



t [REDACTED]
Schootbruggeweg 4
8085 RW DOORNSPIJK

Uw brief van:
Inlichtingen: [REDACTED]
Doorkiesnr: 0525-688 688
Bijlagen: divers
Onderwerp: beschikking 2020-0360

Uw kenmerk:
Ons kenmerk: 206417

Datum:

Geachte heer [REDACTED],

Bijgaand treft u de omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik met toepassing van een projectafwijkingsbesluit aan voor het realiseren van vier vrijstaande woningen met bijgebouwen op percelen Berkenweg 9/9a en het huisvesten van arbeidsmigranten op perceel 13 te Doornspijk.

Wij wijzen u erop dat voorliggende omgevingsvergunning alleen toeziet op het planologisch kader voor het realiseren van de vier woningen. Voor het daadwerkelijk bouwen van de vier woningen heeft u een aparte omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' nodig. Deze omgevingsvergunning dient u alsnog bij ons aan te vragen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Het college van burgemeester en wethouders,

De burgemeester,

de secretaris,

Ir. J.N. Rozendaal

P.W. Wanrooij

Ontwerp Omgevingsvergunning

Besluit

Op 7 mei 2020 hebben wij van [REDACTED] BV, Schootbrugweg 4, 8085RW Doornspijk een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen.

Op datum hebben wij besloten om een omgevingsvergunning te verlenen voor het:

- het realiseren van een vrijstaande woning met bijgebouwen op het perceel Berkenweg 9 te Doornspijk, kadastraal bekend als gemeente Elburg, sectie D, nummer 4425;
- het realiseren van een vrijstaande woning met bijgebouwen op het perceel Berkenweg 9a te Doornspijk, kadastraal bekend als gemeente Elburg, sectie D, nummer 4426;
- het realiseren van twee vrijstaande woningen met bijgebouwen op de percelen, kadastraal bekend als gemeente Elburg, sectie D, nummers 5273 en 5274;
- het huisvesten van arbeidsmigranten in woningen op (een deel van) het perceel Berkenweg 13 te Doornspijk, kadastraal bekend gemeente Elburg, sectie D, nummer 4883.

Voor de activiteit(en):

- Handelen in strijd met regels RO.

Tussen 2 december 2021 en 13 januari 2022 heeft een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Voorwaarden

1. De omgevingsvergunning, voor zover die ziet op het huisvesten van de arbeidsmigranten, wordt verleend voor het huisvesten van maximaal 96 personen (15 recreatiewoningen en een bedrijfswoning) op het perceel Berkenweg 13, een en ander zoals aangegeven op het overzicht behorende bij de vergunning d.d. 7 oktober 2020 (kenmerk 2020-0402). Er mogen geen arbeidsmigranten en/of mensen uit andere doelgroepen gehuisvest worden in de woningen en/of bijgebouwen op percelen Berkenweg 9 en 9a.
2. De op percelen 9 en 9a aanwezige 9 chalets dienen gesloopt te worden voordat de realisatie van de nieuwe vrijstaande woningen plaats zal vinden. Binnen de bestemming 'Wonen' mogen geen kampeermiddelen en geen bouwwerken ten behoeve van recreatief nachtverblijf worden opgericht.
3. De omgevingsvergunning, voor zover die ziet op het huisvesten van de arbeidsmigranten, wordt verleend voor een periode van maximaal 15 jaar. De termijn verloopt op **..... 2037.**
4. Het project dient ten allen tijden te voldoen aan de algemene en specifieke uitgangspunten, zoals opgenomen in § 4.3 en § 4.4.1 van de Notitie Doelgroepenbeleid, zoals opgenomen in bijlage 1 van dit besluit.
5. Het project dient ten alle tijden te voldoen aan de normering van de Stichting Normering Flexwonen (SNF), zoals opgenomen in bijlage 5 van de Notitie Doelgroepenbeleid en als bijlage 2 aangehecht aan dit besluit.

Van de vergunning onderdeel uitmakende gewaarmerkte documenten en bijlagen

1. 1813 RO Berkenweg 06-05-2020 aangepast 27-11-2020 en 5-3-2021 en 23-4-2021 en 27-9-2021 en 23-11-2021 en 02-02-2022 def
1. 1813 RO bijlage 01 Bodemonderzoek 26-02-2020.pdf
2. 1813 RO bijlage 02 Ecologische Quickscan Berkenweg 9-13 Doornspijk 20-02-2020.pdf
3. 1813 RO bijlage 03 Archeologisch onderzoek 04-12-2019.pdf
4. 1813 RO bijlage 04 Verslag buurtoverleg.pdf
5. 1813 RO bijlage 05 AH2019148301R001v5 Stikstifdepositie 1-2-2022.pdf
6. 1813 RO bijlage 06 Akoestisch onderzoek Berkenweg def.pdf
7. 1813 RO bijlage 07 Asbestinventarisatie.pdf
8. 1813 RO bijlage 08 Rapport externe veiligheid AH.2019.1483.02.R001 def.pdf
9. 1813 RO bijlage 09 Bevestiging aanvraag ontheffing/vergunning Wet natuurbescherming.pdf
10. 1813 RO bijlage 10 Berkenweg terreintekening 22-11-2021.pdf
11. 1813 RO bijlage 11 Digitale watertoets 25-1-2022.pdf
12. 5149953_1588867806806_publiceerbareaanvraag.pdf
13. rectificatie nummering 20-5-2020.PDF

14. Rapport metingen Berkenweg 9, 9a en 13 d.d. 9 november 2021.pdf
15. wijziging aanvraag omgevingsvergunning Berkenweg 9 en 13 te Doornspijk (fax).pdf
16. Brief AKD - aanvulling aanvraag, inclusief aanvraag Wnb, rapportage externe veiligheid en akoestisch onderzoek wegverkeer
17. Anterieure overeenkomst (vertrouwelijk)
18. Presentatie, hand-out/infographic en raadsbrief inzake bewonersbijeenkomst 11 januari 2022
19. Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen omgevingsvergunning Berkenweg 9, 9a en 13 te Doornspijk;
20. Reactie op aanvullende zienswijze.

Vorbereidingsprocedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in § 3.1 en § 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), waarbij het de zogenaamde uitgebreide voorbereidingsprocedure betrof.

Voorts is de aanvraag getoetst aan de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Gebleken is dat de aanvraag voldoet aan de eisen van de Mor.

De oorspronkelijke aanvraag omgevingsvergunning had betrekking op het bouwen van twee vrijstaande woningen met bijgebouwen op de percelen met kadastrale nummers 4425 en 4426; het huisvesten van mensen met onbegrepen gedrag en een beheerder op de percelen met kadastrale nummers 5273 en 5274; en het huisvesten van arbeidsmigranten op de percelen met kadastrale nummers 4883.

Naar aanleiding van de vaststelling van de 'Notitie Doelgroepenbeleid' door de gemeenteraad op 25 mei 2020 hebben wij besloten om niet mee te werken aan de huisvesting van mensen met onbegrepen gedrag op de percelen met kadastrale nummers 5273 en 5274. Als gevolg van het Doelgroepenbeleid en de door de gemeenteraad aangenomen amendementen mogen mensen uit de drie doelgroepen (EU-arbeidsmigranten, mensen met onbegrepen gedrag en spoedzoekers) op geen enkele huisvestingslocatie met elkaar worden gemengd of in elkaars nabijheid worden gehuisvest.

Als gevolg hiervan hebben wij de aanvrager op 22 juni 2020 laten weten dat de aanvraag in strijd is met de 'Notitie Doelgroepenbeleid'. Tijdens de gesprekken die wij met de aanvrager op 27 oktober 2020 en 16 november 2020 hebben gevoerd, hebben wij aangegeven dat wij bereid zijn om medewerking te verlenen aan het realiseren van woningen en het huisvesten van arbeidsmigranten. Op 27 november 2020 hebben wij een concept gewijzigde aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van vier vrijstaande woningen en het huisvesten van arbeidsmigranten op de percelen Berkenweg 9 en 13 te Doornspijk.

Bij brief van 22 februari 2021 hebben wij de aanvrager onze bevindingen ten aanzien van de concept gewijzigde aanvraag doorgegeven en wij hebben de aanvrager verzocht om een aantal onderdelen nader uit te werken c.q. aan te passen.

Op 5 maart 2021 hebben wij de definitieve gewijzigde aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het afwijken van het bestemmingsplan. Wij hebben de aanvrager op 14 april 2021 opnieuw verzocht om de ruimtelijke onderbouwing op een aantal punten aan te passen en de aangepaste onderzoeken in te dienen. De aangepaste ruimtelijke onderbouwing hebben wij samen met een onderzoek externe veiligheid en akoestisch onderzoek verkeer op 26 april 2021 ontvangen. Op 23 november 2021 hebben wij een voorlopig definitieve versie van de ruimtelijke onderbouwing ontvangen. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is de ruimtelijke onderbouwing nogmaals aangepast.

Procedure

Op grond van artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo is het verboden om gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, etc..

Aangezien het project in strijd is met het geldende bestemmingsplan is voor het realiseren ervan een omgevingsvergunning vereist voor de activiteit 'planologisch afwijkend gebruik' (artikel 2.12, lid 1 van de Wabo).

Overwegingen

Planologisch

Op het perceel waarop het project zal worden uitgevoerd is het bestemmingsplan "Buitengebied Elburg 2012 – actualisatie 2018" van toepassing. Volgens dit bestemmingsplan rust op de percelen bekend als gemeente Elburg, sectie D, nummers 4425, 4426, 5273 en 5274, de bestemming "Wonen" en de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie hoge verwachtingswaarde", alsook de functieaanduiding 'verblijfsrecreatie' en nadere aanduiding 'maatvoering – vrije tekst:15'.

Op grond van het bepaalde in artikel 25.1 onder a van de planregels van het bestemmingsplan zijn de gronden met deze bestemming bestemd voor wonen in één woning per bestemmingsvlak. Artikel 1.111 van de planregels definieert 'Woning' als een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van *één afzonderlijk huishouden*, dan wel twee huishoudens in geval dat inwoning is toegestaan.

Artikel 25.1 onder e van de planregels van dit bestemmingsplan geeft verder aan dat ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie' het houden van een kampeerterrein met bijbehorende sanitaire voorzieningen is toegestaan.

Op het kadastrale perceel, bekend als gemeente Elburg, sectie D, nummer 4883, rust de bestemming "Recreatie - Verblijf" en de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie hoge verwachtingswaarde", alsook de functieaanduiding 'recreatiewoning'. Een deel van het perceel heeft tevens de bestemming 'Natuur'.

Op grond van het bepaalde in artikel 19.1.1 onder a van de planregels van het bestemmingsplan zijn de gronden met deze bestemming bestemd voor verblijfsrecreatie in de vorm van de bedrijfsmatige exploitatie als recreatiewoningen ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning'.

