaande capaciteit leidend van het object dat toegestaan is op grond van het vigerende bestemmingsplan en wat mogelijk is binnen de normering van de SNF-norm. Lettende op de algemene uitgangspunten mogen enkel onzelfstandige wooneenheden worden gerealiseerd ten behoeve van de huisvesting van tijdelijke werknemers. Eventuele toevoeging van ondergeschikte nevenfuncties wordt niet wenselijk geacht. Ter voorkoming van overlast voor omwonenden zal toezicht en beheer gegarandeerd moeten worden.

Huisvesting in buitengebied

Binnen het provinciale beleid, neergelegd in de Verordening Ruimte Provincie Zeeland 2018 en het Omgevingsplan Zeeland 2018, wordt ruimte geboden voor kleinschalige huisvesting van tijdelijke werknemers in het buitengebied op grond van de Nieuwe Economische Drager-regeling. Dit is aanvullend op de huisvesting van tijdelijke werknemers binnen de bebouwde kom.

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis' (vastgesteld door de raad d.d. 23 juni 2011) is momenteel een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het college van B&W voor het mogelijk maken van tijdelijke huisvesting van aan het agrarisch bedrijf verbonden seizoenarbeiders. Op grond van deze regeling kunnen enkel seizoenarbeiders worden gehuisvest die werkzaamheden uitvoeren ten behoeve van het eigen bedrijf. Voor zover voldaan wordt aan de voorwaarden van deze afwijkingsbevoegdheid kunnen agrarische bedrijven gebruik maken van de thans opgenomen regeling.

Naast de bestaande, hierboven beschreven, afwijkingsbevoegdheid van het college van B&W wordt het wenselijk geacht om, aanvullende op de huisvestingsmogelijkheden in de kernen, middels een herziening van de bestaande NED-regeling tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers mogelijk te maken in het buitengebied. Het gaat hierbij per definitie om kleinschalige activiteiten die qua aard, schaal, omvang en verkeer aantrekkende werking passen in het landelijk gebied.

De bestaande NED-regeling, opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis' vormt het toetsingskader om de kleinschaligheid van de locatie aan te tonen. De bestaande beleidskaders zijn onverminderd van toepassing voor de toevoeging van huisvestingslocaties voor tijdelijke werknemers in het buitengebied. Waar deze beleidsnotitie strengere eisen stelt aan huisvestingslocaties (hierbij kan worden gedacht aan eisen aan het woon- en leefklimaat en het toezicht en beheer) dient tevens voldaan te worden aan de voorwaarden opgenomen in deze beleidsnotitie.

In afwachting van de herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis', waar de huisvesting van tijdelijke werknemers wordt opgenomen in bijlage 2 van het bestemmingsplan, wordt huisvesting van tijdelijke werknemers beschouwd als een overige bedrijfsactiviteit die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de NED's zoals vermeld in bijlage 2 van het bestemmingsplan voor de volgende categorieën (koppeling functies) in bijlage 2:

1. 'Agrarisch'
2. 'Wonen -2'
3. 'Cultuurhistorisch waardevolle panden zoals opgenomen in bijlage 6'

Qua omvang wordt aansluiting gezocht bij de maximale omvang van recreatieappartementen opgenomen in bijlage 2, zijnde maximaal 5 onzelfstandige wooneenheden ten behoeve van de huisvesting van tijdelijke werknemers.

Bij huisvestingslocaties in het buitengebied dient aangetoond te worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat is voor de te huisvesten personen. Tevens zal aangetoond moeten worden dat omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden gehinderd door de toevoeging van de huisvestingslocatie.

Huisvesting op bedrijventerreinen

De leefomgeving op bedrijventerreinen is niet geschikt voor huisvesting van tijdelijke werknemers en bedrijven kunnen worden gehinderd in hun bedrijfsvoering door eventuele huisvesting van tijdelijke werknemers op bedrijventerreinen. Om deze reden wordt geen ruimte geboden aan huisvesting van tijdelijke werknemers op bedrijventerreinen.

