

Gemeente Deurne

Beleidskader Huisvesting Arbeidsmigranten 2009

1. Aanleiding

In veel Brabantse gemeenten wordt een deel van de huidige werkgelegenheid ingevuld door buitenlandse werknemers, zogenaamde arbeidsmigranten. Ook de gemeente Deurne heeft te maken met deze arbeidskrachten die tijdelijke of langdurige arbeid kunnen verrichten.

Deze arbeidsmigranten zijn vooral afkomstig uit de nieuwe EU-lidstaten, ook wel de Midden- en Oost Europese (MOE) landen genoemd. Niet alleen de huidige werkgelegenheid, maar zeker ook bij het invullen van de toekomstige werkgelegenheid zijn arbeidsmigranten in deze regio belangrijk. De bijdrage van arbeidsmigranten aan de economie is onmisbaar. Zo is er niet alleen sprake van werkgelegenheid in de agrarische sector, maar ook de bouwsector en in de logistiek zijn arbeidsmigranten van groot belang om deze sectoren met arbeidskracht te ondersteunen. De economische ontwikkeling en de arbeidsmarkt in deze regio vraagt aldus om deze migranten, die uiteraard gehuisvest moeten worden. Voor de mensen zelf, maar ook voor hun omgeving, moet hun huisvesting goed worden geregeld.

Dit beleidskader zoomt in op de huisvestingsmogelijkheden van arbeidsmigranten in Deurne.

De basis voor dit beleidskader betreft een eerder advies van de Werkgroep Huisvesting buitenlandse werknemers van eind 2006, waarmee de Commissie Ruimte en Economie 3 september 2007 heeft ingestemd.

Dit Beleidskader is in grote lijnen afgestemd op het (inmiddels vastgestelde) beleid van de twee andere DAS-gemeenten, Asten en Someren. Tevens is het onderhavige Beleidskader afgestemd op het vastgestelde beleid van de gemeente Horst aan de Maas en een 4-tal gemeenten in de regio Peel en Maas (Helden, Kessel, Maasbree en Meijel). In bijlage II. is een overzicht opgenomen van de diverse vormen van huisvesting in genoemde gemeenten.

Overigens verschillen per gemeente de sectoren waarin de arbeidsmigranten werkzaam zijn (in Asten en Someren meer werkzaam in de agrarisch sector – in Deurne daarnaast ook werkzaam in industriële- en bouwsector). Bovendien zijn de bestaande voorzieningen voor de huisvesting van arbeidsmigranten in elke gemeente anders van aard en omvang.

Uitgangspunt bij elke huisvestingvorm is het vinden van een optimaal evenwicht tussen aantallen te huisvesten mensen en het maatschappelijke draagvlak van de locatie. Een essentieel onderdeel voor draagvlak is de aanwezigheid van adequaat beheer. Het beheer is een verantwoordelijkheid van de betreffende ondernemer. De overheid heeft hierin een toezichthoudende taak. Tijdens de voorbereiding van dit beleidskader is duidelijk geworden dat niet alleen het beheer, maar ook de communicatie rond huisvestingslocaties verankering nodig heeft in de planologische afweging van de huisvestingslocaties.

2. Leeswijzer

In Hoofdstuk 3. van dit beleidskader worden allereerst een aantal voorbeelden gegeven van bestaande invullingen van vormen van huisvesting van arbeidsmigranten in verschillende gemeenten. Daarna gaat dit beleidskader eerst in op de uitgangspunten (Hoofdstuk 4.) en verplichtingen (Hoofdstuk 5.) voor medewerking aan de huisvesting van arbeidsmigranten in Deurne.

Deze uitgangspunten en verplichtingen vormen namelijk het vertrekpunt van medewerking van het gemeentebestuur. Daarna komen de diverse mogelijkheden c.q. typen van huisvesting (Hoofdstuk 6) aan de orde. Eerst wordt ingegaan op de structurele huisvesting van arbeidsmigranten in overige bebouwing. Daarna komt de structurele huisvesting in bestaande woningen alsmede de tijdelijke huisvesting ten behoeve van arbeidsmigranten aan de orde.