Strijd met het bestemmingsplan

Vier vrijstaande woningen met bijgebouwen

Hoewel 'Wonen' op de percelen bekend als gemeente Elburg, sectie D, nummers 44425, 4426, 5273 en 5274 op grond van het bestemmingsplan is toegestaan, is het realiseren van vier vrijstaande woningen met bijgebouwen op deze percelen in strijd met het bepaalde in artikel 25.1 onder a van de planregels van het bestemmingsplan. Op grond van dit artikellid mag er maximaal in één woning per bestemmingsvlak gewoond worden. Het realiseren van vier woningen is dus hiermee in strijd.

Overigens is het huidige gebruik binnen de bestemming 'Wonen' van twee woningen legaal omdat dit gebruik van twee zelfstandige woningen onder het overgangsrecht valt.

Permanente huisvesting arbeidsmigranten

De permanente huisvesting van arbeidsmigranten in de aanwezige recreatiewoningen op het perceel, bekend als gemeente Elburg, sectie D 4883, is in strijd met het bepaalde in artikel 19.1.1 onder a van de planregels van het bestemmingsplan. Hierin staat aangegeven dat de gronden met deze bestemming bestemd zijn voor verblijfsrecreatie in de vorm van de bedrijfsmatige exploitatie als recreatiewoningen ter plaatse met de aanduiding 'recreatiewoning'.

Het project is dus in strijd met het bestemmingsplan.

Afwijken van het bestemmingsplan

In geval van strijd met het bestemmingsplan dient te worden beoordeeld of een omgevingsvergunning kan worden verleend op grond van artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo. Dit artikel stelt dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met een bestemmingsplan. Dit verbod kan echter op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, van de Wabo op de volgende wijzen worden opgeheven:

- 1) met toepassing van de in het bestemmingsplan of beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking;
- 2) in de bij algemene maatregel van bestuur (= Bor) aangewezen gevallen, of
- 3) indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Hier is sprake van de onder 3 genoemde situatie. Binnen het bestemmingsplan zelf is geen algemene afwijkingsmogelijkheid opgenomen en het gehele project kan ook niet door middel van een buitenplanse afwijkingsmogelijkheid gerealiseerd worden.

Projectafwijkingsbesluit

Het gehele project heeft betrekking op het realiseren van 4 vrijstaande woningen met bijgebouwen en het huisvesten van arbeidsmigranten. Het gehele project kan dus alleen gerealiseerd worden als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo.

Voor het project is een ruimtelijke onderbouwing 'Ruimtelijke ontwikkeling nabij Berkenweg 9/13 te Doornspijk' opgesteld, welke is opgenomen als bijlage bij dit besluit en een integraal deel uitmaakt van dit besluit. Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het totale project.

Conclusie ruimtelijke onderbouwing

De belangrijkste conclusie van deze ruimtelijke onderbouwing is dat het totale project in overeenstemming is met de relevante beleidsuitgangspunten op zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk niveau.

Het project is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Gelderland en de Omgevingsverordening Gelderland. Tevens wordt voldaan aan de uitgangspunten van de gemeentelijke Toekomstvisie Elburg 2020, de Woonvisie 2020-2025, het Landschapsontwikkelingsplan Elburg, etc..

Het project is verder ook in overeenstemming met het Beleid Vitale Vakantieparken en de Notitie Doelgroepenbeleid. Hieronder wordt uitgebreider op deze twee beleidsdocumenten ingegaan.

Beleid Vitale Vakantieparken

In paragraaf 4.1.4.1 van het beleid Vitale Vakantieparken wordt het volgende uitgangspunt voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten aangegeven:

'In overleg met de eigenaren en/of beheerder van de vakantieparken waar op dit moment arbeidsmigranten gevestigd zijn en uitzendbureaus die de huisvesting voor deze personen initiëren afspraken maken over de hoeveelheden, duur van het verblijf, verplichting tot inschrijven in het BRP ect. Mochten deze afspraken ertoe leiden dat sprake is van een 'betrouwbare' samenwerking, dan kan de gemeente toestemming geven voor het tijdelijk huisvesten van arbeidsmigranten op daarvoor geschikte recreatieparken. De eigenaar moet aangeven welke plaatsen (vast) hij voor deze doelgroep beschikbaar wil stellen. Daarnaast dient de huisvesting gereguleerd en in overleg met het uitzendbureau plaats te vinden, zodat de leefomstandigheden van de werknemers in orde zijn en overlast situaties worden tegengegaan. Arbeidsmigranten die zich permanent willen vestigen in onze gemeente zullen zich als regulier woningzoekende moeten inschrijven bij lokale woningstichtingen.

In hoofdstuk 4.2 van het beleid worden de volgende voorwaarden geformuleerd voor de tijdelijke huisvesting van o.a. arbeidsmigranten op recreatieparken:

1. *In verband met toezicht en handhaving moet de eigenaar van het park van tevoren hebben aangegeven welke kampeermiddelen voor tijdelijke bewoning in aanmerking komen; de gemeente maakt hierover afspraken met de eigenaar;*
2. *Deze tijdelijke vorm van huisvesting wordt toegestaan voor een periode van **maximaal 12 maanden, met de mogelijkheid om eenmalig bij de gemeente een gemotiveerd verzoek om verlenging met maximaal 6 maanden te doen.***

Uitzondering: Voor Green Village Parcs te Doornspijk geldt een aparte regeling. Dit park is geschikt om tijdelijke bewoners op te vangen, in het bijzonder kwetsbare groepen. De termijn hiervoor is langer dan op de andere recreatieparken, namelijk maximaal 18 maanden, met de mogelijkheid om bij de gemeente een gemotiveerd verzoek in te dienen om verlenging van deze termijn met maximaal 6 maanden. Dat heeft te maken met het feit dat de VVE van Green Village Parcs de intentie heeft uitgesproken om na een periode van 5 jaar vanaf het moment dat deze nota wordt vastgesteld, het park geschikt te maken voor recreatieve doeleinden.

3. *Voor alle vormen van tijdelijke huisvesting geldt dat in de genoemde periode de tijdelijke bewoner op zoek moet gaan naar vervangende woonruimte, echter niet op een ander recreatiepark.*
4. *De beheerders moeten een goede registratie bijhouden van mensen die op vakantieparken te verblijven en deze desgevraagd aan de gemeente ter beschikking stellen'.*

Aangezien de voorliggende aanvraag betrekking heeft op het permanent huisvesten van arbeidsmigranten in de recreatiewoningen aan Berkenweg 13 – en dus niet alleen maar tijdelijk, zoals in de reeds verleende tijdelijke omgevingsvergunningen - is het bepaalde in paragraaf 4.1.4.1 van het beleid en in hoofdstuk 4.2 van het beleid Vitale Vakantieparken niet van toepassing.

In paragraaf 4.1.3 van het beleid worden mogelijkheden beschreven om vakantieparken te transformeren (functie veranderen of saneren). In het beleid wordt daarover het volgende aangegeven:

'Zoals eerder in deze nota aangegeven, is het streven erop gericht om terreinen die bestemd zijn voor verblijfsrecreatie (weer) als zodanig te gebruiken: alle inspanningen dienen daarop te worden gericht. Overleg met de exploitanten van de parken en andere betrokkenen moet uitwijzen of en hoe de functie voor verblijfsrecreatie in de toekomst behouden of hersteld kan worden.

Als de huidige exploitant (of eigenaar of vereniging van eigenaren) geen mogelijkheden ziet om de functie voor verblijfsrecreatie te behouden of te herstellen, dan dient te worden onderzocht of er andere gegadigden zijn die daar wel mogelijkheden voor zien.

Het is niet uit te sluiten dat in één of enkele gevallen moet worden geconcludeerd dat een park in de toekomst niet meer als vakantiepark kan functioneren. Als dat het geval blijkt te zijn, dan zal worden gezocht naar mogelijkheden om de functie van het terrein te veranderen (transformatie).

Uitgangspunten voor beleid

Als een geschikte nieuwe functie voor het terrein wordt gevonden, kan de gemeente daaraan (onder nader te bepalen voorwaarden) medewerking verlenen door (uiteindelijk) de bestemming van het terrein aan te passen aan de beoogde nieuwe functie. Een belangrijk uitgangspunt daarbij zal zijn dat elk park anders is en een specifieke benadering vergt: het is maatwerk. Wat op het ene park een goede optie kan zijn, is niet zonder meer op een ander park van toepassing.

Bij transformatie naar een andere functie gelden in ieder geval de volgende uitgangspunten:

- Er dient een toekomstbestendige situatie te ontstaan.*
- De kosten voor de transformatie mogen niet ten laste komen van de gemeente.*
- De transformatie mag niet leiden tot een situatie waarin de eigenaar van het park "wordt beloond voor nalatig handelen"; wel tot een reële compensatie van de te taxeren waarde van het park, maar ook weer niet tot een overcompensatie daarvan.*
- De transformatie heeft betrekking op een volledig park of een aaneengesloten gedeelte daarvan.*
- Parkeigenaren moeten zelf zorgen dat aan alle te stellen voorwaarden wordt voldaan en dat al het noodzakelijke onderzoek wordt verricht.*
- Als het niet lukt om binnen een vooraf bepaalde periode constructieve afspraken te maken zal de gemeente het geldende bestemmingsplan handhaven'.*

De voorliggende aanvraag heeft betrekking op transformatie/functieverandering, waarbij permanente huisvesting van arbeidsmigranten mogelijk wordt gemaakt. Het park wordt al jaren niet meer ten behoeve van recreatie gebruikt en het zal in de toekomst ook niet meer als een vakantiepark functioneren.

Er is sprake van een toekomstbestendige ontwikkeling, de kosten hiervan komen volledig ten laste van de aanvrager en de transformatie heeft betrekking op het gehele perceel. De aanvrager draagt zelf zorg dat aan alle te stellen voorwaarden wordt voldaan en dat al het noodzakelijke onderzoek wordt verricht.

Dit betekent dat de voorliggende aanvraag in overeenstemming is met het bepaalde in paragraaf 4.1.3 van het beleid Vitale Vakantieparken.

Notitie Doelgroepenbeleid gemeente Elburg

Op 25 mei 2020 heeft de gemeenteraad van Elburg – onder toevoeging van een aantal amendementen –

de Notitie Doelgroepenbeleid gemeente Elburg vastgesteld. Met dit Doelgroepenbeleid wil de gemeente een goed inzicht en overzicht hebben in de huisvestingsopgaven voor bijzondere doelgroepen (naast het voorzien in de woningbehoefte voor regulier woningzoekenden). Tevens wil de gemeente uitgangspunten en randvoorwaarden formuleren voor de huisvesting van die doelgroepen. In dit beleid worden de volgende doelgroepen onderscheiden:

1. EU-arbeidsmigranten;
2. Mensen met onbegrepen gedrag;
3. Spoedzoekers;
4. Statushouders (asielzoekers met een verblijfsvergunning);
5. Overige doelgroepen.

