

Beleidsuitgangspunten tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten binnen de bebouwde kom, op bedrijventerreinen, in kernrandzones en in het buitengebied van Sint-Oedenrode

Aanleiding

In de gemeente Sint-Oedenrode wordt een deel van de werkgelegenheid verricht door buitenlandse werknemers, de zogenaamde "arbeidsmigranten". De arbeidsduur varieert van tijdelijk tot langdurend. Deze arbeidsmigranten zijn vooral afkomstig uit de nieuwe EU-lidstaten (Midden- en Oost Europa). De in deze notitie genoemde toegestane huisvestingsvormen zijn alleen bestemd voor arbeidsmigranten die in Sint-Oedenrode op grond van een EU-paspoort of een tewerkstellingsvergunning legaal werkzaam zijn en hun hoofdverblijf elders hebben. Ook de komende jaren blijft er behoefte bestaan aan arbeidsmigranten, niet alleen in de agrarische sector, maar ook in de bouw- en logistieke sector. Het is dus noodzakelijk dat deze arbeidskrachten over gedegen huisvesting kunnen beschikken. Uitgangspunt bij elke huisvestingsvorm is het vinden van een optimaal evenwicht tussen aantallen te huisvesten mensen en het maatschappelijk draagvlak van de locatie. Adequaat beheer is hierbij essentieel. Dit is een verantwoordelijkheid van de betreffende ondernemer, waarbij de overheid een toezichthoudende taak heeft. Uitzendbureaus die zich bezig houden met de huisvesting van arbeidsmigranten kunnen ABU (Algemene Branchevereniging voor Uitzendondernemingen) of VIA (Vereniging van Internationale Arbeidsbemiddelaars) gecertificeerd zijn. Dit staat voor zekerheid, kwaliteit en vakmanschap.

De primaire verantwoordelijkheid bij het huisvesten van arbeidsmigranten ligt bij de werkgever. De gemeente moet hiervoor goede randvoorwaarden scheppen en erop toezien dat arbeidsmigranten goed en veilig gehuisvest worden. Indien nodig wordt er handhavend opgetreden.

Niet alleen de gemeente is verantwoordelijk voor een goed huisvestingsbeleid. Ook werkgevers (organisaties), uitzendbureaus en vele andere participanten zoals de woningbouwvereniging, het CWI (Centraal bureau Werk en Inkomen m.b.t. registratie arbeidsmigranten), de politie en (regionale) brandweer hebben hierin een belangrijke rol te vervullen. Deze partijen zullen dan ook in meer of mindere mate bij het opstellen van het integrale beleid betrokken moeten worden. Huisvesting van arbeidsmigranten is zeker ook een sociaal-maatschappelijk vraagstuk. Vanuit zowel de overheid als vanuit de maatschappij wordt nadrukkelijk aandacht gevraagd voor de impact van de huisvesting en maatschappelijke druk hiervan op de omgeving. Het wordt –vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en het voorkomen van een aantasting van het woon- en leefklimaat van een wijk- daarom wenselijk geacht de huisvesting van arbeidsmigranten in Sint-Oedenrode te spreiden.

De beleidsuitgangspunten die in dit stuk worden voorgesteld gelden in aanvulling op het op 29 januari 2009 door de raad vastgestelde bestemmingsplan Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied 1997 t.b.v. de huisvesting van seizoenarbeiders. Op basis van dit nieuwe bestemmingsplan kan uw college onder bepaalde voorwaarden meewerken aan tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten op in het buitengebied gelegen agrarische bedrijven. Voor huisvesting in niet-bedrijfsmatige woningen en gebouwen in het buitengebied en op andere plaatsen in de gemeente Sint-Oedenrode is echter nog geen toetsingskader/beleid ontwikkeld. Onderhavig document tracht een eerste aanzet te geven tot het invullen van deze lacune. Hierbij gaat het niet alleen om het voorkomen en aanpakken van overlastsituaties, maar ook om waarborging van een goed woon- en leefklimaat, stimulering van sociale betrokkenheid en last but not least een deugdelijke en brandveilige huisvesting van arbeidsmigranten. Er wordt een voorzet gegeven t.a.v. het maximaal toegestane aantal arbeidsmigranten in een woning/gebouw. Dit is echter nog een discussiepunt mede in relatie tot de parkeerdruk en locatie in een wijk. Hetzelfde geldt voor in dit stuk genoemde afstandsmaten. Anders dan bij de partiële herziening t.b.v. huisvesting op agrarische bedrijven, worden de arbeidsmigranten niet gehuisvest op het bedrijf waar zij werkzaam zijn, maar in gehuurde of gekochte woningen/gebouwen. Het conceptbeleid zal verder worden uitgewerkt in de klankbordgroep arbeidsmigranten.

Vervolgens zal het definitieve beleid ter vaststelling aan uw college worden voorgelegd.

Leeswijzer

In Hoofdstuk 1 zijn diverse belangrijke definities opgenomen. Tevens worden in dit hoofdstuk het toepasselijk wettelijk en Provinciaal kader alsmede het verschil tussen logies en wonen geschetst. Hoofdstuk 2 is toegespitst op huisvesting van arbeidsmigranten in de bebouwde kom.

Hoofdstuk 3 gaat over de huisvestingsmogelijkheden op bedrijventerreinen.

Hoofdstuk 4 betreft de huisvesting van arbeidsmigranten in kernrandzones.

Hoofdstuk 5 heeft betrekking op de huisvesting in burgerwoningen en voormalige bedrijfswoningen in het buitengebied.