Huisvesting op verblijfsrecreatieterreinen

Ter voorkoming van onwenselijke situaties en sociale onveiligheid is de (tijdelijke) huisvesting van tijdelijke werknemers niet wenselijk op verblijfsrecreatieterreinen. De verblijfsrecreatieterreinen zijn bedoeld voor verblijfsrecreatieve doeleinden en niet voor de huisvesting van tijdelijke werknemers. In het bestemmingsplan 'Verblijfsrecreatieterreinen Sluis' is, thans, wel de mogelijkheid opgenomen om eigen personeel te huisvesten op een kleinschalige wijze. Voorwaarde bij deze huisvesting is dat structureel gebruik gemaakt moet worden van personeel van buiten de regio. Zodoende wordt de huisvesting van tijdelijke werknemers niet mogelijk gemaakt op verblijfsrecreatieterreinen, uitgezonderd de kleinschalige huisvesting van eigen personeel voor zover passend binnen het beleid zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Verblijfsrecreatieterreinen Sluis'.

Beheer en toezicht

Goed beheer en toezicht bij de huisvesting van tijdelijke werknemers is een belangrijke voorwaarde. Bij iedere aanvraag voor huisvesting van tijdelijke werknemers wordt beoordeeld hoe de initiatiefnemer het toezicht en beheer heeft georganiseerd en welke maatregelen genomen worden om overlast voor alle partijen (bewoners onderling en omwonenden) te voorkomen. Een aanvrager dient hiervoor een beheerplan in te dienen waarin is opgenomen hoe beheer en toezicht gegarandeerd wordt. De aspecten die hierbij, onder andere, worden beoordeeld zijn de voorwaarden zoals opgenomen in de SNF-norm, het parkeren van voertuigen, het voorkomen van geluidsoverlast en het waarborgen van een goede (sociale) hygiëne. De beheerder dient een nachregister bij te houden van de bewoners die op de betreffende locatie zijn gehuisvest middels het door de burgemeester vast te stellen formulier. Bij een vergunningaanvraag dient een initiatiefnemer aan te tonen dat hij aan deze voorwaarden voldoet, alvorens een vergunning verleend kan worden.

Voor grootschalige huisvestingslocaties (meer dan 10 personen) dient, naast het op te stellen beheersplan, een beheerder aangesteld te worden. Voor huisvestingslocaties in het buitengebied dient, ongeacht de omvang van de huisvestingslocatie, een beheerder aangesteld te worden. Vanwege de grotere afstanden in het buitengebied en de (sociale) veiligheid van de te huisvesten tijdelijke werknemers dient de beheerder van een huisvestingslocatie te voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. De beheerder (of diens vervanger) dient te allen tijden bereikbaar te zijn voor bewoners, omwonenden, hulpdiensten en gemeente, ook tijdens vakanties.
2. De beheerder (of diens vervanger) dient op een korte afstand te verblijven ten opzichte van de huisvestingslocatie om aanwezig te kunnen zijn als dat nodig of vereist is.

De beheerder dient bij klachten van omwonenden zo nodig maatregelen te nemen om klachten op te lossen. Naast de beheerder dient, ten allen tijden, ter plaatse van de huisvestingslocaties een persoon aanwezig te zijn die zowel de Nederlandse taal als de moedertaal van de verblijvende bewoners machtig is. Naast de beheerder is deze persoon het aanspreekpunt bij noodgevallen. Op deze wijze

wordt gewaarborgd dat in noodgevallen snel en duidelijk gecommuniceerd kan worden met de aanwezige bewoners.

Planologische uitwerking

In deze beleidsnotitie worden de algemene kaders opgenomen ten behoeve van het ruimtelijk afwegingskader ten behoeve van ontwikkelingen die toezien op de huisvesting van tijdelijke werknemers. Vooralnog wordt enkel medewerking verleend aan de verlening van omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan (wijzigen gebruik) op grond van artikel 3 in samenhang met artikel 4 lid 9 van de beleidsregel 'planologische afwijkingmogelijkheden gemeente Sluis'. De uitgangspunten opgenomen in deze beleidsnotitie dienen door het college van B&W van de gemeente Sluis uitgewerkt te worden in haar beleidsregel 'planologische afwijkingmogelijkheden gemeente Sluis'. De vertaling naar een concreet toetsingskader voor aanvragen is als concept bijgevoegd als bijlage 2 bij deze beleidsnotitie. Nadat de beleidsnotitie op de voorgeschreven wijze is vastgesteld zal het toetsingskader conform de wettelijke voorschriften worden vastgesteld door het college van B&W.