In paragraaf 4.3 van de Notitie is een aantal algemene randvoorwaarden geformuleerd voor de huisvesting van de drie doelgroepen met de hoogste prioritering: spoedzoekers, arbeidsmigranten en mensen met onbegrepen gedrag. Deze randvoorwaarden houden o.a. het volgende in:

- Niet zomaar 'misen': wees voorzichtig met menging van doelgroepen. Wenselijkheid en mogelijkheden moeten nader met belanghebbenden worden afgetast;
- Een passende schaal en omvang: op basis van ervaringen elders kunnen we een aantal uitgangspunten benoemen, maar dit zal in een proces met betrokkenen belanghebbenden per initiatie verder moeten worden afgetast;
- Voorkom een te grote concentratie, streef naar een goede verspreide huisvesting;
- Overweeg het van toepassing verklaren van het keurmerk van de Stichting Normering Flexwonen (SNF).

Naast deze algemene randvoorwaarden zijn in paragraaf 4.4.1 specifieke uitgangspunten voor de huisvesting van arbeidsmigranten geformuleerd. Deze uitgangspunten hebben betrekking op proces en uitvoering, locatie, huisvesting en beheer. De belangrijkste uitgangspunten zijn o.a:

1. Logieswijze huisvesting van arbeidsmigranten die hier niet-permanent verblijven (short- en midstay). Huisvesting is altijd onzelfstandig en op logiesbasis, behalve voor longstay arbeidsmigranten en eventueel gereguleerde kamergewijze verhuur.
2. Huisvesting is toegestaan voor een periode van maximaal 15 jaar (via verlenen omgevingsvergunning Wro). Dit is zowel van toepassing op tijdelijke bewoning van een permanent gebouw als op tijdelijke (al dan niet verplaatsbare) gebouwen.
3. Huisvesting kan bestaan uit (transformatie van) bestaande bouw of uit nieuwbouw en is kleinschalig.
4. Arbeidsmigranten zoveel mogelijk op korte afstand van de werklocatie worden gehuisvest.
5. Locaties komen niet zonder meer in aanmerking voor huisvesting voor arbeidsmigranten, maar worden afzonderlijk getoetst op ruimtelijke en maatschappelijke wenselijkheid (zie afwegingskader bijlage 7 van de Notitie Doelgroepenbeleid).
6. Huisvesting van arbeidsmigranten wordt niet toegestaan indien naar het oordeel van het college één of meerdere van de volgende aspecten in onevenredige mate worden aangetast of belemmerd:
 - het woon- en leefklimaat van een nabijgelegen woonwijk of gemengd gebied en/of die van de huisvestingsvoorziening zelf;
 - de gebruiksmogelijkheden van omliggende functies;
 - verkeersontsluiting en parkeersituatie;
 - milieu hygiënische kwaliteit, waterhuishouding en externe veiligheid.
7. De locatie moet goed ontsloten zijn. Bij nieuwe locaties wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van bestaande ontsluitingswegen.
8. Kleinschalige huisvesting vindt bij voorkeur plaats in gemengde gebieden/bestemmingen. Grootschaliger huisvesting kan in gemengd gebied/bestemming of op (aan de rand van) bedrijventerreinen.
9. De accommodatie dient in situering, schaal, vormgeving en (waar van toepassing) landschappelijke inpassing te passen binnen de karakteristiek van de omgeving.
10. Voor de omvang van een locatie gaan we in eerste instantie uit van de benadering zoals die door SNF wordt gehanteerd. Dat is vertrekpunt voor een nadere bepaling van schaal en omvang, die in nauw overleg met belanghebbenden tot stand komt.
11. Op de locatie moet voldoende parkeergelegenheid zijn. Hierbij moet worden voldaan aan het

gemeentelijk parkeerbeleid.

12. De huisvesting voldoet aan de voorwaarden van het Bouwbesluit voor tijdelijke panden. De normering van de stichting Normering Flexwonen (SNF) is de minimale norm voor huisvesting van arbeidsmigranten (zie bijlage 5 van de Notitie Doelgroepenbeleid).
13. Per kamer zijn maximaal 2 personen gehuisvest.
14. Op het terrein van de locatie moet binnen en buiten gelegenheid zijn voor samenkomst en ontspanning, aangeboden door de exploitant van het gebouw.
15. De gemeente reguleert kamergewijze huisvesting van arbeidsmigranten en andere doelgroepen in gewone woningen in (monofunctionele) woonwijken (zie bijlage 6 Notitie Doelgroepenbeleid: Voorbeeld beleidslijn kamergewijze verhuur)
16. De arbeidsmigranten dienen te worden ingeschreven bij het BRP van de gemeente (bij een beoogd verblijf van 4 maanden of langer).
17. Er wordt een nachtregister bijgehouden per locatie waarin minimaal wordt opgenomen: personalia en contactgegevens, datum aanvang huisvesting en datum beëindiging huisvesting.
18. Het betrokken uitzendbureau of het bedrijf dat de exploitatie voor haar rekening neemt dient te beschikken over het keurmerk c.q. te zijn aangesloten bij ABU, NBBU, SNA3 of gelijkwaardig. Deze keurmerken vertegenwoordigen kwaliteitseisen, onder andere op het gebied van arbeidsvoorwaarden, afdracht van sociale premies, veiligheid op de werkvloer en gedragsregels.
19. In het pand of op het terrein is voldoende ruimte voor het stallen van (brom- en snor-)fietsen en containers voor huishoudelijk afval ten behoeve van de bewoners van het pand.
20. Eigenaar is verantwoordelijk.
21. Er dient een beheerder aanwezig te zijn en een beheerplan.

De uitgangspunten zijn als bijlage 1 aan dit besluit gehecht en maken een integraal deel van dit besluit uit. Op grond van de Notitie Doelgroepenbeleid dienen deze uitgangspunten als voorwaarden aan de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan c.q. het herzien van een bestemmingsplan verbonden te worden.

Amendement

In de raadsvergadering van 25 mei 2020 is verder het amendement van CDA en SGP aangenomen, waarin geconstateerd is dat:

- In de Notitie Doelgroepenbeleid de normering van de Stichting Normering Flexwonen (SNF) de minimale norm voor huisvesting van arbeidsmigranten is, waarbij aanvullend in de notitie staat dat er per kamer maximaal 2 personen gehuisvest zijn;
- Volgens deze normering bewoners bij alle woonvormen in hun slaapvertrek per persoon minimaal 3,5 m² vloeroppervlakte ter beschikking hebben;
- Voor alle woonvormen geldt dat voor elke bewoner in het slaapvertrek een bed beschikbaar is met een matras, een kledingkast van tenminste 0.36 m³ plus een stoel.

In het amendement is verder overwogen dat:

- Het niet in het belang van arbeidsmigranten, hun werkgevers en omwonenden is als de woon- en leefomstandigheden van migranten niet voldoende passend en menswaardig zijn;
- Overlast en overbevolking van woonvormen en locaties voor arbeidsmigranten voorkomen kan worden met een maximale bezetting per slaapvertrek;
- Huisvesting van arbeidsmigranten in Duitsland besmettingshaarden van het coronavirus blijken; De persoonlijke leefruimte voor een arbeidsmigrant met de normering van SNF niet geborgd is.

Bovenstaande heeft uiteindelijk geleid tot het besluit dat aan § 4.1.1. onder het kopje Uitgangspunten huisvesting, nieuw beleid van de Notitie Doelgroepenbeleid een zesde bullet wordt toegevoegd, luidende:

- *"Meer specifiek geldt voor het uitgangspunt in de achtste bullet onder bestaand beleid dat per slaapvertrek maximaal 1 persoon gehuisvest mag worden, tenzij het gaat om 2 partners die in een duurzame verhouding leven (al dan niet gehuwd). Deze verblijfsruimte voor 1 persoon voorzien in 1 bed per slaapvertrek en 1 kast, zoals aangegeven in de normering van SNF, 1 bureau of tafel en 1 of 2 stoelen'.*

Advies Commissie bezwaarschriften n.a.v. het bezwaar tegen vergunning 2020-0402

Op 13 november 2020 heeft de aanvrager bezwaar gemaakt tegen het besluit van ons college van 7 oktober 2020 tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor het tijdelijk, gedurende 1 jaar, huisvesten van arbeidsmigranten op het perceel Berkenweg 13 in Doornspijk, kadastraal bekend gemeente Doornspijk, sectie D nummer 4883. Het bezwaar was vooral gericht tegen het in de vergunning opgenomen 'stelletjes-voorschrift', waarin conform het amendement van de raad bepaald werd dat er per slaapvertrek maximaal 1 persoon gehuisvest mag worden, tenzij het gaat om 2 partners die in een duurzame verhouding leven (als dan niet gehuwd).

Wij hebben het bezwaarschrift ter advies voorgelegd aan de Commissie bezwaarschriften. Deze commissie heeft ons op 6 april 2021 geadviseerd om o.a. het bezwaarschrift gegrond te verklaren voor zover dit betrekking heeft op het zogeheten 'stelletjes-voorschrift' en de (motivering van de) omgevingsvergunning van 7 oktober 2020 aan te passen ten aanzien van het zogeheten 'stelletjes-voorschrift' (voorwaarde 1 van de omgevingsvergunning).

De commissie is van oordeel dat dit voorschrift ruimtelijk niet relevant is. De commissie overweegt in dit kader het volgende:

'(...) een voorschrift met betrekking tot het maximum aantal personen per vertrek op zichzelf gezien niet onaanvaardbaar hoeft te zijn, zolang deze maar te relateren is aan de goede ruimtelijke ordening en gebaseerd is op ruimtelijke motieven en afwegingen. De eis om maximaal 1 persoon of 2 personen per kamer toe te laten kan - naar oordeel van de commissie - aanvaardbaar zijn, zolang dit te relateren is aan bijvoorbeeld het beperken van over bewoning (te intensieve bewoning) en overlast en de ruimtelijke uitstraling van de bewoning. Dan is er sprake van een raakvlak met een goed woon- en leefklimaat voor zowel de arbeidsmigranten als de omwonenden. In het door de gemeenteraad aangenomen amendement is aangegeven dat - in afwijking van de hoofdregel van 1 persoon per kamer - in een slaapvertrek ook 2 personen mogen worden gehuisvest, maar dan alleen als het gaat om 2 partners die in een duurzame verhouding leven (al dan niet gehuwd). Deze toevoeging/aanvulling leidt er op de eerste plaats toe dat betwijfeld kan worden of de eis van maximaal 1 persoon per kamer (de hoofdregel) wel noodzakelijk is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. De gemeenteraad acht het immers ook ruimtelijk aanvaardbaar dat 2 personen per kamer worden gehuisvest. Deze toevoeging/aanvulling leidt er op de tweede plaats toe dat het motief van de eis ook onduidelijk wordt: wat heeft het stellen van de voorwaarde dat alleen 2 partners, die in duurzame verhouding leven (al dan niet gehuwd), in één slaapvertrek mogen worden ondergebracht te maken met het voorkomen of beperken van over bewoning (te intensieve bewoning) en overlast voor andere arbeidsmigranten en omwonenden? Anders gezegd: het is de commissie niet duidelijk wat nu de ruimtelijke relevantie is van de eis dat 2 personen in een slaapvertrek alleen maar is toegestaan als het gaat om 2 partners die in een duurzame verhouding leven (al dan niet gehuwd). Wat is de ruimtelijke uitstraling van 'een stelletje' (2 partners die in een duurzame relatie tot elkaar staan (al dan niet gehuwd)) op de omgeving? In welk opzicht is de ruimtelijke uitstraling van een stelletje op de omgeving anders (beter?) dan die van een 'los' individu of 2 'losse' individuen?'