In Hoofdstuk 6 komen de overige beleidsuitgangspunten aan de orde.

Hoofdstuk 7 tenslotte, bevat een korte samenvatting van het voorgestane beleid en enkele aanbevelingen.

Hoofdstuk 1

Definities, wettelijk kader, provinciaal beleid en verschil tussen logies en wonen

1.1 Definities

Seizoenarbeid is de arbeid in een seizoenbedrijf, naast de arbeid in een seizoengevoelig bedrijf, welke boven de normale arbeidsdrukke uit gaat. Deze arbeidsbehoefte keert jaarlijks terug.

Seizoenarbeider: Degene die naar het grondgebied van een andere lidstaat, dan waar hij woont, gaat en daar verblijft om er voor rekening van een daar gevestigde werkgever seizoenarbeid te verrichten. Het seizoen bedraagt maximaal 8 maanden.

Deze term wordt steeds minder gebruikt, aangezien hiermee gesuggereerd wordt dat alleen in de agrarische sector buitenlandse werknemers werkzaam zouden zijn en dat de arbeids- en huisvestingsbehoefte ook tijdelijk van aard zouden zijn. Landelijk wordt steeds meer de benaming 'arbeidsmigrant' gebruikt.

Arbeidsmigrant: Een economisch actieve persoon die werkzaam zal zijn, werkzaam is of werkzaam is geweest in een betaalde activiteit in een staat waarvan hij/zij geen onderdaan is. Hij/zij doet dit op eigen initiatief en op vrijwillige basis.

Tijdelijke arbeidsmigrant: Personen die niet zijn opgenomen in de Gemeentelijke Basisadministratie (GBA) en enige tijd in Nederland werken. Wanneer je langer dan 4 maanden in Nederland verblijft is inschrijving in het GBA verplicht.

Tijdelijke huisvesting seizoenarbeiders: Het huisvesten van werknemers, die in een periode van grote arbeidsbehoefte gedurende enkele maanden op een (agrarisch) bedrijf werkzaam zijn om naar de aard kortdurend werk te verrichten, voor zover noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering. De te huisvesten tijdelijke werknemers hoeven niet in dienst van het betreffende bedrijf te zijn, maar kunnen daar ook via een uitzendbureau of een bemiddelaar werkzaam zijn.

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

Logies is het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij de betreffende persoon het hoofdverblijf elders heeft.

Een *logiesgebouw* is een gebouw specifiek ingericht voor het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden voor meer dan 10 personen, waarbij de betreffende personen het hoofdverblijf elders hebben.

Kernrandzone: Een gedeelte van het buitengebied dat grenst aan de bebouwde kom, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar.

Reguliere woning: Een woning met een netto inhoud van de hoofdmassa/verblijfsruimten kleiner dan 500 m³. Een reguliere woning dient voor de huisvesting van:

- één afzonderlijk huishouden OF
- één huishouden + maximaal 3 arbeidsmigranten OF
- maximaal 4 arbeidsmigranten die géén huishouden vormen.

Huisvesting mag uitsluitend plaatsvinden op de begane grond en de eerste verdieping.

Grote woning: Een woning met een netto inhoud van de hoofdmassa/verblijfsruimten vanaf 500 m³, een gemeenschappelijke ruimte van minimaal 40 m² en een inrit met parkeerplaatsen op eigen erf. Het college kan bij een grote woning een 'hardheidsclausule' toepassen. Het aantal arbeidsmigranten dat in een grote woning mag worden gehuisvest kan in dat geval hoger zijn dan in een reguliere woning, met een maximum van 10 (zie pag. 13).

Minimum gebruiksoppervlakte per persoon: Op grond van artikel 7.1.1 van de bouwverordening is het verboden een woning te bewonen met of toe te staan dat een woning wordt bewoond door meer dan één persoon per 12 m² gebruiksoppervlakte.

1.2 Wettelijk kader

Onder meer de volgende wet- en regelgeving is van toepassing bij de tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders.

Gebruiksbesluit

Op 1 november 2008 is het Gebruiksbesluit in werking getreden. Dit besluit bevat landelijk geldende regelgeving over het brandveilig gebruik van bouwwerken. Het is van toepassing op alle bouwwerken en komt in de plaats van de huidige gemeentelijke regelingen.

Bouwverordening

In de bouwverordening zijn technische voorschriften opgenomen over de nieuwbouw van, de verbouw van, en de staat van: bestaande gebouwen, andere bouwwerken en standplaatsen.

Bouwbesluit

Het Bouwbesluit bevat bouwtechnische voorschriften waaraan alle bouwwerken, zoals woningen, kantoren, winkels e.d. in Nederland minimaal moeten voldoen. Ook verbouwingen vallen onder het Bouwbesluit. De eisen hebben betrekking op veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu.

Huisvestingswet

De Huisvestingswet biedt gemeenten instrumenten om een evenwichtige en rechtvaardige woonruimteverdeling te scheppen en bij een tekort aan woningen ongewenste ontwikkelingen in de woningmarkt tegen te gaan. Gemeenten kunnen op grond van de Huisvestingswet:

- woningen toewijzen of bindingseisen aan toekomstige bewoners stellen;
- wel of niet toestaan woningen te splitsen of samen te voegen, of aan de woningvoorraad te onttrekken;
- voorrang geven aan sommige groepen woningzoekenden (verblijfsgerechtigden, mensen in crisisopvang).