Pilot grootschalige huisvesting tijdelijke werknemers

Samen met de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland en de Provincie Zeeland worden de (on)mogelijkheden onderzocht van een tweetal grootschalige huisvestingslocaties. Dit beleidsstuk ziet toe op de regulering van kleinschalige huisvestingslocaties, waardoor deze niet binnen de scope van deze beleidsnotitie vallen. Daarom is als separaat spoor de pilot is opgestart. Op dit moment loopt deze pilot nog en de uitkomst van dit onderzoek is nog onbekend. Eventuele nieuwe inzichten kunnen worden meegenomen in het voorgenomen gemeentelijke beleid.

Overgangsbepaling

Vormen van huisvesting die afwijken van de regels die in deze beleidsnotitie gesteld worden en die bestaan op het moment van inwerkingtreding dienen binnen een overgangstermijn van 2 jaar de afwijkende vorm van huisvesting te beëindigen dan wel in overeenstemming te brengen met het beleidskader.

Handhaving

Voldoende handhaving en toezicht op goede huisvesting zijn belangrijk om situaties van overlast, overbewoning en onveiligheid te voorkomen. Hier dient een goed ruimtelijk kader aan ten grondslag te liggen. Handhaving is vooral gecompliceerd op huisvestingslocaties waar werknemers voor een korte periode verblijven. Hier is de kans groter op zaken als uitbuiting en illegaliteit.

De gemeente zal haar handhavingsbeleid minimaal richten op niet-vergunde huisvestingssituaties en overlastsituaties conform de huidige lijn zoals vastgesteld in het handhavingsuitvoeringsprogramma. Handvatten voor handhaving zijn het nachtregister dat bijgehouden moet worden bij short-stay en handhaving van bestemmingsplannen. In de laatste herziening van de APV (raadsbesluit d.d. 25 oktober 2018) is het nachtregister expliciet opgenomen als handhavingsinstrument.

Bijlage 1 - SNF-norm

- De beschikbare gebruiksoppervlakte per persoon is minimaal 12m².
- Per persoon biedt de beschikbare ruimte in een slaapvertrek minimaal ruimte voor 1 eenpersoonsbed, een stoel en een kast.
- Er is minimaal 1 toilet per 8 personen.
- Er is minimaal 1 douche per 8 personen.
- Veiligheid en hygiëne dienen te zijn gewaarborgd.
- Bij verwarming door middel van gaskachels dient er een CO-melder aanwezig te zijn.
- CV, gaskachel en geiser dienen tweejaarlijks aantoonbaar gecontroleerd te zijn.
- Er dient minimaal 30 liter koelruimte per persoon te zijn, bij voorkeur aangevuld met vriesruimte.
- Er dienen minimaal 4 kookpitten te zijn. Bij meer dan 8 personen dient er 1 pit per 2 personen extra te zijn.
- Het inspectierapport (conform wettelijke eisen) van de Veiligheidsregio Zeeland is aanwezig (waar vereist).
- Er is blusmateriaal aanwezig, waarvan de minimale eisen zijn:
 - 6 liter brandblusser;
 - Gebruiksaanwijzing op de brandblusser
 - brandblusser bevindt zich binnen een afstand van 5 meter waar gekookt wordt.
- Er is een blusdeken aanwezig bij de kookegelegenheid.
- Er zijn werkende rook- en CO-melders gemonteerd op voorgeschreven plaatsen.
- Er is een informatiekaart in de woning, zichtbaar op centrale plek, in de taal van de bewoners met daarop tenminste:
 - telefoonnummer beheerder/contactpersoon verhuurder;
 - telefoonnummer politie
 - 112, waarbij in de taal van de bewoners is aangegeven alleen te gebruiken in levensbedreigende situaties;
 - verkorte huis- en leefregels, eveneens in de taal van de bewoners. Deze regels dienen te worden opgesteld en verstrekt door degene die verantwoordelijk is voor het verstrekken van de huisvestingslocatie.
 - ontruimingsplan en noodprocedure
- Huisvuil dient op reguliere wijze te worden aangeboden en/of afgevoerd.
- Er dient een nachtregister te worden bijgehouden (op basis van artikel 38 Wetboek van Strafrecht).