De commissie acht de Notitie Doelgroepenbeleid gemeente Elburg op dit punt dus niet deugdelijk gemotiveerd. De consequentie daarvan is dat ook voorwaarde 1 van de omgevingsvergunning van 7 oktober 2020, die immers rechtstreeks voortvloeit uit die Notitie Doelgroepenbeleid gemeente Elburg, niet zorgvuldig is voorbereid en niet deugdelijk is gemotiveerd. In zoverre acht de commissie het bestreden besluit in strijd met de artikelen 3:2 en 3:46 van de Awb.

De commissie geeft in haar advies vervolgens aan hoe het geconstateerde motiveringsgebrek in het bestreden besluit kan worden hersteld, namelijk door bij de beslissing op bezwaar beter te motiveren dat het betreffende uitgangspunt in de Notitie Doelgroepenbeleid gemeente Elburg en daarmee voorwaarde 1 van de omgevingsvergunning wel een goede ruimtelijke ordening dient. De commissie overweegt dat uit de ingediende nadere stukken blijkt dat wij het voornemen hebben om de gemeenteraad voor te stellen om de Notitie Doelgroepenbeleid gemeente Elburg op een aantal punten aan te passen, waaronder het hiervoor besproken 'stelletjes-voorschrift'. De gemeenteraad wordt voorgesteld om het specifieke 'stelletjes-voorschrift' te laten vervallen en 'gewoon' aan te sluiten bij de normering van de Stichting Normering Flexwonen (SNF) (enkel het stellen van een minimale gebruiksoppervlakte per arbeidsmigrant). De gemeenteraad moet hier nog een besluit over nemen. Indien de gemeenteraad met het voorstel meegaat, dan kunnen wij volgens de commissie bij de beslissing op bezwaar de omgevingsvergunning (voorwaarde 1) op dit onderdeel aanpassen aan het nieuwe

beleid. Indien de gemeenteraad niet meegaat in het voorstel maar vasthoudt aan het eerder gestelde uitgangspunt, zoals verwoord in het aangenomen amendement van CDA en SGP, dan kunnen wij bij de beslissing op bezwaar twee dingen doen:

- a) beter motiveren dat het betreffende uitgangspunt in de Notitie Doelgroepenbeleid gemeente Elburg en daarmee voorwaarde 1 van de omgevingsvergunning wel een goede ruimtelijke ordening dient, of, indien optie a niet tot de mogelijkheden behoort,
- b) voorwaarde 1 van de omgevingsvergunning schrappen op het onderdeel van de 'stelletjes-eis' en de onderbouwing van de omgevingsvergunning hierop aanpassen. Uit artikel 2.22, lid 2 van de Wabo vloeit immers voort dat er aan de betreffende omgevingsvergunning alleen voorschriften mogen worden verbonden die nodig zijn met het oog op een goede ruimtelijke ordening. De voorschriften moeten dus ruimtelijk relevant zijn.

Beslissing op bezwaar d.d. 1 juni 2021

Aangezien de gemeenteraad pas op 27 september 2021 opnieuw over de voorgestelde wijziging van het 'stelletjes-voorschrift' in de Notitie Doelgroepenbeleid heeft besloten, hebben wij in ons besluit op bezwaar van 1 juni 2021 besloten om het 'stelletjes-voorschrift' uit voorwaarde 1 van de omgevingsvergunning van 7 oktober 2020 te schrappen en te bepalen er maximaal 2 x 2 personen per grotere kamer en 2 x 1 persoon per kleinere kamer zijn toegestaan, met een maximum van 6 personen per recreatiewoning, en met een maximum van in totaal 96 personen (15 recreatiewoningen en een dienstwoning) op het perceel Berkenweg 13, een en ander zoals aangegeven op het overzicht behorende bij de vergunning (kenmerk 2020-0402).

Dezelfde voorwaarden hebben wij ook opgenomen in de omgevingsvergunning voor het verlengen van de vergunning voor het tijdelijk huisvesten van arbeidsmigranten met een periode van één jaar op het perceel Berkenweg 13 (kenmerk 2021-0478).

Gewijzigde Notitie Doelgroepenbeleid

Zoals hierboven reeds is aangegeven heeft de gemeenteraad op 27 september 2021 een Gewijzigde Notitie Doelgroepenbeleid vastgesteld. Hierin zijn o.a. de volgende wijzigingen ten opzichte van de versie van 25 mei 2020 opgenomen:

- Op pagina 20, paragraaf 4.3, luidt de tweede bullet van de algemene randvoorwaarden als volgt:

In verband met het borgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, in de eerste plaats voor de doelgroepen zelf, is het een voorwaarde dat de doelgroepen niet op dezelfde locatie gemengd worden gehuisvest en evenmin in de nabijheid van elkaar. Arbeidsmigranten, mensen met onbegrepen gedrag en spoedzoekers hebben vaak een ander levensritme en geven over het algemeen een andere invulling aan een dag. Zij stellen over het algemeen ook wat andere eisen aan woonomstandigheden. Zeker daar waar onder deze doelgroepen personen gehuisvest moeten worden die op dat moment (psychisch (zeer)) kwetsbaar zijn, is gemengde huisvesting van verschillende doelgroepen niet wenselijk in het kader van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Anders gezegd, voorkomen moet worden dat daar waar woon- en leefsituaties van elkaar afwijken, er over en weer fricties en/of overlastsituaties ontstaan, die afbreuk doen aan het woon- en leefklimaat. Ook voor omwonenden dan wel omliggende bedrijven is het van belang dat de verschillende doelgroepen niet op dezelfde locatie worden gehuisvest. Voorkomen moet worden dat omwonenden/omliggende bedrijven worden geconfronteerd met verschillende woon- en leefsituaties van verschillende doelgroepen. Het risico op fricties, overlast en/of een gevoel van sociale onveiligheid wordt beperkt indien de verschillende doelgroepen niet op één en dezelfde locatie worden gehuisvest. Daarmee kan ook voor omwonenden/omliggende bedrijven een aanvaardbaar woon- en leefklimaat/vestigingsklimaat worden geborgd.

Met "niet in elkaars nabijheid" wordt bedoeld een minimale afstand tussen de locaties van ten minste 500 meter. Waarbij met "locatie" het te bewonen object wordt bedoeld.

- Op pagina 21 paragraaf 4.3 luidt de vijfde bullet als volgt:

Er moet voldaan worden aan de minimale eisen zoals gesteld door de Stichting Normering Flexwonen (SNF, zie kader).

- Op pagina 21, paragraaf 4.4.1 luidt de achtste bullet als volgt:

We staan huisvesting (niet zijnde huisvesting op een recreatiepark) toe voor een periode van maximaal 15 jaar (via verlenen omgevingsvergunning). Dit is zowel van toepassing op tijdelijke bewoning van een permanent gebouw als op tijdelijke (al dan niet verplaatsbare) gebouwen. Op huisvesting op een recreatiepark is het Beleidsplan Vitale Vakantieparken van toepassing.

- Pagina 22/23, "uitgangspunten huisvesting" is als volgt gewijzigd:

Uitgangspunten huisvesting

- Huisvesting is altijd onzelfstandig en op logiesbasis, behalve voor longstay arbeidsmigranten en eventueel gereguleerde kamergewijze verhuur.
- De gemeente maakt onderscheid in typen gebied: (monofunctionele) woonwijk, gemengde gebieden (gebieden met een gemengde bestemming) en bedrijventerreinen.
- De gemeente staat huisvesting van arbeidsmigranten niet toe op recreatieparken, tenzij hier in het kader van het project Vitale Vakantieparken expliciete afspraken over gemaakt worden.
- Kleinschalige huisvesting vindt bij voorkeur plaats in gemengde gebieden/bestemmingen.
- Grootschaliger huisvesting kan in gemengd gebied/bestemming of op (aan de rand van) bedrijventerreinen.
- De accommodatie dient in situering, schaal, vormgeving en (waar van toepassing) landschappelijke inpassing te passen binnen de karakteristiek van de omgeving.
- Op de locatie moet voldoende parkeergelegenheid zijn. Hierbij moet worden voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid.
- De huisvesting voldoet aan de voorwaarden van het Bouwbesluit voor tijdelijke panden.
- De normering van de stichting Normering Flexwonen (SNF) is de minimale norm voor huisvesting van arbeidsmigranten (zie bijlage 6).
- Op het terrein van de locatie moet binnen en buiten gelegenheid zijn voor samenkomst en ontspanning, aangeboden door de exploitant van het gebouw.
- De gemeente reguleert kamergewijze huisvesting van arbeidsmigranten en andere doelgroepen in gewone woningen in (monofunctionele) woonwijken (zie bijlage 5 Voorbeeld beleidslijn kamergewijze verhuur)
- De arbeidsmigranten dienen te worden ingeschreven bij het BRP van de gemeente (bij een beoogd verblijf van 4 maanden of langer).
- Er wordt een nachtregister bijgehouden per locatie waarin minimaal wordt opgenomen: personalia en contactgegevens, datum aanvang huisvesting en datum beëindiging huisvesting.
- Het betrokken uitzendbureau of het bedrijf dat de exploitatie voor haar rekening neemt dient te beschikken over het keurmerk c.q. te zijn aangesloten bij ABU, NBBU, SNA of gelijkwaardig. Deze keurmerken vertegenwoordigen kwaliteitseisen, onder andere op het gebied van arbeidsvoorwaarden, afdracht van sociale premies, veiligheid op de werkvloer en gedragsregels.
- In het pand of op het terrein is voldoende ruimte voor het stallen van (brom- en snor-) fietsen en containers voor huishoudelijk afval ten behoeve van de bewoners van het pand.
- Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de arbeidsmigranten zelf te borgen, overbewoning te voorkomen, en daarmee een risico op fricties, overlast en/of een gevoel van sociale onveiligheid onderling en naar omwonenden/omliggende bedrijven zo veel mogelijk te beperken, is het van belang dat een te huisvesten arbeidsmigrant de beschikking heeft over een minimale gebruiksoppervlakte. De normering van de stichting Normering Flexwonen (SNF) is de minimale norm voor huisvesting van arbeidsmigranten (zoals opgenomen in bijlage 6).

Overeenstemming met de Gewijzigde Notitie Doelgroepenbeleid

Het voorliggende project is in overeenstemming met de Gewijzigde Notitie Doelgroepenbeleid. Uit de door de aanvrager ingediende aanvullende gegevens blijkt immers dat het de bedoeling van de aanvrager is om in de 15 bestaande recreatiewoningen met nummers 13R a tot en met o, waarin in elke recreatiewoning 4 verblijfsruimten aanwezig zijn, per recreatiewoning 6 arbeidsmigranten te huisvesten. De 16^{de} recreatiewoning met nummer 13R/p is een oude bedrijfswoning, waarin ook arbeidsmigranten worden gehuisvest. In totaal worden in de 16 wooneenheden maximaal 96 arbeidsmigranten gehuisvest.