Overige wet- en regelgeving

Naast de hierboven wettelijke kaders zijn onder meer ook de Algemene wet bestuursrecht (Awb), de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Woningwet, de Leegstandwet, de Huurwet, de Uitvoeringswet Huurprijzen Woonruimte, de Wet op het Binnentreden, de Wet bescherming persoonsgegevens en uiteraard de geldende bestemmingsplannen in meer of mindere mate voor de tijdelijke huisvestingsproblematiek van belang.

1.3 Provinciaal beleid

In de Paraplunota ruimtelijke ordening van de provincie Noord-Brabant van juli 2008 wordt aangegeven dat tijdelijke huisvesting op een agrarisch bedrijf in het buitengebied maximaal 6 maanden mogelijk is. Aandachtspunt is dat er geen (recht op) permanente bewoning ontstaat. Daarom vindt de provincie het ongewenst dat er zelfstandige wooneenheden worden opgericht op het agrarisch bedrijf. Een slaapvoorziening met voor het overige gemeenschappelijke ruimten volstaat om in de behoefte te voorzien. De plaatsing van naar hun aard tijdelijke voorzieningen, zoals woonunits of stacaravans is mogelijk. De provincie verwacht dat gemeenten erop toezien dat deze na het gebruik worden verwijderd. Als een bedrijf langer dan 6 maanden behoefte heeft aan de huisvesting van tijdelijke werknemers, beschouwt zij dat als een structurele behoefte. In toenemende mate wordt ook bij structurele arbeidsplaatsen gebruik gemaakt van arbeidsmigranten. Daarbij gaat het volgens de provincie om groepen wisselende werknemers die werkzaam zijn in het landelijk gebied of in de industriële sector. De hieruit voortkomende behoefte aan huisvesting beschouwt zij als structureel. Gemeenten kunnen in de behoefte aan structurele huisvestingsmogelijkheden voor tijdelijke werknemers voorzien door ruimte te bieden aan

logiesmogelijkheden in bebouwingsconcentraties, bijvoorbeeld door hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties of in voormalige complexen als kloosters en asielzoekerscentra. Daarnaast bestaan er ook binnen bestaand stedelijk gebied mogelijkheden voor het bieden van logies in bijvoorbeeld reguliere woningen, leegstaande kantoorgebouwen, (voormalige) horecavoorzieningen e.d. Binnen gebieden waar op grond van de uitwerkingsplannen verstedelijking wordt nagestreefd, bestaan voorts mogelijkheden voor nieuwbouw van voorzieningen. In geval van nieuwbouw vraagt de provincie specifiek aandacht voor duurzaam bouwen t.b.v. hergebruiksmogelijkheden van de bebouwing indien de behoefte aan een dergelijke voorziening niet meer aanwezig is. De provincie vindt het in principe niet gewenst dat deze structurele huisvestingsbehoefte – het betreft een permanente woonfunctie – wordt opgevangen op plaatsen waar zij ook overigens geen (toename van de) woonfunctie nastreeft, zoals in het buitengebied, op agrarische bedrijven of op bedrijventerreinen. De opvang van tijdelijke werknemers (zowel de tijdelijke opvang als structurele opvang) in recreatiecomplexen is niet gewenst, omdat daardoor de recreatieve functie wordt gehinderd.

1.4 Logies versus wonen

De meeste arbeidsmigranten wonen hier niet, ze verblijven hier tijdelijk. Bij hun huisvesting is dus vooral sprake van logies i.p.v. wonen. Voor logies gelden andere eisen dan voor wonen (bv. kleinere verblijfsruimte. Slechts een kleine groep (minder dan 10%) denkt aan een permanent verblijf. Voor hen gelden de gewone regels voor wonen en woonruimteverdeling. Wanneer in regelgeving sprake is van logies en wanneer van wonen en aan welke eisen dan moet worden voldaan, verschilt van gemeente tot gemeente. Ook wordt soms verschil gemaakt tussen logies en kamerverhuur. Er is een algemene tendens om kleinschalige vormen van logies of kamerverhuur in woningen toe te staan, met een maximum aantal personen per woning.

Het verschil tussen wonen en logies zit o.a. in de minimale oppervlakte. Voor wonen geldt een minimale oppervlakte aan verblijfsruimte. De eisen voor brandveiligheid liggen bij logies fors hoger dan bij wonen. Of in een bepaalde wijk wonen of logies mogelijk is, bepaalt het bestemmingsplan. Het gebruiksbesluit geeft de brandveiligheidseisen. Kamerverhuur is een tussenvorm van wonen en logies. Het is van belang dat het bestemmingsplan op dit punt duidelijk is. Via het bestemmingsplan (artikel 3.5 Wro/3.1.2 Bro) kan de gemeente regelen of kamerverhuur in een wijk is toegestaan en zo ja, op welke plekken en in welke mate. Transparante en eenduidige bestemmingsplannen geven dus mogelijkheden voor bonafide huisvesters en bieden de basis voor handhaving door de gemeente tegen malafide huisvesters (huisjesmelkers).