3. Voorbeelden van vormen van huisvesting.

Hieronder volgen een aantal voorbeelden van invullingen van vormen van huisvesting voor arbeidsmigranten in verschillende gemeenten.

Logies in bestaande bebouwing.

Gemeente Asten:

Asten-Heusden:

Voormalig logiesverblijf (hotel/restaurant) ingericht voor de huisvesting van ca. 20 arbeidsmigranten.

Gemeente Meijel:

Meijel:

Voormalig hotel Ketels ingericht voor de huisvesting van ca. 70 arbeidsmigranten.

Gemeente Deurne:

Deurne – Vlieden:

Voormalig café de Driesprong ingericht voor de huisvesting van ca. 10 / 12 arbeidsmigranten.

Logies op recreatiepark.

Gemeente Asten:

Asten recreatiepark Prinsenmeer (Oostappen):

Huisvesting van ca. 200 arbeidsmigranten in stacaravans op een afgescheiden gedeelte van dit park.

Logies in bestaande woningen.

In Deurne en diverse gemeenten in de omgeving is sprake van de huisvesting van c.q. bewoning van reguliere woningen door arbeidsmigranten.

Logies op bedrijventerreinen.

Gemeente Westland

Wateringen:

Polenhotel in voormalig kantoorgebouw aan de rand van een bedrijventerrein. Huisvesting van 370 arbeidsmigranten.

Gemeente Westland

Maasdijk

Nieuwbouw van Polenhotel op een bedrijventerrein. Huisvesting van 400 arbeidsmigranten.



Polenhotel in Wateringen (gemeente Westland)

4. Uitgangspunten

De volgende uitgangspunten liggen aan dit beleidskader ten grondslag.

- **Huisvesting alleen voor legale werknemers die hier tijdelijk verblijven**

De te realiseren huisvesting is alleen bestemd voor arbeidsmigranten, die hier op grond van een EU-paspoort of een tewerkstellingvergunning legaal werkzaam zijn en hun hoofdverblijf elders hebben.

De in dit beleidskader genoemde huisvestingsvormen zijn niet bedoeld voor arbeidsmigranten die zich hier in Deurne permanent vestigen. Deze mensen hebben hier in Nederland in beginsel een reguliere / vaste baan en beschikken ook niet (meer) over huisvesting in hun eigen land. Deze mensen zijn aangewezen op de reguliere woningmarkt.

In dit kader dient opgemerkt te worden dat ook een (tijdelijke) buitenlandse werknemer op grond van artikel 65 uit de Wet Gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens verplicht is om zich in te laten schrijven in de gemeentelijke basisadministratie.

- **Werkzaam in de gemeente Deurne**

De capaciteit van de huisvestingsvoorzieningen wordt afgestemd op de in de gemeente Deurne werkzame werknemers.

- **Adequaat en veilig beheer**

Uitgangspunt bij elke huisvestingvorm is het vinden van een optimaal evenwicht tussen aantallen te huisvesten mensen en het maatschappelijke draagvlak van de locatie.

De verantwoordelijkheid hiervoor, ook naar de omgeving, ligt primair bij de ondernemer.

Een essentieel onderdeel voor draagvlak is de aanwezigheid van adequaat en veilig beheer. De ondernemer die arbeidsmigranten wenst te huisvesten zal inzichtelijk dienen te maken hoe hij of zij de huisvestingsgelegenheid adequaat denkt te kunnen beheren. Het gemeentebestuur dient in te stemmen met de wijze waarop het beheer geregeld wordt. Uitzendbureaus die zich bezighouden met huisvesting van arbeidsmigranten moeten ABU (Algemene Branchevereniging voor Uitzendondernemingen) of VIA (Vereniging van Internationale Arbeidsbemiddelaars) gecertificeerd zijn, wat staat voor zekerheid, kwaliteit en vakmanschap.