Bijlage 2 – concept-bijlage beleidsregel ‘planologische afwijkingmogelijkheid gemeente Sluis’

Zoals aangegeven in de alinea met betrekking tot de planologische uitwerking wordt door het college van B&W een concreet toetsingskader voor initiatieven opgenomen in de beleidsregel ‘planologische afwijkingmogelijkheden gemeente Sluis’. De concept- uitwerking (het wordt nadrukkelijk opgemerkt dat dit een concept is en nog niet de definitieve versie) is hieronder bijgevoegd.

Voorgestelde herziening ‘beleidsregel planologische afwijkingmogelijkheden gemeente Sluis’

Vanwege de op [DATUM] vastgestelde beleidsnotitie ‘huisvesting tijdelijke werknemers gemeente Sluis’ worden de volgende artikelen toegevoegd aan artikel 4 lid 9 van de beleidsregel ‘planologische afwijkingmogelijkheden gemeente Sluis’.

Artikel 1: Huisvesting binnen de bebouwde kom – reguliere woning

1. Huisvesting vindt plaats in een bestaande woning.
2. Het aantal te huisvesten personen bedraagt maximaal 10 personen.
3. Het aantal wooneenheden mag niet toenemen, waardoor enkel onzelfstandige wooneenheden gerealiseerd mogen worden in de woning.
4. Het karakter van de woning mag niet wijzigen.
5. Er dient sprake te zijn van gebruik door bewoners die elders hun hoofdverblijf hebben.
6. Per persoon dient in het betreffende pand minimaal 12m² gebruiksoppervlakte beschikbaar te zijn en dient voldaan te worden aan en de normering van de Stichting Normering Flexwonen of gelijkwaardig. (zie bijlage 1 van de beleidsnotitie ‘huisvesting tijdelijke werknemers gemeente Sluis’).
7. Toezicht en beheer is gegarandeerd blijkend uit het beheerplan.
8. De woning heeft een bruto vloeroppervlakte heeft van minimaal 120m².
9. Huisvesting van tijdelijke werknemers mag niet tot gevolg hebben dat de belangen van derden onevenredig worden geschaad.
10. Er mag geen zodanig aantrekkende werking optreden dat deze leidt dan wel kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van verkeer dan wel tot een onevenredige druk op de parkeergelegenheid in de openbare ruimte.

Artikel 2: Huisvesting binnen bebouwde kom – omzetten leegstand object

1. Huisvesting dient te voldoen aan de norm van de Stichting Normering Flexwonen of gelijkwaardig. (zie bijlage 1 van de beleidsnotitie huisvesting tijdelijke werknemers gemeente Sluis)
2. Het aantal wooneenheden mag niet toenemen, waardoor enkel onzelfstandige wooneenheden gerealiseerd mogen worden .
3. Er dient sprake te zijn van gebruik door bewoners die elders hun hoofdverblijf hebben.
4. Voor bestaande complexen zoals zorgcomplexen, logiesgebouwen of daarmee gelijk te stellen bebouwing geldt als maximum aantal personen de capaciteit waarvoor het gebouw van origine is ontworpen en de normering van de Stichting Normering Flexwonen. (zie bijlage 1 van de beleidsnotitie tijdelijke huisvesting tijdelijke werknemers). Hiertoe dient getoetst te worden aan hetgeen het vigerende bestemmingsplan toestaat.
5. Toezicht en beheer is gegarandeerd blijkend uit het beheerplan.
6. Er mogen geen belemmeringen optreden voor omliggende functies als gevolg van het veranderende gebruik van het complex.
7. Er mag geen zodanig aantrekkende werking optreden dat deze leidt dan wel kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van verkeer dan wel tot een onevenredige druk op de parkeergelegenheid in de openbare ruimte.
8. Toevoeging van ondergeschikte functies aan de huisvestingslocatie is niet toegestaan.