Hoofdstuk 2

Huisvesting in de bebouwde kom

2.1 Huisvesting in bebouwde kom alleen mogelijk indien strak gereguleerd.

In sommige woonwijken in de bebouwde kom hebben werkgevers (bedrijven dan wel uitzend- of bemiddelingsbureaus) woningen voor hun tijdelijke werknemers gekocht. Het is in strijd met het bestemmingsplan om panden die ingevolge de op het pand rustende bestemming, de functie 'wonen' (verblijfplaats) toestaan, te gebruiken voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten. De kern van dit verbod zit niet in het tijdelijke van de huisvesting, maar in de tijdelijkheid van de te huisvesten werknemers (wisseling van bewoners) waardoor er geen sprake is van een huishouden. Probleem is echter dat de meeste geldende bestemmingsplannen in de gemeente Sint-Oedenrode geen of geen goed afgebakende begripsbepalingen 'woning' en 'huishouden' kennen. Van dit 'lek' maken huisjesmelkers gretig gebruik. In de nieuwe bestemmingsplannen Boskant, Olland, Nijnsel, Sint-Oedenrode Noord en Woningbouw Elzenpad is het begrip "woning" wel opgenomen: 'Een (gedeelte van een) gebouw geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden'. Het begrip "huishouden" is niet opgenomen in de begripsbepalingen van deze nieuwe bestemmingsplannen.

2.2 Wanneer is er sprake van een 'huishouden'?

Panden met de bestemming 'woondoeleinden' of andere bestemmingen die het gebruik 'wonen' toestaan, zijn bestemd voor de huisvesting van een huishouden. Bewoning door tijdelijke werknemers is niet de huisvesting van een huishouden in de gewone zin van het woord en is daarmee ook niet gelijk te stellen. Er is bij de huisvesting van tijdelijke werknemers immers geen sprake van continuïteit in de samenstelling, deze zal per definitie wisselen. Ook is er in veruit de meeste gevallen geen sprake van onderlinge verbondenheid, ook al verrichten de tijdelijke werknemers hetzelfde werk, hebben zij dezelfde nationaliteit en doen zij het huishouden gezamenlijk. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de uitspraak van rechtbank Den Bosch van 13 april 2006 en de uitspraak in hoger beroep van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 2 mei 2007. Zoals onder 1.1 reeds aangegeven gaat onderhavig beleidsstuk er vanuit dat een woning dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden OF één huishouden + maximaal 3 arbeidsmigranten of maximaal 4 arbeidsmigranten die géén huishouden vormen.

2.3 Paraplubestemmingsplan

Voorop staat dat de beste oplossing is om nieuwe bestemmingsplannen van goede en duidelijke definities te voorzien zodat een en ander goed wordt afgebakend. Bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen moet hiermee uitdrukkelijk rekening worden gehouden. Zoals hiervoor onder 2.1 aangegeven is dat het geval. Enkele nieuwe bestemmingsplannen zijn al vastgesteld, enkele andere volgen in 2010. In navolging van de partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 1997 m.b.t. de tijdelijke huisvesting op agrarische bedrijven, zou overwogen kunnen worden een overkoepelend paraplubestemmingsplan vast te stellen voor de huisvesting van tijdelijke werknemers in de bebouwde kommen, op bedrijventerreinen, in kernrandzones en in burgerwoningen in het buitengebied. Aangezien de meeste nieuwe bestemmingsplannen al zijn vastgesteld of op korte termijn worden vastgesteld, wordt een dergelijke tussenoplossing niet nodig geacht. Bovendien kost het opstellen en het in procedure brengen van een nieuw paraplubestemmingsplan ook de nodige tijd.

2.4 Buitenplanse ontheffing

Indien uw college aan een huisvestingsverzoek binnen de bebouwde kom wenst mee te werken, kan het beste voor een buitenplanse ontheffingsmogelijkheid worden geopteerd. Artikel 3.23 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt namelijk dat het college voor de in artikel 4.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening genoemde gevallen ontheffing kan verlenen van het bestemmingsplan. Met dit instrument kan medewerking worden verleend aan het tijdelijk huisvesten van tijdelijke werknemers in panden die volgens het bestemmingsplan zijn bestemd om te worden gebruikt door huishoudens. Bij de afweging van de vraag of in een concreet geval ontheffing kan worden verleend, moet worden getoetst aan diverse criteria (potentiële problemen als illegale praktijken, slechte woonsituaties en problemen van openbare orde). Op de voorbereiding van het ontheffingsbesluit is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van

toepassing. Na inwerkingtreding van de WABO is dat niet meer het geval, tenzij de uitgebreide procedure van toepassing is.

Indien voor een buitenplanse ontheffingsmogelijkheid mocht worden gekozen, wordt voorgesteld een ontheffing slechts te verlenen als in ieder geval aan de volgende criteria wordt voldaan:

- De locatie ligt binnen de bebouwde kom (art. 4.1.1 lid 1 sub i, 1^e Bro);
- De gebruikswijziging heeft betrekking op een bruto-vloeroppervlakte van niet meer dan 1500 m² (art. 4.1.1 lid 1 sub i, 2^e Bro);
- Huisvesting vindt plaats in een bestaand pand. Het karakter van het pand mag niet wijzigen;
- Het aantal woningen moet gelijk blijven (artikel 4.1.1 lid 1 sub i, 3^e Bro);
- Indien op grond van het bestemmingsplan op het perceel uitsluitend de functie “wonen” is toegestaan, dan mogen in het pand maximaal 4 tijdelijke arbeidsmigranten worden gehuisvest (behoudens uitzondering i.v.m. toepassing ‘hardheidsclausule’, zie pag. 13). De huisvesting voldoet aan het SKIA-keurmerk *of het CFH-keurmerk*;
- Indien op grond van het bestemmingsplan op het perceel niet slechts “wonen” is toegestaan, maar mede of alleen de functie ‘horeca’ of ‘maatschappelijke doeleinden’, dan mogen in het pand maximaal 10 tijdelijke arbeidsmigranten worden gehuisvest. De huisvesting voldoet aan het SKIA-keurmerk *of het CFH-keurmerk*;
- voor huisvesting van meer dan 10 tijdelijke arbeidsmigranten dient er sprake te zijn van een logiesgebouw met logiesbestemming;
- er dient sprake te zijn van gebruik door personen die elders hun hoofdverblijf hebben;
- er mag geen zodanig verkeersaantrekkende werking optreden dat deze leidt of kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.
- In een straat wordt slechts aan één kant tussen twee zijstraten en binnen een straal van 100 meter voor niet meer dan één perceel/pand ontheffing verleend voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten;

Deze lijst met criteria is niet uitputtend. In gevallen waarin deze beleidsregel niet expliciet voorziet, beslist het college. Hierbij hanteert zij het in deze beleidsregel vervatte beleid als leidraad voor haar beslissing.