- **Spreiding van de (huisvesting van) arbeidsmigranten**

Huisvesting 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 de maatschappelijke druk hiervan op de omgeving. Vragen over hoeveel arbeidsmigranten acceptabel zijn en of die geconcentreerd moeten worden of dat er juist sprake moet zijn van een bepaalde spreiding binnen c.q. over de gemeente zijn moeilijk te beantwoorden. Het wordt – vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening en het voorkomen van een aantasting van het woon- en leefklimaat van een wijk - wenselijk geacht een bepaalde spreiding vast te stellen. In dit verband wordt een indeling van wijken en dorpen vastgelegd. Binnen een wijk of dorp wordt nader bepaald dat het aantal te huisvesten personen in die wijk / dorp niet meer mag bedragen dan 4% van het aantal bewoners van die wijk of dorp. In bijlage I bij dit beleidskader is de wijkindeling alsmede het maximum aan te huisvesten personen per wijk opgenomen.

Er is in 2007 in de conclusies van de Werkgroep Huisvesting buitenlandse werknemers aangehouden dat er voor circa 1.200 werknemers / arbeidsmigranten huisvesting behoefte aan huisvesting zou zijn.

Om te voorkomen dat er in één bepaalde wijk of dorp een concentratie van huisvestingsvoorzieningen plaats vindt of op te korte afstand van elkaar meerdere voorzieningen bij elkaar komen te liggen geldt dat er per wijk of dorp maximaal 2 voorzieningen met een invulling van 40 arbeidsmigranten gerealiseerd mogen worden. Daarnaast dient de onderlinge afstand tussen logiesgebouwen (waar het maximale aantal van 40 arbeidsmigranten verblijven) minimaal 500 meter te bedragen.

Deze uitgangspunten voor de spreiding van de arbeidsmigranten hebben enkel betrekking op het stedelijk gebied en zijn niet van toepassing op het buitengebied. Ook voor de agrarische gronden binnen het komplan Helenaveen gelden deze uitgangspunten niet.

Voor de kerkdorpen is op een kaartje bij bijlage I. eveneens een begrenzing opgenomen.

- **Transparant en tijdig communiceren**

Het communiceren met de omgeving en de buurt is een wezenlijk onderdeel voor het realiseren van geaccepteerde huisvesting. De ondernemer / werkgever is in principe als eerste verantwoordelijk voor een goede communicatie. Dit houdt in dat er transparant en tijdig dient te worden gecommuniceerd met de direct betrokken omwonenden om zorg te dragen voor draagvlak voor een huisvestingsvoorziening en dus voor meer begrip. Gezamenlijk met de gemeente zal de ondernemer vooraf afspraken maken over de manier van communicatie in zowel het voortraject alsook in het wettelijke – c.q. procedurele traject. Er dient een adequate communicatie te zijn middels de vaststelling van een communicatieprotocol en een klachtenregistratie. Samen met de gemeenten Asten en Someren zal er in SRE-verband een breder communicatieplan worden opgesteld.

- **Aantal te huisvesten personen per huisvestingsvorm**

Voor alle vormen van huisvesting is het gewenst een maximum aantal personen per voorziening vast te leggen. Deze normen worden mede bepaald door de omgevingsaspecten die ter plaatse een rol (kunnen) spelen. Deze normen worden mede gehanteerd voor het handhaafbaar maken en houden van de huisvestingskwaliteit.

Naast de normen uit het reguliere beleid (bouwverordening / bouwbesluit) gelden de volgende normen per type voorziening:

Structurele huisvesting:

1. Logiesgebouw in bestaande complexen (in woonkernen en buitengebied) = maximaal 40 personen.
2. Nieuwbouw van logiesgebouwen (in woonkernen en buitengebied) = maximaal 40 personen.
3. Logies in Vrijkomende agrarische bebouwing (VAB). = maximaal 40 personen
4. Logies in (voormalige) kantoorgebouwen = maximaal 40 personen.
5. Logies in bedrijfswoning op een bedrijventerrein = maximaal 10 personen
6. Logies in bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf = maximaal 10 personen
7. Huisvesting bij een bestaand agrarisch bedrijf = maximaal 40 personen
8. Huisvesting in bestaande woningbouw = als huishouden maximaal 4 personen
= als kamerverhuur of logies maximaal 10 personen

Tijdelijke huisvesting:

Voor alle tijdelijke huisvestingsvormen gelden dezelfde normen als voor structurele huisvesting.