De minimale gebruiksoppervlakte per persoon van 10 m², zoals voorgeschreven door de SNF, wordt in de recreatiewoningen gehaald. De recreatiewoningen bestaan uit twee bouwlagen. Het totale gebruiksoppervlak bedraagt ongeveer 77 m². Voor maximaal 6 personen resulteert dat in 12,8 m²

gebruiksoppervlak per persoon. Ten aanzien van het aantal personen per ruimte wordt geconstateerd dat in de woningen 4 verblijfsruimten beschikbaar zijn. Het gaat daarbij om 19,2 m², 9,8 m², 8,7 m² en 8,5 m². Bij een bezetting van twee personen in de twee grootste ruimten gaat het om een vloeroppervlakte van 9,6 m² per persoon en 4,9 m² per persoon. De andere 2 ruimten zijn bestemd voor 1 persoon. Daar heeft deze ene persoon dus een oppervlakte van 8,7 m² c.q. 8,5 m² beschikbaar. Er wordt voldaan aan de norm van 3,5 m² beschikbare vloeroppervlakte per persoon per slaapkamer. Er wordt verder ook voldaan aan de algemene en specifieke uitgangspunten van § 4.4.1 wat het proces en uitvoering, de locatie, de huisvesting en het beheer betreft. Tevens wordt voldaan aan normering van de Stichting Normering Flexwonen (SNF) en de bijbehorende bijlagen 5, 6 en 7 van de Gewijzigde Notitie Doelgroepenbeleid. Zoals hieronder onder het kopje 'Milieu- en omgevingsaspecten' wordt toegelicht is er geen sprake is van onaanvaardbare aantasting van woon- en leefklimaat van een nabijgelegen woonwijk of gemengd gebied en/of die van de huisvestingsvoorziening zelf, de gebruiksmogelijkheden van omliggende functies, verkeersontsluiting en parkeersituatie, milieu hygiënische kwaliteit, waterhuishouding en externe veiligheid.

Omdat wij de huisvesting van arbeidsmigranten in de vorm van logies (short- en midstay) als een tijdelijke situatie zien, vinden wij het niet passen om een omgevingsvergunning voor onbepaalde tijd te verlenen. Om die reden staan wij huisvesting toe voor een periode van maximaal 15 jaar (via verlenen omgevingsvergunning). Dit is zowel van toepassing op tijdelijke bewoning van een permanent gebouw als op tijdelijke (al dan niet verplaatsbare) gebouwen. Door de termijn op maximaal 15 jaar vast te stellen, kan de beste balans worden gevonden tussen:

- 1) enerzijds de investering die moet worden gedaan om deze vorm van huisvesting voor arbeidsmigranten te realiseren, en
- 2) anderzijds daarmee ook recht wordt gedaan aan de notie dat het niet de bedoeling is om deze vorm van huisvesting voor arbeidsmigranten (in de vorm van logies) voor een onbepaalde tijd te reguleren.

Motie beleid huisvesting arbeidsmigranten

Tijdens de vergadering op 27 september 2021 is door de gemeenteraad tevens de 'Motie huisvesting arbeidsmigranten' aangenomen. Hierin is het college opgeroepen om:

- specifiek beleid voor de huisvesting van aantallen arbeidsmigranten te ontwikkelen;
- kennis bij andere gemeenten over deze problematiek op te halen en in te zetten; (waaronder de gemeente Zaltbommel)
- externe deskundigheid in te schakelen bij de voorbereiding en het ontwikkelen van bovenstaande beleid en regelgeving;
- stakeholders (waaronder inwoners en arbeidsmigranten) in de voorbereiding te betrekken;
- te inventariseren hoeveel arbeidsmigranten wonen en werken in de gemeente;
- zo snel mogelijk een plan van aanpak op te stellen doch uiterlijk 10 november 2021 dit aan te bieden aan de agendacommissie, waarbij ankermomenten voor keuzes en beslismomenten voor de raad worden opgenomen;
- voor bestaande locaties een overgangsregeling voor te leggen aan de gemeenteraad wat overeenkomt met het gewenste beleid van de gemeenteraad en dit ook onderdeel laten zijn van het plan van aanpak.

Het college gaat de komende periode aan de slag met deze motie van de raad en het opstellen van een specifiek beleid voor de huisvesting van aantallen arbeidsmigranten. Dit beleid is er op dit moment nog niet, zodat de voorliggende aanvraag niet aan deze nog te ontwikkelen en vast te stellen beleid getoetst kan worden. Ook kan er geen overgangsregeling bepaald worden, nu niet duidelijk is wat het beleid precies zal inhouden.

Opmerking: van belang hierbij is, dat de huidige aanvraag in overeenstemming is met het nu geldende gedetailleerde beleid ten aanzien van de huisvesting van arbeidsmigranten, en dat conform de algemene beginselen van behoorlijk bestuur de aanvraag alleen aan het nu geldende beleid mag worden getoetst en niet aan nog komend beleid.

Geconcludeerd wordt dan ook dat het voorliggende project in overeenstemming is met het op dit moment geldend beleid, zoals opgenomen in de Gewijzigde Notitie Doelgroepenbeleid.

Milieu- en omgevingsaspecten

Het project veroorzaakt verder geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving.

In de overgelegde ruimtelijke onderbouwing met de daarbij behorende rapporten wordt ingegaan op alle ruimtelijke aspecten van het plan. Hieruit volgt dat er ten aanzien van de aspecten bedrijven en milieuzonering, geur, geluid, bodem, asbest, luchtkwaliteit, externe veiligheid, water, archeologie en cultuurhistorie, verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de uitvoering van het plan. Met het verrichte onderzoek is aangetoond dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Er hoeft daarom geen m.e.r.(beoordelings)procedure te worden doorlopen.

Wat betreft ecologie is er een Ecologische QuickScan uitgevoerd op de locatie. Uit het rapport blijkt dat er vervolgonderzoeken uitgevoerd moeten worden naar de aanwezigheid van de huismus en vleermuizen. Op basis van de vereiste vervolgonderzoeken is een aanvraag ontheffing/vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming ingediend bij de provincie Gelderland op 13 april 2021. Hiermee is dit onderdeel losgekoppeld van deze aanvraag omgevingsvergunning en zijn wij niet bevoegd om over dit onderdeel te beslissen.

Uit het onderzoek naar de stikstofdepositie blijkt verder dat de voorgenomen ontwikkeling niet zorgt voor een toename in stikstofdepositie op omliggende stikstofgevoelige Natura-2000 gebieden ten opzichte van de referentie situatie. Begin februari 2021 hebben de provincies officieel gereageerd op de uitspraken van de Raad van State over de stikstofdepositie. De Raad van State heeft o.a. geconcludeerd dat een project waarbij met interne saldering wordt aangetoond dat geen toename van de stikstofdepositie ontstaat, is niet vergunningplichtig in het kader van de Wet natuurbescherming. De provincies hebben bevestigd dat projecten niet vergunningplichtig zijn, als met interne saldering kan worden aangetoond dat er geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie.

Uit het onderzoek naar de stikstofdepositie en de recente ontwikkelingen blijkt dat stikstofdepositie geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling,

Geconcludeerd wordt dan ook dat het verlenen van een omgevingsvergunning voor 'planologisch strijdig gebruik' niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Wij zijn dan ook bereid om medewerking te verlenen aan het project en gebruik te maken van het projectafwijakingsbesluit.

Belangenafweging

Bij het bepalen van de keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een verzoek om een omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' hebben wij een ruime beleidsvrijheid om te beoordelen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij behorende maatvoeringen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening acceptabel is. Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij ons bestaan over de wenselijk geachte planologische ontwikkelingen in het betrokken gebied. Bepaalde beoordelingsmarges mogen echter niet worden overschreden en het recht mag ook niet onjuist worden toegepast. Tevens dienen de in het geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze te zijn afgewogen

Instemmen met het project levert in onze optiek een planologische situatie op, welke wij vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten. Het overschrijden van het vastomlijnde planologisch toetsingskader achten wij in dit specifieke geval dan ook aanvaardbaar. Daarbij hebben wij ook de belangen van de omwonenden in ogenschouw genomen. Het realiseren van dit project levert geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van de naaste omwonenden op.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27, lid 1 van de Wabo in combinatie met artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn wij verplicht om een aanvraag welke betrekking heeft op de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' ex artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo en waarvoor een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder 3° van de Wabo wordt verleend, voor te leggen aan de gemeenteraad. De gemeenteraad dient aan te geven of deze wel of geen bedenkingen tegen het project heeft.

Op grond van artikel 6.5, lid 3 van het Bor kan de gemeenteraad categorieën gevallen aanwijzen waarin een verklaring niet vereist is.

De raad van de gemeente Elburg heeft in zijn vergadering van 28 november 2011, met toepassing van artikel 6.5, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor), besloten tot het aanwijzen van categorieën van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is. Het onderhavige project behoort **niet** tot een dergelijk aangewezen categorie, zodat een verklaring van bedenkingen nodig is.

De gemeenteraad heeft in haar vergadering van 15 november 2021 besloten om een ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor het onderhavig af te geven. Hierbij is door de raad een **Motie behorend bij het onderwerp Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb) vergunning Berkenweg 9, 9a en 13 te Doornspijk** aangenomen, waarbij het college is opgeroepen om:

- In aanloop naar de definitieve Vvgb na te gaan of het initiatief voldoet aan de voorwaarden die in de ontwerp omgevingsvergunning inclusief bijlages zijn vermeld en hiervan verslag te doen aan de gemeenteraad.
- Zitting te nemen in de genoemde klankbordgroep of op een andere wijze periodiek met de omwonenden het gesprek te voeren over de nakoming van de gestelde voorschriften.

Nadat de raad de ontwerpverklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven, is samen met de initiatiefnemer gekeken hoe de in deze vergunning en in de Notitie Doelgroepenbeleid opgenomen randvoorwaarden nageleefd worden. De voorwaarden zijn verdeeld in vijf thema's: registratie, documentatie, huisvesting, communicatie en controle.

Uit de uitgevoerde inventarisatie is gebleken dat alle voorwaarden nageleefd worden. Er is een beheerplan opgesteld en een beheerder is aangesteld. Op 11 januari 2022 is een bewonersavond georganiseerd waarin de thema's door middel van een presentatie en een hand out/infographic zijn besproken. Tijdens deze avond zijn ca. 16 omwonenden aanwezig geweest. Er heeft een openhartig gesprek tussen de omwonenden en de initiatiefnemer plaatsgevonden en er zijn werkafspraken gemaakt. Ook is een klankbordgroep opgericht waarin vijf omwonenden, de initiatiefnemer en de vertegenwoordigers van de gemeente zitting zullen nemen. De presentatie van deze avond is samen met een begeleidende brief op 18 januari 2022 ter informatie naar de raad gestuurd en zal als een bijlage aan deze omgevingsvergunning toegevoegd worden.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen hebben wij het project op 7 februari 2022 aan de raad voorgelegd met het verzoek om een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven. De raad heeft op 14 februari 2022 besloten om het voorstel van de agenda te halen, omdat gebleken is dat er nog een aanvullende zienswijze is ingediend, maar niet opgemerkt.