Hoofdstuk 3

Bedrijventerreinen

3.1 Geen huisvesting op bedrijventerreinen

Bedrijventerreinen zijn qua gebiedskenmerken te onderscheiden van het buitengebied en de bebouwde kom. Ze kennen een eigen dynamiek en verschijningsvorm.

Het is niet wenselijk dat er arbeidsmigranten op bedrijventerreinen worden gehuisvest, niet tijdelijk en niet permanent. Hoewel er op een bedrijventerrein niet snel sprake zal zijn van overlast naar andere omwonenden toe en parkeerexcessen niet voor de hand liggen, moet dit toch worden afgewezen op grond van de volgende redenen:

- Men is zo goed als geheel van een reguliere menselijke leefomgeving verstoken. Er is sprake van een geïsoleerde ligging;
- Bedrijventerreinen zijn veelal gesitueerd in de directe nabijheid van (snel)wegen. Dat is geen gunstige ligging t.o.v. woonkernen, waardoor kansen op menselijk contact tot een minimum zijn beperkt;
- Bedrijventerreinen liggen vaak in een geluidscontour van aanliggende (snel)wegen, spoorwegen, hoogspanningslijnen en op het terrein gevestigde bedrijven. Het is uit het oogpunt van gezondheid (geluidbelasting, straling, etc.) niet gewenst om hier tijdelijke huisvesting toe te staan;
- In tegenstelling tot huisvesting op een agrarisch bedrijf ten dienste waarvan de werkzaamheden worden verricht, is er bij huisvesting op een bedrijventerrein in geen enkel opzicht sprake van een relatie tussen arbeidsmigranten en de bewoner(s) van dienstwoningen. Ook dit heeft een geïsoleerde woonsituatie tot gevolg;
- Dienstwoningen zijn zodanig geïsoleerd, dat in pandig wordt voldaan aan de uit oogpunt van gezondheid geldende geluidnormen. Het is niet de verwachting dat huisvesting van arbeidsmigranten aan deze normen voldoet;
- In het huidige beleid worden ook dienstwoningen op bedrijventerreinen tegengegaan;
- Bewoning door arbeidsmigranten heeft consequenties voor de milieuruimte van (zwaardere) bedrijvigheid;
- Het beschikbare areaal bedrijvigheid dient gereserveerd te blijven voor bedrijvigheid.

Hoofdstuk 4

Huisvesting in kernrandzones

4.1 Geen grootschalige huisvesting in kernrandzones

Kernrandzones zijn zones aan de rand van dorpen en steden, die een overgang vormen tussen verstedelijkt gebied en het buitengebied. Bij grotere dorpen en in steden worden deze zones vaak gekenmerkt door de aanwezigheid van kantoren, kleinere bedrijven en rafelige randen met een lage bebouwingsdichtheid. In de kerngebieden is concentratie van arbeidsmigranten niet wenselijk. Het is –althans landelijk gezien- een bekend verschijnsel dat er soms gebouwen worden neergezet waarin functies worden ondergebracht die men eigenlijk liever niet in stedelijk gebied ziet. Tegelijkertijd zijn deze gebouwen qua verschijningsvorm te groot en te massaal voor het buitengebied, waar openheid een belangrijk kenmerk is. In de discussie over arbeidsmigranten worden kernrandzones wel eens genoemd als potentieel geschikt voor 'grootschaliger' huisvesting van arbeidsmigranten. Het gaat dan om huisvesting van groepen arbeidsmigranten van meer dan 10 personen. Deze vorm van huisvesting van arbeidsmigranten in kernrandzones is ongewenst. Veelal is er sprake van een mindere architectuur en worden er onvoldoende pogingen gedaan om het gebouw te laten aansluiten bij – c.q. te laten aanpassen in de omringende omgeving, of het nu woonkernen betreft of buitengebied. Dit geldt temeer waar het gaat om gebouwen die het tijdelijke karakter van de functie nadrukkelijk uitstralen. Het is om die redenen dat grootschalige huisvesting van arbeidsmigranten in de kernrandzones wordt afgewezen. Hierbij wordt nog buiten beschouwing gelaten het potentiële conflict met de omgeving waar het gaat om mogelijke overlast en parkeerexcessen.

Hoofdstuk 5

Huisvesting op andere locaties dan bedrijfslocaties in het buitengebied

5.1 Tijdelijke huisvesting in burgerwoningen en voormalige bedrijfswoningen in het buitengebied

Huisvesting in burgerwoningen en in voormalige agrarische bedrijfswoningen in het buitengebied is een vorm die extra gevoelig ligt t.o.v. huisvesting op in werking zijnde agrarische bedrijven. Vanwege het tijdelijke karakter zijn de werknemers vaak minder betrokken bij de woning en de andere culturele achtergrond kan ook tot misverstanden leiden. Daarbij komt dat dergelijke percelen vaak minder groot zijn en de woningen dichter op elkaar staan dan bij agrarische bedrijven. Naast behoud van een goed woon- en leefklimaat en stimulering van sociale betrokkenheid, is deugdelijke en brandveilige huisvesting zeer belangrijk.