- **Fasering aantal huisvestingsplaatsen:**

Om een waarborg voor geaccepteerd gebruik in de toekomst te garanderen zal er door de gemeente in overleg met de initiatiefnemer een ijkmoment ingebouwd worden. Op dit ijkmoment zal door partijen (gemeente en initiatiefnemer) gezien worden of er een goed evenwicht is tussen aantallen te huisvesten personen en het maatschappelijk draagvlak van de locatie. Ook de noodzaak voor huisvesting zal op dat moment geëvalueerd worden.

Voor met name de huisvestingsvormen die worden toegestaan in of nabij een woonomgeving kan het wenselijk zijn om het (maximum) aantal te huisvesten personen gefaseerd toe te staan.

Per type voorziening gelden de volgende voorwaarden met betrekking tot een gefaseerde realisering:

1. Logiesgebouw in bestaande complexen = Fase 1 maximaal 20 personen.
2. Nieuwbouw van logiesgebouwen = Fase 1 maximaal 20 personen.
3. Logies in Vrijkomende agrarische bebouwing (VAB). = Fase 1 maximaal 20 personen.
4. Logies in (voormalige) kantoorgebouwen = Fase 1 maximaal 20 personen.
5. Logies in bedrijfswoning op een bedrijventerrein = Rechtstreeks maximaal 10 personen
6. Logies in bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf = Rechtstreeks maximaal 10 personen
7. Huisvesting bij een bestaand agrarisch bedrijf = Fase 1 maximaal 20 personen
8. Huisvesting in bestaande woningen in woonkernen en buitengebied = Rechtstreeks maximaal 10 personen

Na één jaar vindt er een evaluatie plaats – in het kader van de exploitatievergunning – waarbij de huisvesting op de betreffende locatie met name wordt getoetst op de aspecten

beheer en communicatie. Om in aanmerking te komen voor een exploitatievergunning dient een ondernemer aan te tonen dat er sprake is van

- een adequaat beheer, waarbij er sprake is van de aanwezigheid van een aanspreekpunt en 24 uur bereikbaarheid;
- een adequate communicatie op basis van een communicatieprotocol en een goede klachtenregistratie. De mate van eventuele overlast vanuit de omgeving (nabij gelegen woningen) zal eveneens in de afweging worden betrokken.

Op basis van deze evaluatie kan bepaald worden of het gebruik van bebouwing voor de huisvesting gecontinueerd, uitgebreid (naar het maximaal aantal te huisvesten personen) of beëindigd zou kunnen (of moeten) worden.

- **Geen tenten, sta-caravans of toercaravans op het eigen bedrijf**

Als uitgangspunt geldt dat tenten en toercaravans in onvoldoende mate de belangen van een adequate huisvesting waarborgen. Tenten en toercaravans op het eigen bedrijf vormen geen waardig alternatief voor woonunits. Ook sta-caravans kunnen niet voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit en zijn daarom niet geschikt als een adequate vorm van huisvesting.

- **Tijdelijke huisvestingsmogelijkheden gelden alleen voor agrarische ondernemingen met seizoensarbeid**

De tijdelijke huisvestingsmogelijkheid van woonunits op het bedrijf waarin het beleid voorziet is niet bedoeld voor ondernemingen waar structurele behoefte is aan de inzet van buitenlandse werknemers. Ondernemers die langer dan 9 maanden in het jaar vertrouwen op de inzet van (wisselende groepen) buitenlandse werknemers dienen structurele huisvesting voor hun buitenlandse werknemers te regelen.

Er is sprake van seizoensarbeid indien het gaat om tijdelijke werknemers in een piekperiode van maximaal 6 maanden.

- **Geen huisvestingsmogelijkheden op recreatieparken**

Als uitgangspunt geldt dat er geen huisvestingsmogelijkheden geboden worden op een recreatiepark.

- **Geen huisvestingsmogelijkheden in noodwoningen in het buitengebied**

Binnen het buitengebied zijn 47 noodwoningen aanwezig die als noodwoning onder het persoonsgebonden overgangsrecht zijn gebracht. Deze woningen hebben geen bestemming "Woondoeleinden" gekregen maar zijn nader op de plankaart aangeduid.

