

Huisvesting in bestaande woningen

Binnen de bebouwde kom		
<i>Rechtsstreeks regelen in de bestemming wonen</i>	<i>Via afwijking regelen: afwijken van de gebruiksregels toevoegen aan Artikel Wonen</i>	<i>Via wijzigingsbevoegdheid in bestemming Wonen</i>
Voorbeeld uit Gemeente Horst aan de Maas	Voorbeeld uit Gemeente Asten	Voorbeeld uit Gemeente Reimerswaal
X.x Specifieke gebruiksregels	X.x Afwijken van de gebruiksregels	x.x Wijzigingsbevoegdheid
<i>x.x.x Huisvestiging arbeidsmigranten</i>	<i>x.x.x. Afwijken ten behoeve van huisvesting tijdelijke werknemers</i>	<i>x.x.x Toestaan huisvesting arbeidsmigranten</i>
Het is mogelijk om de gronden en bouwwerken met een woonbestemming te gebruiken of te laten gebruiken ten behoeve van huisvesting van arbeidsmigranten in woningen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:	Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor de structurele of tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten in een woning. Hierbij gelden de volgende randvoorwaarden:	Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Wonen wijzigen ten behoeve van huisvesting door arbeidsmigranten in de vorm van logies, met inachtneming van de volgende regels:
a. Per woning mogen maximaal x personen worden gehuisvest;	1. Het is toegestaan om een woning te gebruiken voor bewoning door maximaal (aantal) arbeidsmigranten;	a.de huisvesting vindt plaats in een bestaand gebouw;
b. Per straat mag maximaal x % van de woningen een arbeidsmigranten huisvesting worden gerealiseerd en mogen, eveneens per straat, maximaal x woningen met deze functie aaneengesloten zijn;	2. De woning voldoet aan de regels uit het bouwbesluit;	b. het karakter van het gebouw mag niet veranderen;
c. Het moet gaan om huisvesting van arbeidsmigranten die (grotendeels) binnen de gemeente x werkzaam zijn;	3. In een straat mogen maximaal 10% van de totaal aantal woningen gebruikt worden voor bewoning door arbeidsmigranten, waarbij de woningen niet direct naast elkaar, tegenover elkaar of boven elkaar gesitueerd mogen zijn, waarbij de perceelgrenzen bepalend zijn;	c. er dient sprake te zijn van gebruik door personen die elders hun hoofdverblijf hebben;
d. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.	4. Er dient een nachtregister bijgehouden te worden;	d. planwijziging wordt niet toegepast binnen een afstand van 250 meter van een gebouw in gebruik en / of bestemd voor logies als bedoeld onder k;
	5. In afwijking op lid 1 is het mogelijk om tot een maximum van 10 personen bewoning te laten plaatsvinden, mits aangetoond wordt dat er voldoende parkeergelegenheid is op eigen terrein en de bewoning niet tot overlast leidt in de omgeving;	e. er mag geen sprake zijn van een zodanige verkeersaantrekkende werking die de normale afwikkeling van het verkeer nadelig beïnvloedt, dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte leidt;
	6. De woning (met meer dan 4 arbeidsmigranten) voldoet aan de SNF-normering en dit dient aangetoond te worden;	f. wijziging mag worden toegepast indien er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn, zoals nabijgelegen bedrijven;
	7. Bij huisvesting van meer dan 4 arbeidsmigranten waar parkeren niet (volledig) op eigen terrein plaats kan vinden, zal door middel van een parkeerdruk onderzoek door een ter zake deskundig onafhankelijk adviesbureau aangetoond worden dat parkeren in het openbaar gebied haalbaar is. De parkeervoorzieningen worden door middel van een inrichtingsschets aangetoond, waarbij per huisvestingsplaats 0,6 parkeerplaats gerealiseerd wordt;	e. wijziging mag niet leiden tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
	8. Als de woning vijf of meer wooneenheden bevat, moet men voldoen aan de aanvullende eisen uit het bouwbesluit van kamergewijze verhuur, zoals geldend ten tijde van de aanvraag om omgevingsvergunning. (wooneenheden: 5 of meer slaapkamers).	h. in het wijzigingsplan wordt aandacht besteed aan de gemaakte belangenafweging;
		i. de gebouwde voorziening voldoet aan de eisen van de betreffende gemeentelijke verordening, het bouwbesluit of andere van toepassing zijnde regelgeving alsmede aan het SKIA-keurmerk en/of aan de volgende voorwaarden: - beschikbaar bewoonbaar vloeroppervlakte per persoon ten minste 12 m² als bedoeld in de bouwverordening; - voldoende privacy; - toereikende sanitaire voorzieningen; - toereikende verwarming; - keukenvoorzieningen; - toereikende brandveiligheidssituatie;
		j. ongeacht het vorenstaande mogen in geen geval meer dan 4 personen worden gehuisvest;
		k. in het wijzigingsplan worden de volgende bepalingen opgenomen: "Artikel A Bestemmingsomschrijving Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - logies - 1' zijn de gronden tevens bestemd voor logies ten behoeve van arbeidsmigranten. Artikel B Specifieke gebruiksregel Met betrekking tot het gebruik geldt de volgende regel: ter plaatse van het in Artikel A bedoelde perceel zijn logies toegestaan voor ten hoogste 4 arbeidsmigranten."
		19.6.2 Beëindiging huisvesting arbeidsmigranten
		Burgemeester en wethouders kunnen het bepaalde in het wijzigingsplan als bedoeld in lid 19.6.1 onder k te schrappen, met inachtneming van de volgende regels:
		a. de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast voor zover het gebruik overeenkomstig de aanduiding voor de duur van ten minste 2 jaar aaneengesloten is onderbroken of zoveel eerder als met belanghebbenden is overeengekomen;
		b. in het wijzigingsplan wordt aandacht besteed aan de gemaakte belangenafweging.