Om grip te houden op deze huisvestingsvorm moeten in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied de begrippen '(burger)woning', 'bedrijfswoning' en 'huishouden' duidelijk worden omschreven, zodat huisvesting alleen middels het verlenen van een binnenplanse ontheffing van het bestemmingsplan is toegestaan. Er moeten dan in de vrijstellingsbepaling van het bestemmingsplan duidelijke criteria worden opgenomen op grond waarvan aan een huisvestingsverzoek kan worden meegewerkt. Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht moet in het bestemmingsplan van toepassing worden verklaard, zodat omwonenden tijdig hun zienswijze kenbaar kunnen maken en het college kan komen tot een integrale belangenafweging alvorens een besluit te nemen. Na inwerkingtreding van de WABO vervalt dit overigens. Indien het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied nog lang op zich laat wachten, kan overwogen worden ook voor huisvesting op andere locaties dan bedrijfslocaties in het buitengebied een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 1997 vast te stellen. Zie hiervoor ook Hoofdstuk 2, paragraaf 2.3. Een buitenplanse ontheffingsmogelijkheid zoals bedoeld in Hoofdstuk 2, paragraaf 2.4 is hier niet aan de orde, aangezien deze alleen in de bebouwde kom kan worden toegepast.

Hoofdstuk 6

Overige beleidsuitgangspunten

6.1 Handhaving illegaal gebruik

Noodzakelijke voorzieningen moeten van tevoren goed geregeld worden. Niet vergunde/toegestane situaties worden meteen gehandhaafd, waarbij (brand)onveilige situaties voorrang krijgen. Inzet is het staken van het illegale gebruik. Een heldere beleidslijn in deze is vanuit handhavingsoptiek zeer belangrijk.

6.2 Controle

Alle huisvestingssituaties moeten, indien mogelijk, minimaal 1 keer per jaar worden gecontroleerd (o.a. op noodzaak huisvesting). De concrete haalbaarheid hiervan is afhankelijk van het Handhavingsprogramma 2010.

6.3 Primaire verantwoordelijkheid ondernemer

Primair ligt de verantwoordelijkheid voor huisvesting van arbeidsmigranten bij de ondernemers die de arbeid vragen c.q. leveren.

6.4 Terugdringen gedogen

Voorgesteld wordt geen nieuwe gedoogsituaties toe te staan en het aantal bestaande gedoogsituaties terug te dringen. Er wordt alleen gedoogd in overgangssituaties naar strakkere regulering. Dit gebeurt niet stilzwijgend, maar uitdrukkelijk en voorwaardelijk. Bestaande en aangevraagde situaties kunnen tijdelijk worden gedoogd conform gemaakte afspraken tussen partijen, mits er feitelijk sprake is van een brandveilige en bouwtechnisch acceptabele situatie. Hierbij moet er concreet zicht zijn op legalisatie en dient voldaan te worden aan onderhavig beleid en de daarin gestelde voorwaarden.

6.5 Overgangsregeling

Voor de reeds bestaande en bekende gevallen wordt een overgangsregeling getroffen, waarbinnen getracht wordt zoveel mogelijk gevallen te legaliseren en in overeenstemming met onderhavige beleidsuitgangspunten te brengen. Deze overgangsregeling houdt in dat er binnen 12 weken na bekendmaking van het nieuwe beleid de eigenaar/verhuurder van het betreffende pand alsnog de noodzakelijke vergunningen dient aan te vragen, middels een concreet en goed onderbouwd plan. Dat plan zal worden getoetst aan het nieuwe huisvestingsbeleid. Indien hierop geen respons komt, indien het ingediende plan onvoldoende onderbouwd is of indien het plan niet voldoet aan het nieuwe beleid, zal er alsnog handhavend worden opgetreden. Indien de gemeente oordeelt dat een reeds ingediend (bouw)plan getoetst kan worden aan het nieuwe beleid, hoeft de ondernemer geen nieuwe aanvraag in te dienen. Indien aan het plan kan worden meegewerkt zal de ontheffingsprocedure worden opgestart.

6.6 Registratie

Huisvesting van arbeidsmigranten moet worden geregistreerd. Gebruiksmeldingen en – vergunningen worden direct gekoppeld aan het bijhouden van een nachtregister (verplicht op basis van het strafrecht voor iedereen die beroepsmatig nachtverblijf aan derden verschaft). De beheerder c.q. eigenaar van de locatie is primair verantwoordelijk. Het nachtregister dient altijd ter plaatse van de huisvesting aanwezig te zijn.

6.7 Gebruiksvergunning vanaf 5 personen

Eind vorig jaar is het Gebruiksbesluit in werking getreden. Op basis van dit besluit (art. 2.11.1 lid 1 sub a) is een gebruiksvergunning verplicht voor het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk voor zover daarin bedrijfsmatig of in het kader van verzorging nachtverblijf zal worden verschaft aan meer dan 10 personen. In het tweede lid van dit artikel is bepaald dat in de plaatselijke bouwverordening kan worden afgeweken van het in het eerste lid onder a genoemde aantal personen. In artikel 6.1.1 van onze bouwverordening is opgenomen dat het verboden is zonder of in afwijking van een gebruiksvergunning van het college een bouwwerk in gebruik te hebben of te houden, waarin aan meer dan twee personen bedrijfsmatig woon- en/of nachtverblijf zal worden verschaft. Voorgesteld wordt een gebruiksvergunning verplicht te stellen vanaf 5 of meer personen aan wie bedrijfsmatig nachtverblijf wordt verschaft (bij meer dan twee

personen is een verblijfsgebouw te snel vergunningplichtig en bij meer dan tien personen te laat). Dit betekent wel dat dit aantal bij de eerstvolgende wijziging van de bouwverordening moet worden opgenomen.