Nadat de aanvullende zienswijze ook is behandeld, hebben wij het verzoek om een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven opnieuw aan de raad voorgelegd.

In de vergadering van **25 april 2022** heeft de raad besloten om **WEL/GEEN** definitieve verklaring van geen bedenkingen voor het project af te geven.

Gelet op het bovenstaande zijn er geen belemmeringen om de omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' te verlenen.

Zienswijze

Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van toepassing op de voorbereiding van de beschikking op de aanvraag om omgevingsvergunning, indien de aanvraag geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo (planologisch strijdig gebruik).

De ontwerpbeschikking, waarin wij kenbaar hebben gemaakt om voornemens te zijn om de gevraagde vergunning te verlenen, is gepubliceerd in Gemeenteblad van 2 december 2021. Het ontwerpbesluit heeft samen met ontwerpverklaring van geen bedelingen gedurende zes weken (tussen 2 december 2021 en 13 januari 2022) ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon eenieder zienswijzen indienen.

Schriftelijke zienswijze

Wij hebben één schriftelijke zienswijze ontvangen, die ingediend is door 8 verschillende personen. Wij hebben de inhoud van deze zienswijze samengevat en beoordeeld in de Nota samenvatting en beantwoording zienswijze, welke nota als een bijlage aan deze vergunning wordt aangehecht en welke een integraal onderdeel van deze vergunning uitmaakt. Voor de volledige weergave van de zienswijzen en onze reactie erop verwijzen wij dan ook naar de Nota.

De indieners van de zienswijze zijn – kort samengevat – van mening dat er sprake zou zijn van verkeerde informatieverstrekking naar de raad, dat het project niet zou passen binnen de gemeentelijke Toekomstvisie, het Beleidsplan Vitale Vakantieparken, de Notitie Doelgroepenbeleid en de Woonvisie. Ook zou er geen sprake zijn van 2, maar van 3 nieuwe woningen aan de Berkenweg 9 en 9a. De sloop van de 9 aanwezige chalets zou niet als voorwaarde in de vergunning zijn opgenomen en kan niet zondermeer als uitgangspunt voor het bouwen van de nieuwe woningen gehanteerd worden. De bouw van de woningen zou niet aan het VAB-beleid zijn getoetst en hiermee niet in overeenstemming zijn. Verder zijn de indieners van de zienswijze van mening dat er ten onrechte uitgegaan wordt van 16 recreatiewoningen op Berkenweg 13, terwijl er maar 15 recreatiewoningen zijn vergund. Ook zijn de indieners van de zienswijze van mening dat het project een nieuwe stedelijke ontwikkeling vormt en dat er een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats had moeten vinden. Voorts zou de ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende bijlagen op punten onjuist c.q. onvolledig zijn dan wel fouten bevatten. Tenslotte zou de publicatie in het Huis-aan-huisblad verkeerd zijn.

Wij hebben de zienswijzen beoordeeld en van reacties voorzien. In tegenstelling tot wat de indieners van de zienswijzen naar voren brengen is de raad niet onjuist geïnformeerd. Uit de uitgevoerde onderzoeken en de beoordeling ervan door de interne en externe adviseurs is gebleken dat het project in overeenstemming is met het gemeentelijke beleid, zoals vervat in de Toekomstvisie, het Beleidsplan Vitale Vakantieparken, de Notitie Doelgroepenbeleid en de Woonvisie. Op het project is het VAB-beleid niet van toepassing, omdat het geen betrekking heeft op functiewijziging van een voormalig agrarisch bedrijf. Op het perceel Berkenweg 9 en 9a is al sinds 1965 sprake van twee gescheiden woningen, met eigen voorzieningen. De woningen worden door twee verschillende huishoudens bewoond, hebben aparte huisnummers en zijn gelegen op aparte kadastrale percelen (D4425 en D4426). Op het perceel Berkenweg 13 zijn 16 wooneenheden aanwezig, die op de tekeningen als recreatiewoningen R13 a tot en met r aangeduid worden. Voor woningen R13 a tot en met o is in 2007 een bouwvergunning verleend en deze zijn inmiddels gerealiseerd. Woning R13/p is een oude bedrijfswoning, die nog vervangen moet worden. In deze 16 wooneenheden worden in totaal maximaal 96 arbeidsmigranten gehuisvest.

Het project vormt geen nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van Besluit ruimtelijke ordening. Het komt ook niet voor in één van de activiteiten genoemd in kolommen C of D van het Besluit milieueffectrapportage, zodat er geen vormvrije m.e.r.-beoordelingsrapportage opgesteld hoeft te worden. Het project is verder ook diverse keren met de provincie besproken en door de provincie akkoord bevonden. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de ontwerp vergunning zijn tenslotte op de wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd in het Gemeenteblad van 2 december 2021 en de omwonenden zijn per mail van 1 december 2021 op de hoogte gesteld van de bekendmaking van de ontwerpbesluiten.

Op basis van het bovenstaande zijn wij dan ook van mening dat de zienswijzen geen aanleiding geven om de omgevingsvergunning te weigeren. Wel zijn de omgevingsvergunning, de ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende bijlagen op een aantal punten aangepast en verduidelijkt.

Aanvullende zienswijze per e-mail

Tijdens de behandeling van het raadsvoorstel tot verlening van de definitieve verklaring van geen bedenkingen door de raad op 7 februari 2022 en de bespreking van de Nota samenvatting en beantwoording zienswijze, is door de inspreker gewezen op het feit dat op 11 januari 2022 per e-mail nog een aanvullende zienswijze is ingediend, die door twee personen is ondertekend. Deze aanvullende zienswijze is intern verkeerd ingeboekt en hierdoor niet meegenomen in de oorspronkelijke Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen.

De aanvullende zienswijze is alsnog in behandeling genomen en voorzien van een reactie, welke als bijlage de Nota samenvatting en beoordeling zienswijze is opgenomen en welke een integraal onderdeel uitmaakt van deze Nota.

De aanvullende zienswijzen bevatten - kort samengevat - een aantal inhoudelijke vragen over de met de aanvrager gesloten anterieure overeenkomst, het proces van de burgerparticipatie, de lopende procedure, het belang van de aanvrager en de huisvesting van de arbeidsmigranten. Voorts worden in de aanvullende zienswijzen persoonlijke meningen en opvattingen over deze onderwerpen geuit. Tenslotte wordt gevraagd om vergoeding van de kosten van juridische bijstand, die de indieners van de zienswijze zullen moeten invoeren in het vervolg van deze procedure.

In de Reactie op aanvullende zienswijzen is een inhoudelijke reactie op de gestelde vragen gegeven. Zo dient een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer op grond van de wet gesloten te worden, om de kosten van het project te kunnen verhalen. Deze overeenkomst is privaatrechtelijk van aard en het is geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht, waartegen bezwaar en/of beroep ingediend kan worden.

In de Reactie op zienswijze wordt verder nogmaals het doorlopen traject van burgerparticipatie toegelicht en wordt ingegaan op de vragen van de omwonenden inzake de veiligheid en de huisvesting van de arbeidsmigranten op het perceel Berkenweg 13. Verder wordt aangegeven dat er geen redenen bestaan om de wettelijke termijn voor het indienen van de zienswijzen te verlengen, nu de indieners van de zienswijze binnen de daarvoor gestelde termijn een goed onderbouwde zienswijze hebben ingediend. Tenslotte is ook aangegeven dat de gemeente geen kosten van de juridische bijstand van derden vergoedt.

Wij zijn dan ook van mening dat deze aanvullende zienswijzen geen reden vormen om de gevraagde omgevingsvergunning alsnog te weigeren.

Inwerkingtreding besluit

Het besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn, bedoeld in artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht, voor het indienen van een beroepschrift (artikel 6.1, lid 2 onder b van de Wabo).

Leges

Voor de behandeling van de aanvraag om omgevingsvergunning is de aanvrager op grond van onze legesverordening leges verschuldigd. De legesnota zal apart worden toegezonden. De leges zijn conform de Tabel behorende bij de Legesverordening 2020 van de gemeente Elburg opgelegd. Deze verordening kunt u inzien op <http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/XHTMLoutput/Actueel/Elburg/CVDR631762.html>

Elburg,2022

Hoogachtend,
Het college van burgemeester en wethouders,

De burgemeester, de secretaris,

Ir. J.N. Rozendaal P.W. Wanrooij

Rechtsmiddelen

Tegen het definitieve besluit om omgevingsvergunning te verlenen, kan met ingang van de dag na die waarop dit besluit ter inzage is gelegd binnen zes weken beroep worden ingesteld door belanghebbenden, te weten bij Sector bestuursrecht van de rechtbank Gelderland, locatie Arnhem, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem.

Door het aantekenen van beroep wordt het besluit niet geschorst. Hiertoe dient een verzoek om voorlopige voorziening te worden ingediend bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Gelderland locatie Arnhem.

Voor het indienen van een beroepschrift of een verzoek om voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd.

Bijlage 1

Uitgangspunten huisvesting Arbeidsmigranten (§ 4.4.1 van de Notitie Doelgroepenbeleid)

Algemeen

- We gaan uit van een opgave voor (legalisering van) huisvesting van maximaal 75-100 arbeidsmigranten. Dit beschouwen we voorlopig als een maximum.
- We blijven in regionaal verband in gesprek over voortgang, ervaringen en opgave met betrekking tot de huisvesting van arbeidsmigranten, op basis van de gemaakte afspraken. We verkennen of actualisering van die afspraken aan de orde is.
- We hanteren de in deze notitie opgenomen indicatie van aantallen als nulmeting. Door verplicht stellen van registratie (in de bevolkingsadministratie of nachtregisters, zie hieronder) en afspraken met huisvesters over het delen van beschikbare informatie, monitoren we de ontwikkelingen.
- We richten ons op de logieswijze huisvesting van arbeidsmigranten die hier niet-permanent verblijven (short- en midstay). Permanente vestigers zijn aangewezen op de reguliere woningmarkt. Via de Woonvisie moet geregeld worden dat de woningvoorraad kwantitatief en kwalitatief op peil is voor verschillende doelgroepen, zonder dat verdringing plaatsvindt.
- Door in te zetten op passende huisvesting in de vorm van logies ontstaat er geen extra druk op de reguliere woningmarkt in de gemeente Elburg. Ook wordt door het bieden van legale alternatieve huisvestingsvormen voorkomen dat arbeidsmigranten door o.a. uitzendbureaus (illegaal) op vakantieparken worden gehuisvest.
- De gemeente is medeverantwoordelijk voor het op een goede manier huisvesten van de arbeidsmigranten.
- Deze gedeelde verantwoordelijkheid dient in de huisvestingsinitiatieven terug te komen: het initiatief ligt bij de werkgever, de gemeente pakt de te volgen planologische procedure voortvarend op. Om een goede, integrale afweging te kunnen maken, hanteert de gemeente een afwegingskader (zie bijlage 7).
- De gemeente Elburg wil primair arbeidsmigranten huisvesten die aantoonbaar werkzaam zijn in de gemeente of de regio. Dit lijkt echter gezien de aard van het vraagstuk lastig houdbaar. Flexwerk is naar zijn aard altijd wisselend in volume en locatie. Daarom is het belangrijk om op regionale schaal te blijven afstemmen.
- We staan huisvesting (niet zijnde huisvesting op een recreatiepark) toe voor een periode van maximaal 15 jaar (via verlenen omgevingsvergunning). Dit is zowel van toepassing op tijdelijke bewoning van een permanent gebouw als op tijdelijke (al dan niet verplaatsbare) gebouwen. Op huisvesting op een recreatiepark is het Beleidsplan Vitale Vakantieparken van toepassing.
- Huisvesting kan bestaan uit (transformatie van) bestaande bouw of uit nieuwbouw en is kleinschalig.