De huisvestingsvormen die in reguliere woningen mogelijk zijn kunnen niet plaats vinden in deze noodwoningen. Voorzover een noodwoning is gelegen binnen een Agrarisch Bouwblok wordt een gebruik van deze noodwoning voor de huisvesting van arbeidsmigranten eveneens niet acceptabel geacht.

5. Verplichtingen

De volgende punten dienen in acht genomen te worden door degenen die voornemens zijn om arbeidsmigranten te huisvesten.

- **Veilige en humane huisvesting**

Verzoeken dienen vooraf getoetst te worden door ondermeer de brandweer en regelmatig zullen ter plaatse controles moeten worden uitgevoerd. Landelijk zijn er in overleg met het Ministerie randvoorwaarden opgesteld zoals het minimaal vierkante meters (m²) aan woonoppervlak per werknemer. Naast voldoende woonruimte per werknemer dient er een minimum oppervlakte aan gemeenschappelijke woonruimte te worden gerealiseerd in de vorm van een huiskamer en/of een ontspanningsruimte. Het Bouwbesluit en het Gebruiksbesluit stellen verder voorwaarden aan veilige huisvesting.

- **Voldoende parkeergelegenheid (bij voorkeur) op eigen terrein**

Per 3 huisvestingsplaatsen moet minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein beschikbaar zijn. Deze norm wordt omhoog afgerond op hele parkeerplaatsen. Ten aanzien van parkeren wordt deze norm (ook in Asten en Someren) aangehouden omdat vaak niet meer dan 1 op de 3 arbeidsmigranten – gegevens 2007/2008 – een auto bezit. Bij huurwoningen (zonder eigen parkeervoorzieningen) zal bekeken worden of er in de directe omgeving voldoende capaciteit beschikbaar is en of er toch op een andere wijze aanvullende parkeerplaatsen moeten worden aangelegd.

- **Nachtregister bijhouden**

De huisvesting van arbeidsmigranten brengt gelet op het bepaalde in de Algemene Plaatselijke Verordeningen van de gemeente de verplichting met zich om een nachtregister conform een door de burgemeester vastgesteld model bij te houden.

- **Afdracht toeristenbelasting**

Degene die gelegenheid tot verblijf biedt aan arbeidsmigranten is in beginsel gehouden toeristenbelasting af te dragen. Deze verplichting geldt niet als de bewoners zich laten inschrijven in de gemeentelijke bevolkingsadministratie.

- **Gebruiksvergunning aanvragen**

Wanneer in een bepaald gebouw aan meer dan 4 personen bedrijfsmatig nachtverblijf wordt verschaft is het noodzakelijk om bij de gemeente een gebruiksmelding te doen.

Voor een gebouw dat aan meer dan 10 personen bedrijfsmatig nachtverblijf verschaft is het noodzakelijk om bij de gemeente een gebruiksvergunning aan te vragen. In beide gevallen zal de Brandweer advies uitbrengen. Naast de reguliere brandveiligheidseisen kunnen er in concrete gevallen in het buitengebied aanvullende brandpreventieve maatregelen en/of – voorschriften worden opgelegd indien die maatregelen en/of voorschriften noodzakelijk worden geacht ter vergroting van de brandveiligheid. (de lokatiekeuze van een bouwwerk kan namelijk een langere opkomsttijd van de brandweer tot gevolg hebben).

- **Bouwvergunningplicht en het volgen van een planologische procedure**

In het geval dat bouwkundige of gebruikswijzigingen aan een pand noodzakelijk zijn om huisvestingsgelegenheid te bieden of nieuwbouw vereist is, zal er normaliter een bouwvergunning verleend dienen te zijn alvorens gestart wordt met de bouwwerkzaamheden. Wanneer de bouwplannen niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan zal er een planologische procedure gevolgd dienen te worden om een bouwvergunning te kunnen verlenen. Ook in het geval dat er geen bouwkundige wijzigingen in een bestaand gebouw plaats vinden kan het noodzakelijk zijn dat er een planologische procedure gevolgd dient te worden wegens een verandering van het rechtmatige gebruik.