Huisvesting van maximaal 4 arbeidsmigranten in één reguliere woonruimte is op deze manier niet gebonden aan een gebruiksvergunning. Indien er wel een gebruiksvergunning nodig is (5 of meer personen aan wie bedrijfsmatig nachtverblijf wordt verschaft), dan moeten ook alle andere vergunningen verleend zijn alvorens het gebruik kan starten. Door de maximering wordt voorkomen dat grote aantallen personen zich in woningen mogen huisvesten waar dat niet passend is uit het oogpunt van de ruimtelijke ordening en veiligheid. In de bewoning van een pand door een te groot aantal personen schuilt namelijk het gevaar van het ontbreken van voldoende brandveiligheid en het ontstaan van overlastsituaties.

6.8 Informatieverstrekking aan andere instanties

De gemeente meldt alle vergunde huisvestingsituaties bij de volgende instanties:

- Arbeidsinspectie;
- VROM-inspectie;
- Politie;
- UWV Werkbedrijf.

6.9 Minimale gebruiksoppervlakte

Per te huisvesten persoon geldt een minimum van 12 m² bruto woonruimte (ingevolge bouwverordening).

6.10 Toegestane huisvestingsvormen

In Sint-Oedenrode wordt gestreefd naar kwalitatief volwaardige huisvesting voor arbeidsmigranten, waarbij de volgende oplossingen in volgorde worden toegepast:

1. huisvesting in bedrijfsgebouwen binnen het agrarische bouwblok ten behoeve van het ter plaatse gevestigde bedrijf;
2. huisvesting in bestaande woningen;
3. huisvesting in bestaande (huisvesting-) complexen in zowel kom- als buitengebied;
4. huisvesting in bestaande hotels en pensions;
5. huisvesting in woongebouwen op VAB-locaties (mits positief bestemd en milieutechnisch geen problemen);
6. huisvesting in tijdelijke woonunits is alleen toegestaan als een aantoonbare tijdelijke oplossing.

6.11 Niet toegestane huisvestingsvormen

- wooneenheden in gebouwencomplexen of grotere gebouwen in het buitengebied;
- huisvesting op vakantieparken, campings en andere recreatieterreinen;
- tenten op het eigen bedrijf
- toercaravans en campers op het eigen bedrijf

6.12 Huisvestingsverordening

De Huisvestingswet biedt uw college de mogelijkheid op basis van een door de raad vastgestelde Huisvestingsverordening een Huisvestingsvergunning in te voeren.

Zonder deze vergunning mag een woning binnen een door de raad aangewezen categorie niet aan de woonbestemming worden onttrokken of gedeeltelijk worden onttrokken indien die woonruimte daardoor niet langer geschikt is voor bewoning door een huishouden van dezelfde omvang als waarvoor deze zonder zodanige onttrekking geschikt is.

6.13 Woonvisie

De huisvestingsproblematiek van seizoenarbeiders komt ook aan de orde in de nieuwe, nog in voorbereiding zijnde, Woonvisie van de gemeente Sint-Oedenrode. Onderhavige beleidsuitgangspunten zullen uiteraard overeen moeten stemmen met deze visie, zodat de documenten elkaar ondersteunen, versterken en complementeren.

6.14 Opstellen en afsluiten convenant

Een belangrijk instrument is het afsluiten van een convenant tussen de gemeente Sint-Oedenrode (kan uiteraard ook in regionaal verband) en de Algemene Bond Uitzendondernemingen (ABU), de Nederlandse Bond voor Bemiddelings- en Uitzendondernemingen (NBBU) en de Vereniging van Internationale Arbeidsbemiddelaars (VIA). Op deze manier kunnen afspraken worden gemaakt en vastgelegd omtrent een veilige, hygiënische en legale huisvesting van seizoenarbeiders. Partijen kunnen elkaar dan aanspreken op hun verantwoordelijkheden en de naleving van de gemaakte afspraken. Ook elders in het land zijn dergelijke convenanten overeengekomen (bijvoorbeeld in West-Brabant). Tevens kunnen lokale partners bij het opstellen en afsluiten van het convenant worden betrokken. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan Wovesto, plaatselijke uitzendorganisaties alsmede woningeigenaren die hun huis geheel of gedeeltelijk verhuren aan uitzendbureaus of arbeidsmigranten.