Uitgangspunten proces en uitvoering

Binnen de gemeente wordt de burgerparticipatie nader uitgewerkt. Hiervoor zijn speciale schema Klantreizen opgesteld. Deze reizen hebben betrekking op drie fasen: Verkennen initiatief, Vergunningen en Toezicht & Handhaving. Elke reis wordt apart beschreven. De ingediende initiatieven dienen aan de hand van deze Klantreizen en de burgerparticipatie doorlopen en getoetst te worden. Bij initiatieven in het kader van dit doelgroepenbeleid is de initiatiefnemer verplicht het burgerparticipatietraject, zoals omschreven in de klantreizen, te doorlopen.

Indien de initiatiefnemer niet kan aantonen dat hij op adequate wijze invulling heeft gegeven aan deze stappen, dan kan dit een reden zijn om planologische medewerking te ontfangen.

Uitgangspunten locatie

- Uitgangspunt is dat de arbeidsmigranten zoveel mogelijk op korte afstand van de werklocatie worden gehuisvest.
- Locaties komen niet zonder meer in aanmerking voor huisvesting voor arbeidsmigranten, maar worden afzonderlijk getoetst op ruimtelijke en maatschappelijke wenselijkheid (zie afwegingskader bijlage 7).
- Huisvesting van arbeidsmigranten wordt niet toegestaan indien naar het oordeel van het college één of meerdere van de volgende aspecten in onevenredige mate worden aangetast of belemmerd:
 - het woon- en leefklimaat van een nabijgelegen woonwijk of gemengd gebied en/of die van de huisvestingsvoorziening zelf;

- de gebruiksmogelijkheden van omliggende functies;
- verkeersontsluiting en parkeersituatie;
- milieu hygiënische kwaliteit, waterhuishouding en externe veiligheid.
- De locatie moet goed ontsloten zijn. Bij nieuwe locaties wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van bestaande ontsluitingswegen.

Uitgangspunten huisvesting

- Huisvesting is altijd onzelfstandig en op logiesbasis, behalve voor longstay arbeidsmigranten en eventueel gereguleerde kamergewijze verhuur.
- De gemeente maakt onderscheid in typen gebied: (monofunctionele) woonwijk, gemengde gebieden (gebieden met een gemengde bestemming) en bedrijventerreinen.
- De gemeente staat huisvesting van arbeidsmigranten niet toe op recreatieparken, tenzij hier in het kader van het project Vitale Vakantieparken expliciete afspraken over gemaakt worden.
- Kleinschalige huisvesting vindt bij voorkeur plaats in gemengde gebieden/bestemmingen. Grootschaliger huisvesting kan in gemengd gebied/bestemming of op (aan de rand van) bedrijventerreinen.
- De accommodatie dient in situering, schaal, vormgeving en (waar van toepassing) landschappelijke inpassing te passen binnen de karakteristiek van de omgeving.
- Op de locatie moet voldoende parkeergelegenheid zijn. Hierbij moet worden voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid.
- De huisvesting voldoet aan de voorwaarden van het Bouwbesluit voor tijdelijke panden.
- De normering van de stichting Normering Flexwonen (SNF) is de minimale norm voor huisvesting van arbeidsmigranten (zie bijlage 6).
- Op het terrein van de locatie moet binnen en buiten gelegenheid zijn voor samenkomst en ontspanning, aangeboden door de exploitant van het gebouw.
- De gemeente reguleert kamergewijze huisvesting van arbeidsmigranten en andere doelgroepen in gewone woningen in (monofunctionele) woonwijken (zie bijlage 5 Voorbeeld beleidslijn kamergewijze verhuur)
- De arbeidsmigranten dienen te worden ingeschreven bij het BRP van de gemeente (bij een beoogd verblijf van 4 maanden of langer).
- Er wordt een nachtregister bijgehouden per locatie waarin minimaal wordt opgenomen: personalia en contactgegevens, datum aanvang huisvesting en datum beëindiging huisvesting.
- Het betrokken uitzendbureau of het bedrijf dat de exploitatie voor haar rekening neemt dient te beschikken over het keurmerk c.q. te zijn aangesloten bij ABU, NBBU, SNA of gelijkwaardig. Deze keurmerken vertegenwoordigen kwaliteitseisen, onder andere op het gebied van arbeidsvoorwaarden, afdracht van sociale premies, veiligheid op de werkvloer en gedragsregels.
- In het pand of op het terrein is voldoende ruimte voor het stallen van (brom- en snor-) fietsen en containers voor huishoudelijk afval ten behoeve van de bewoners van het pand.
- Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de arbeidsmigranten zelf te borgen, overbewoning te voorkomen, en daarmee een risico op fricties, overlast en/of een gevoel van sociale onveiligheid onderling en naar omwonenden/omliggende bedrijven zo veel mogelijk te beperken, is het van belang dat een te huisvesten arbeidsmigrant de beschikking heeft over een minimale gebruiksoppervlakte. De normering van de stichting Normering Flexwonen (SNF) is de minimale norm voor huisvesting van arbeidsmigranten (zoals opgenomen in bijlage 6).

Eigenaar verantwoordelijk

- Wat betreft de samenstelling van de groep arbeidsmigranten is de beheerder verantwoordelijk voor een passende mix van nationaliteiten, waarbij het voorkomen van overlast centraal staat.
- De locatie beschikt over goede voorzieningen voor het wassen en drogen van kleding en beddengoed of de beheerder maakt dit op een andere manier voor alle gebruikers van het pand mogelijk.
- Bij huisvesting van arbeidsmigranten dient de huisvester te zorgen voor goede voorzorgsmaatregelen en handhaving op leefbaarheid, veiligheid en het voorkomen van overlast. Per locatie worden daar afspraken over gemaakt.
- Het bijhouden van het nachtregister en het inschrijven en uitschrijven in het BRP is de verantwoordelijkheid van de beheerder.

Uitgangspunten beheer

- Voor ieder locatie waarop deze uitgangspunten van toepassing zijn, dient een beheerder te worden aangewezen.
- Bij een logiesgebouw met een capaciteit van 30 personen of meer grotere omvang dient minimaal één beheerder continu aanwezig te zijn. In overleg met partijen zal de haalbaarheid hiervan (of van een acceptabel alternatief) verkend worden.
- De beheerder moet naast Nederlands in ieder geval ook de taal beheersen van de meest voorkomende groepen arbeidsmigranten.
- De beheerder is 24 uur per dag bereikbaar en/of aanwezig, zorgt voor het dagelijkse onderhoud van de huisvesting en is de contactpersoon voor bewoners, omgeving en instanties (waaronder de gemeente). Binnen het beheer valt onder andere het toezien op de veiligheid van de bewoners en bijhouden van een adequate financiële en huuradministratie.
- Voor iedere locatie wordt door de beheerder een klachtenreglement opgesteld waarin staat hoe de communicatie met de omgeving verloopt (vast aanspreekpunt), hoe de omgeving kan reageren op overlastsituaties en hoe daar mee wordt omgegaan.
- Op de locatie biedt de huisvester voorlichting en informatie aan de bewoners, bij voorkeur in de taal van de bewoners maar in ieder geval ook in de Nederlandse en Engelse taal. Naast de informatie als opgenomen in de SNF-norm dient ook informatie ter beschikking te zijn over (de samenvatting van) cao voor uitzendkrachten, informatie over scholing, gezondheidszorg en sociale voorzieningen in de gemeente.
- Per locatie wordt een beheerplan opgesteld dat tenminste voldoet aan de normen van de SNF. In het beheerplan wordt aandacht besteed aan een goede oplossing voor de verwerking van het afval en het voorzien in cameratoezicht.
- Onderdeel van het beheerplan is een huisreglement die in de juiste talen aanwezig is op iedere locatie. In het reglement moet duidelijk gemaakt worden hoe wordt omgegaan met overlast en verstoring van de openbare orde en veiligheid (maatregelen, aanpak, sancties). Ook de onderwerpen drugsgebruik, alcoholgebruik, parkeren van voertuigen, geluidsoverlast en zwerfafval dienen minimaal in het reglement te worden opgenomen.
- Als onderdeel van een goede communicatie met de omgeving is er een communicatieplan nodig en wordt vanaf de start van het realisatietraject een klankbordgroep in het leven geroepen, waarin tenminste de initiatiefnemer en een vertegenwoordiging van de omgeving participeren.

Overige bepalingen, evaluatie

- Deze uitgangspunten zijn een aanvulling op vigerende landelijke en plaatselijke regelgeving (WABO, Bouwbesluit, Burgerlijk Wetboek, BRP, Parkeerbeleid etc).
- Alle geldende - plaatselijke - ruimtelijke procedures, beleidskaders en verordeningen met wettelijke bepalingen ten aanzien van woon- en leefklimaat, ontheffingsmogelijkheden, bezwaar en beroepstermijnen blijven onverminderd van kracht.
- De uitgangspunten verbinden we aan het verstrekken van een omgevingsvergunning voor zover daarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan c.q. het herzien van een bestemmingsplan.
- Het bevoegd gezag zal indien en voor zover vereist ter bestrijding van overlast en onveiligheid, gebruik maken van zijn bevoegdheid om handhavend op te treden.
- Deze uitgangspunten worden een jaar na invoering geëvalueerd.

Bijlage 2 (Bijlage 6 van de Notitie Doelgroepenbeleid)

Normen voor huisvesting arbeidsmigranten, SNF

Normenset volgens SNF

Bron: Norm voor huisvesting van arbeidsmigranten, versie 8.0, geldig vanaf 1 september 2019

Ruimte en privacy

- Toegestane verblijfsvormen:
 - a. reguliere woning
 - b. hotel/pension
 - c. wooneenheden in gebouwencomplex
 - d. woonunits
 - e. huisvesting op recreatieterrein
- Bewoners hebben minimaal 10m² gebruiksoppervlak wonen (GBO) per persoon.
- Bewoners van een reguliere woning (a.) en wooneenheden (c.) hebben minimaal 12m² gebruiksoppervlak wonen (GBO)
- Dit geldt ook voor woonunits (d.) wanneer er sprake is van een bestemming "wonen". Dit is inclusief 3,5 m² slaapvertrek per persoon.
- Alle voorzieningen (sanitair, keuken, slaapvertrek en woonkamer of ontspanningsruimte) dienen onder één dak en in pandig bereikbaar te zijn.
- Bij alle woonvormen hebben bewoners in hun slaapvertrek per persoon minimaal 3,5 m² vloeroppervlakte ter beschikking.
- Tot uiterlijk 31-12-2023 geldt dat voor bestaande huisvesting in woonvorm e (huisvesting op recreatieterrein) bewoners in hun slaapvertrek per persoon minimaal 2,7 m² vloeroppervlak ter beschikking hebben. Als de slaapruijnte in woonvorm e minder dan 3,5m² vloeroppervlakte per persoon is, mag de slaapruijnte maximaal voor 2 personen gebruikt mag worden. Vanaf 1-1-2024 vervalt deze uitzondering en geldt de eis dat in alle woonvormen bewoners in hun slaapvertrek per persoon minimaal 3,5m² vloeroppervlakte ter beschikking hebben.
- Voor alle woonvormen geldt dat voor elke bewoner in het slaapvertrek een bed beschikbaar is met een matras van tenminste 80*200cm en kledingkast van tenminste 0,36m³ plus een stoel. Indien de kledingkast niet in het slaapvertrek staat, dient deze op slot te kunnen.
- Tijdens de inspectie wordt gecontroleerd of de daadwerkelijke bezetting klopt met wat er uit de administratie blijkt.