Buiten de bebouwde kom	
<i>Rechtsstreeks regelen in de bestemming wonen</i>	<i>Via afwijking regelen in de bestemming wonen</i>
Voorbeeld uit Gemeente Horst aan de Maas	Voorbeeld uit Gemeente Asten
X.x Specifieke gebruiksregels	X.x Afwijken van de gebruiksregels
<i>x.x.x Huisvestiging arbeidsmigranten</i>	<i>x.x.x. Huisvesting arbeidsmigranten</i>
Het is mogelijk woningen te gebruiken of te laten gebruiken ten behoeve van huisvesting van arbeidsmigranten, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:	Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor de structurele of tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten in een woning. Hierbij gelden de volgende randvoorwaarden:
a. de locatie dient zich aansluitend op een daartoe geschikte en daar op afgestemde, c.q. daar op berekende, ontsluiting te bevinden;	1. Het is toegestaan om een woning te gebruiken voor bewoning door maximaal (aantal) arbeidsmigranten;
b. de bestaande bebouwing mag alleen worden uitgebreid, indien deze uitbreiding een integrale kwaliteitsverbetering van de locatie tot gevolg heeft en een meerwaarde heeft voor het verblijf van de bewoners;	2. Parkeren dient volledig op eigen terrein plaats te vinden, waarbij de parkeervoorzieningen middels inrichtingsschets aangetoond worden waarbij per huisvestingsplaats 0,7 parkeerplaats gerealiseerd dient te worden.
c. het moet gaan om huisvesting van arbeidsmigranten die (grotendeels) binnen de gemeente Horst aan de Maas werkzaam zijn;	3. De woning voldoet aan de regels uit het bouwbesluit;
d. de afstand tussen locaties met een woonbestemming waar arbeidsmigranten worden gehuisvest dient minimaal 200 meter te bedragen, hemelsbreed gemeten tussen de bestemmingsvlakken van woonbestemmingen, en voor de woning geldt dat minimaal 10 m2 gebruiksoppervlak per te huisvesten arbeidsmigrant in de woning aanwezig dient te zijn;	4. In een straat mogen maximaal 20% van de totaal aantal woningen gebruikt worden voor bewoning door arbeidsmigranten, waarbij de woningen niet direct naast elkaar, tegenover elkaar of boven elkaar gesitueerd mogen zijn, waarbij de perceelgrenzen bepalend zijn;
e. er mogen geen bedrijfsmatige activiteiten gecombineerd worden met huisvesting op de locatie waar de woonbestemming zich bevindt;	5. Er dient een nachtregister bijgehouden te worden;
f. hergebruik van een woonbestemming dient vergezeld te gaan van ruimtelijke kwaliteitsverbeteringen (zoals opgenomen in de Structuurvisie Horst aan de Maas) zoals een landschappelijke verbetering en/of afname van het bouwvolume;	6. In afwijking op lid 1 is het mogelijk om tot een maximum van 20 personen bewoning te laten plaatsvinden, mits aangetoond wordt dat er voldoende parkeergelegenheid is op eigen terrein en dat bewoning niet tot overlast leidt in de omgeving;
g. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:	7. De woning (met meer dan 4 arbeidsmigranten) voldoet aan de SNF-normering en dit dient aangetoond te worden;
1. de sociale veiligheid;	
2. de milieusituatie;	8. Als de woning vijf of meer wooneenheden bevat, moet men voldoen aan de aanvullende
3. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;	eisen uit het bouwbesluit van kamergewijze verhuur, zoals geldend ten tijde van de aanvraag om
4. de verkeersveiligheid;	omgevingsvergunning. (wooneenheden: 5 of meer slaapkamers);
5. gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen gronden en bebouwing.	9. Vanaf 11 personen dient minimaal 250 meter aangehouden te worden ten opzichte van een
	andere locatie waar meer dan 10 arbeidsmigranten gehuisvest worden;
x.x.x Kleinere afstand huisvesting arbeidsmigranten	10. Vanaf 11 personen dient het perceel landschappelijk ingepast te worden;
Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.4.1 ten behoeve van een kleinere afstand tussen locaties met een woonbestemming waar arbeidsmigranten worden gehuisvest tot minimaal 100 m, mits in de betreffende woning waarvoor deze afwijking wordt verleend maximaal 10 personen worden gehuisvest.	11. Vanaf 11 personen dient het beheer in een overeenkomst vastgelegd te worden.