6.15 Schematische weergave beleidsuitgangspunten

HUISVESTINGSGBIED	WONING/KAMERVERHUUR	LOGIESGEBOUW
1. Bebouwde kom (woongebied)	Bestemming "Wonen": 1 huishouden of 1 huishouden + max. 3 arbeidsmigranten of max. 4 arbeidsmigranten die géén huishouden vormen. In een straat mag slechts aan één kant tussen twee zijstraten en binnen een straal van 100 meter één perceel/pand in gebruik zijn voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Uitzondering: zie *	Bestemming "Horeca" of "Maatschappelijke doel- einden": Maximaal 10 personen, mits er geen sprake is van planolo- gische strijdigheid. Bestemming welke logies mogelijk maakt: Meer dan 10 arbeidsmi- granten mogelijk. Maximaal 40 arbeidsmi- granten, mits gebouw zich daarvoor leent.
2. Bedrijventerrein	Niet toegestaan	Niet toegestaan
3. Kernrandzone	1 huishouden of 1 huishouden + max. 3 arbeidsmigranten of max. 4 arbeidsmigranten die géén huishouden vormen Uitzondering: zie *	Maximaal 10 arbeidsmigranten
4. Buitengebied (woonbestemming en/of voormalig bedrijf)	1 huishouden of 1 huishouden + max. 3 arbeidsmigranten of max. 4 arbeidsmigranten die géén huishouden vormen Uitzondering: zie *	Maximaal 10 arbeidsmigranten
5. Buitengebied (Actief bedrijf)	Niet toegestaan in bedrijfs- woning	Maximaal aantal op het bedrijf werkzame arbeids- migranten op perceel conform advies AAB

Op grond van artikel 7.1.1 van de bouwverordening is het verboden een woning te bewonen met of toe te staan dat een woning wordt bewoond door meer dan één persoon per 12 m² gebruiksoppervlakte. Huisvesting van arbeidsmigranten in een reguliere woning mag uitsluitend plaatsvinden op de begane grond en de eerste verdieping.

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) dient er een toets brandveilig gebruik plaats te vinden als er aan 10 personen of meer nachtverblijf wordt verschaft.

*** Voor grote woningen (zie definitie pag. 3) geldt een 'hardheidsclausule'. Op basis van deze clausule kan het college bepalen dat het maximum aantal van 4 arbeidsmigranten naar boven kan**

worden bijgesteld en aldus maatwerk bieden. In dat geval zal het college het beschikbare gebruiksoppervlak van die grote woning meewegen bij de bepaling van het maximum aantal arbeidsmigranten. Indien de zolder op basis van de geldende regelgeving (Gebruiksbesluit, Bouwbesluit en bouwverordening) geschikt is voor bewoning (voldoende licht, lucht, toegankelijk en brandveilig), wordt deze meegeteld. Er moet dan sprake zijn van een volwaardige zolderverdieping met een vaste trap. De betreffende grote woningen dienen een gebruiksoppervlak (GO) te hebben wat minimaal 1,5 maal het maximale aantal te huisvesten personen maal 12 m² bedraagt. De bovengrens bedraagt echter altijd maximaal 10 arbeidsmigranten per grote woning. Met toepassing van de hardheidsclausule kunnen in een grote woning met een ruimer gebruiksoppervlak dus meer arbeidsmigranten worden gehuisvest dan in het schema is opgenomen (meer dan vier, maar maximaal tien).

6.16 Overgangsrecht

Deze beleidsnota treedt de achtste dag na de publicatiedatum van het definitieve vaststellingsbesluit in werking. Situaties die in strijd zijn met de uitgangspunten van deze nota dienen binnen een nader door het college te bepalen termijn in overeenstemming met het nieuwe beleid te worden gebracht, op straffe van handhavend optreden. Bij het bepalen van deze termijn is maatwerk mogelijk, met een maximum van zes maanden.

Hoofdstuk 7

Samenvatting en aanbevelingen

Onderhavig beleid tracht, in aanvulling op de partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 1997 t.b.v. de huisvesting van seizoenarbeiders op agrarische bedrijven in het buitengebied, een toetsingskader te bieden voor de overige situaties waarin sprake is van huisvesting van arbeidsmigranten in de gemeente Sint-Oedenrode. Hierbij is het soort gebouw waarin de huisvesting plaatsvindt en de ligging daarvan doorslaggevend.

Er zijn nieuwe bestemmingsplannen in voorbereiding/vastgesteld waarin het begrip “woning” gedefinieerd is. Dat is een stap in de goede richting. Enkele daarvan zijn inmiddels vastgesteld, enkele andere plannen volgen in 2010. Overwogen zou kunnen worden in navolging van de partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 1997 voor de overige gebieden van Sint-Oedenrode eveneens een paraplubestemmingsplan vast te stellen om binnenplannen ontheffing te kunnen verlenen t.b.v. huisvestingsverzoeken. Echter gezien de tijd en inspanning die met een dergelijke tussenoplossing is gemoeid, wordt hier niet voor gepleit. Voor het gebied binnen de bebouwde kom kan daarom beter worden gekozen voor toepassing van een buitenplanse ontheffing, indien aan de hiervoor geldende criteria wordt voldaan.

Huisvesting op bedrijventerreinen wordt onder meer in verband met de vaak geïsoleerde ligging niet wenselijk geacht. Huisvesting binnen de bebouwde kom, in kernrandzones en in het buitengebied wordt in beginsel wel mogelijk geacht.

Het verdient aanbeveling met werkgevers en andere (lokale) partijen een convenant af te sluiten, zodat belangrijke afspraken kunnen worden vastgelegd en deze niet vrijblijvend zijn.

Verder wordt uw college geadviseerd door de raad een Huisvestingsverordening vast te laten stellen voor het gebied binnen de bebouwde kom, om meer grip te kunnen houden op de bestaande woningvoorraad en een instrument te hebben waarmee gestuurd kan worden qua spreiding.

Aldus besloten in de collegevergadering van 01-02-2011 onder registratienummer 2011/508.

burgemeester en wethouders van Sint-Oedenrode,
de secretaris, de burgemeester,

P.J.E. van de Loo

P.M. Maas