Sanitair, veiligheid en hygiëne

- Er is minimaal 1 toilet per 8 personen.
- Er is minimaal 1 douche per 8 personen.
- Er is geen sprake van zichtbare overbelasting van het elektriciteitsnet (controle op o.a. op dubbelstekkers en kookplaatjes)
- De verlichting en elektriciteitsvoorziening in natte ruimten is spatwaterdicht geschikt voor gebruik in natte ruimtes.
- Er is geen sprake van omstandigheden die tot gevaar of verwondingen kunnen leiden. ☐ Hygiëne in en om de woonlocatie veroorzaakt geen gevaar voor de volksgezondheid. ☐ Er is een deugdelijke en aantoonbaar onderhouden mechanische installatie of natuurlijke ventilatie, dit in combinatie met voldoende beluchting.
- Er is geen sprake van schimmelvorming in de badkamers, keukens en/of andere ruimtes.
- CV, gaskachel en geiser dienen tweejaarlijks aantoonbaar gecontroleerd te zijn.
- Op locaties met bestemming 'wonen' heeft elke verblijfsruimte minimaal 0,5 m² daglichtoppervlakte.
- Op locaties met bestemming 'logies' heeft elke verblijfsruimte directe daglichttoetreding.
- Verblijfsruimten dienen verwarmd te kunnen worden.

Voorzieningen

- Koelkast(en), 30 liter koel-/vriesruimte per persoon.
- Kookplaat/platen, minimaal 4 pitten.
- Specifieke norm bij grotere aantallen bewoners: bij meer dan 8 personen 1 pit per 2 personen, bij meer dan 30 personen minimaal 16 pitten.
- Kookplaat/platen in studio's voor maximaal 2 bewoners dienen minimaal 2 pitten plus een magnetron of oven aanwezig te zijn.

Informatievoorziening en overige eisen

- Er moet een informatiekaart aanwezig zijn die opgehangen is op een centrale plaats, De informatiekaart is opgesteld in het Engels of het Duits of de landstaal van de bewoners en deze bevat ten minste telefoonnummers van: - beheerder/contactpersoon verhuurder - regiopolitie - brandweer - 112 (in levensbedreigende situaties) - verkorte huis- en leefregels in landstaal van de bewoners - ontruimingsplan en noodprocedure
- Als de inspecteur gesloten slaapkamers aantreft dient hij/zij een herinspectie van de locatie te gelasten.

Brandveiligheid

Maatregelen in de woning

- Brandblusser:
 - Een brandblusser moet voldoen aan het besluit draagbare blustoestellen 1997 en in het bijzonder de vigerende NEN-EN 3- 7. De plaatsing van brandblussers en keuze van de blusstof in relatie tot de brandklasse moet voldoen aan de vigerende NEN 4001+C1.
 - Een draagbaar blustoestel moet bij nieuwe levering worden voorzien van de aanduiding van de uiterste datum (jaar en maand) waarop het eerstvolgende onderhoud moet worden uitgevoerd dit conform de vigerende NEN 2559.
 - Het preventief onderhoud dient jaarlijks te worden uitgevoerd conform de vigerende NEN 2559 door een gecertificeerd REOB bedrijf. De onderhoudsgegevens moeten worden geregistreerd op een etiket op basis van de vigerende NEN 2559 dat duurzaam is bevestigd op het blustoestel. Er is in totaal 6 liter / 6 kilogram blusmiddel aanwezig
 - Er is een brandblusser van minimaal 2 liter / 2 kilogram binnen 5 meter van iedere plaats waar gekookt wordt en op plaatsen met open vuur (direct onder handbereik, dus niet in een andere eenheid en niet buiten).
 - Er staat een instructie voor gebruik op elke brandblusser .
- Er is een blusdeken bij iedere kookegelegenheid.
- Er zijn werkende rook- en CO-melders op voorgeschreven plaats gemonteerd. Gecombineerde CO- en rookmelders zijn niet toegestaan.

Goed werkgeverschap

- Om goed werkgeverschap te verzekeren geldt voor uitzendondernemingen als voorwaarde dat zij staan ingeschreven in het register van gecertificeerde ondernemingen van SNA.
- Uitzendondernemingen die te werk stellen in de sector waar de cao vlees van toepassing is dienen te beschikken over het SNA-keurmerk.
- Om goed werkgeverschap te verzekeren geldt voor agrarische ondernemingen in de sector 'open teelten' en in de sector 'glastuinbouw' die eigen werknemers huisvesten, dat zij bij het secretariaat de verklaring goed werkgeverschap zoals in de cao open teelten dan wel de cao glastuinbouw is voorgeschreven en beschikbaar via de SNF-website moeten indienen.
- Ondernemingen die geregistreerd zijn bij Fair Produce kunnen daarmee aantonen aan de eisen voor goed werkgeverschap te voldoen.
- Om goed werkgeverschap te verzekeren geldt voor ondernemingen die eigen werknemers huisvesten in sectoren waarmee SNF nog géén afspraken heeft gemaakt over de invulling van goed werkgeverschap, dat zij bij het secretariaat een accountantsverklaring volgens het voorgeschreven format waaruit blijkt dat de van toepassing zijnde cao wordt nageleefd.
- Ondernemingen die geen eigen werknemers huisvesten hoeven niet aan deze normen te voldoen. Zie reglement registratie voor de voorwaarden.

Bijlage 3 (Bijlage 7 bij de Notitie Doelgroepenbeleid)

Afwegingskader Initiatieven Huisvesting Arbeidsmigranten

De bestemming van de locatie

1. Staat de actuele bestemming van deze locatie wonen of logies (van arbeidsmigranten) toe?
2. Is een wijziging van de bestemming te overwegen?
 - a. Zijn op voorhand, zonder uitgebreid nader onderzoek, al feitelijke belemmeringen bekend, waarbij gedacht kan worden aan:
 - Gevaar, geluid- of geuroverlast door omliggende bedrijven
 - Infrastructuur zoals drukleidingen
 - Bedrijven die in hun toekomstige bedrijfsvoering belemmerd zouden worden (planschade)
 - Onaanvaardbare toename verkeersdruk (afhankelijk van omvang, zie 4)
 - Andere belemmeringen
 - b. Zijn er beleidsmatige belemmeringen tegen zo'n wijziging, zoals:
 - c. - Er speelt al een ander verzoek/initiatief op die locatie
 - d. - Belemmeringen vanuit omgevingsvisie
 - e. - Andere belemmeringen
3. Is een tijdelijk afwijking van de bestemming (max. 10 jaar) te overwegen?
 - a. Zijn op voorhand, zonder uitgebreid nader onderzoek, al feitelijke belemmeringen bekend tegen een tijdelijke afwijking, waarbij gedacht kan worden aan:
 - Gevaar, geluid- of geuroverlast door omliggende bedrijven
 - Infrastructuur zoals drukleidingen
 - Bedrijven die in de komende 10 jaar in (wijziging van) hun bedrijfsvoering belemmerd zouden - worden (planschade)
 - Onaanvaardbare toename verkeersdruk (afhankelijk van omvang, zie 4)
 - Andere belemmeringen
 - b. Zijn er beleidsmatige belemmeringen tegen zo'n tijdelijke afwijking, zoals:
 - Er speelt al een ander verzoek/initiatief op die locatie;
 - Belemmeringen vanuit omgevingsvisie;
 - Andere belemmeringen.

De aard en omvang van de voorziening

4. Welke omvang kan een voorziening maximaal hebben op een locatie?

Een goede methode om te bepalen hoeveel arbeidsmigranten op een bepaalde locatie gehuisvest kunnen worden, is om te kijken naar referentieprojecten. Zie daarvoor paragraaf 5.3. Deze projecten voldoen aan de normen van SNF, hebben allemaal de mogelijkheid om parkeren op eigen terrein mogelijk te maken en worden positief ervaren door omwonenden en de betreffende gemeente. De referentieprojecten hebben gemiddeld ca. 70 m2 grond per bewoner beschikbaar. Die norm is daarom geschikt om te beoordelen wat een locatie kan hebben. (oppervlakte locatie in m2 gedeeld 70. De uitkomst is een goede richtlijn voor het aantal bewoners dat een huisvestingsvoorziening kan dragen).

Het gebruik van de locatie binnen de (al dan niet gewijzigde) bestemming

Geschiktheid van de locatie

5. Is de locatie gelegen binnen de bebouwde kom of periferie?
6. Beschikt de locatie over voldoende parkeermogelijkheden op eigen terrein?
7. Is er sprake van een goede ontsluiting naar de provinciale weg?
8. Ligt de locatie op loopafstand van de dagelijkse voorzieningen?

Kwaliteit

9. Kan de voorziening aan de eisen van het Bouwbesluit en de eisen van welstand voldoen?
10. Kan de exploitant over een omgevingsvergunning voor brandveilig gebruik (gaan) beschikken?
11. Beschikt de huisvester over het SNF-keurmerk en zal de voorziening dus tenminste aan de eisen van dat keurmerk voldoen?

Exploitatie en beheer

12. Is er voldoende zekerheid dat aan de wettelijke eisen van registratie en het bijhouden van een nachtregister (bij logies) voldaan zal worden?
13. Is er een beheerplan dat in voldoende mate tegemoet komt aan de eisen die redelijkerwijs door bewoners, omgeving en gemeente gesteld worden?

Eisen aan de exploitant c.q. gebruiker

14. Is bekend wie de exploitant c.q. feitelijke gebruiker van de voorziening is?
15. Is er aanleiding om vanuit ervaringen elders met deze exploitant of gebruiker bijzondere aandacht te geven aan afspraken over exploitatie en beheer?
16. Is er aanleiding om nader onderzoek te doen o.g.v. de wet Bibob?

Draagvlak voor de voorziening in de omgeving

17. Is de initiatiefnemer bereid en in staat om zijn aandeel te nemen in een zorgvuldige communicatie met de omgeving en bij de planvoorbereiding te luisteren naar en eventueel tegemoet te komen aan bezwaren van omwonenden.