- **Exploatievergunning**

Om overlast bij buurtbewoners zoveel mogelijk te voorkomen c.q. te verminderen wordt het hebben van een exploitatievergunning voor een aantal huisvestingsvormen (waarbij aan meer dan 4 personen bedrijfsmatig nachtverblijf wordt verschaft) verplicht gesteld. Deze vergunning beoogt te waarborgen dat een concentratie van huisvestingsactiviteiten in bepaalde (overlastgevoelige) gebieden voorkomen wordt en strekt er tevens toe om het adequate beheer van huisvestingslocaties te regelen. De exploitatievergunning kan (pas)

worden verleend als de locatie planologisch is geregeld. De exploitatievergunning dient in de APV te worden geregeld.

- **Woonkwaliteit**

Bij alle huisvestingsvormen dient voldaan te worden aan de volgende eisen:

- Voldoende oppervlakte per werknemer/bewoner (minimaal 10 m²) met enige privacy;
- Minimaal 1 toilet en 1 douche per 6 personen;
- Alle huisvesting dient te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit en het Gebruiksbesluit;
- Dagelijks beheer met goede afspraken in een door de gemeente goed te keuren protocol ter voorkoming van overlast in de omgeving;
- (Brand-)veiligheid conform wettelijke eisen;
- Bijhouden van een (nacht) register met namen van werknemers/bewoners;
- Per werknemer een handboek met huis- en leefregels in de taal van het land van herkomst;
- Communicatieprotocol en klachtenregistratie bij kamerverhuur en logiesgebouwen;
- De huisvestingsgelegenheden mogen het gehele jaar door als zodanig worden gebruikt, met dien verstande dat een individuele werknemer maximaal 9 maanden per jaar mag “wonen” in een voorziening (m.u.v. reguliere woningen).

6. Beleid voor diverse typen huisvesting

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat de vertaling van het gemeentelijke beleid voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

Dit beleid vormt de basis voor het afwegen van typen huisvesting voor arbeidsmigranten in de gemeente Deurne tijdens planologische procedures. Er is een onderscheid gemaakt in structurele huisvesting van arbeidsmigranten in overige bebouwing (hoofdstuk 6.2.). Daarna komt in hoofdstuk 6.3. de structurele huisvesting in bestaande woningen aan de orde. In hoofdstuk 6.4. wordt ingegaan op de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten..

6.2. Structurele huisvesting in overige bebouwing

De volgende mogelijkheden zijn er voor de realisering van structurele voorzieningen voor de huisvesting van arbeidsmigranten:

1. Logiesgebouw in bestaande complexen (in woonkernen en buitengebied).
2. Nieuwbouw van logiesgebouwen (in woonkernen en buitengebied) .
3. Logies in Vrijkomende agrarische bebouwing (VAB).
4. Logies in (voormalige) kantoorgebouwen.
5. Logies in een bedrijfswoning op een bedrijventerrein.
6. Huisvesting bij een bestaand agrarisch bedrijf en logies in een bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf.

6.2.1 Logiesgebouwen in bestaande complexen (in woonkernen en buitengebied)

Bestaande complexen zoals kloosters, zorgcomplexen, schoolgebouwen of daarmee gelijk te stellen bebouwing mogen onder de volgende voorwaarden gebruikt worden om arbeidsmigranten in te huisvesten:

- Behoudens de aanwezigheid van specifieke wet- of regelgeving waaruit nadere beperkingen voortvloeien geldt in beginsel dat niet meer dan de maximale huisvestingscapaciteit waarvoor het gebouw van origine is ontworpen (indien van toepassing) benut mag worden voor de huisvesting van arbeidsmigranten.
- 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.
- Bij deze vorm van huisvesting dient er een gemeenschappelijke ruimte, niet zijnde sanitaire- en bergruimte, te zijn. Deze ruimte is minimaal 40 m².
- Als gevolg van het beoogde hergebruik mogen geen belemmeringen ontstaan voor de omliggende functies.
- Er dient gezorgd te worden voor een goede landschappelijke inpassing (complex in buitengebied).
- Voor deze complexen is een exploitatievergunning noodzakelijk naast de planologische verankering. Er dienen namelijk voldoende garanties te zijn voor een goed woon-/verblijfsmilieu. Om een dergelijke exploitatievergunning te kunnen verlenen dient in ieder geval voldaan te worden aan een aantal minimale voorwaarden. Deze voorwaarden hebben betrekking op:
 1. een adequaat parkeerbeheer, waarbij parkeren op eigen terrein het uitgangspunt is.
 2. een adequaat beheer, zoals een aanspreekpunt en 24 uur bereikbaarheid.
 3. een adequate communicatie: communicatieprotocol en klachtenregistratie.

6.2.2 Nieuwbouw van logiesgebouwen (in woonkernen en buitengebied)

Het realiseren van nieuwe gebouwen (geen reguliere woningen zijnde) ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten wordt onder de volgende voorwaarde toegestaan:

- Nieuwbouw van deze gebouwen (in de sfeer van woningbouw) dient in of nabij een bestaande woonkern (kernrandzone) plaats te vinden aansluitend op een daartoe geschikte ontsluitingstructuur. De kernrandzone is het gebied rondom een woonkern waar

duidelijk sprake is van de overgang van “woonkern” en “platteland”. In de karakteristiek van Deurne kan worden uitgegaan van de Kernrandzone zoals deze op de plankaarten bij het bestemmingsplan Buitengebied is aangegeven.

- Om verstoring van de woningmarkt te voorkomen dienen aanvullende afspraken gemaakt te worden over de toekomstige functies van deze gebouwen.
- De nieuwe functie mag kwalitatief noch kwantitatief een belemmering vormen voor de omliggende functies.
- Bij deze vorm van huisvesting dient er een gemeenschappelijke ruimte, niet zijnde sanitaire- en bergruimte, te zijn. Deze ruimte is minimaal 40 m². Er dient gezorgd te worden voor een goede landschappelijke inpassing.
- Er dient sprake te zijn van gebruik door personen die elders hun hoofdverblijf hebben.
- Voor deze gebouwen is een exploitatievergunning noodzakelijk naast de planologische verankering. Er dienen namelijk voldoende garanties te zijn voor een goed woonmilieu. Om een dergelijke exploitatievergunning te kunnen verlenen dient in ieder geval voldaan te worden aan een aantal minimale voorwaarden. Deze voorwaarden hebben betrekking op:
 1. een adequaat parkeerbeheer, waarbij parkeren op eigen terrein het uitgangspunt is.
 2. een adequaat beheer, zoals een aanspreekpunt en 24 uur bereikbaarheid.
 3. een adequate communicatie: communicatieprotocol en klachtenregistratie.

6.2.3. Logies in Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB)

Vrijkomende agrarische bebouwing mag onder de volgende voorwaarden gebruikt worden voor de huisvesting van arbeidsmigranten:

- De VAB dient gelegen te zijn in of nabij een bestaande woonkern (kernrandzone). De kernrandzone is het gebied rondom een woonkern waar duidelijk sprake is van de overgang van “woonkern” en “platteland”. In de karakteristiek van Deurne kan worden uitgegaan van de Kernrandzone zoals deze op de plankaarten bij het bestemmingsplan Buitengebied is aangegeven.
- De locatie dient zich aansluitend op een daartoe geschikte en berekende ontsluiting te bevinden.
- 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.
- Bij deze vorm van huisvesting dient er een gemeenschappelijke ruimte, niet zijnde sanitaire- en bergruimte, te zijn. Deze ruimte is minimaal 40 m². Er mogen geen bedrijfsmatige activiteiten gecombineerd worden met huisvesting op de locatie waar de VAB zich bevindt.
- Hergebruik van een VAB dient vergezeld te gaan met ruimtelijke kwaliteitsverbeteringen, zoals een landschappelijke verbetering of afname van het bouwvolume.
- Als gevolg van het beoogde hergebruik mogen geen belemmeringen ontstaan voor de omliggende functies.
- Voor deze gebouwen is een exploitatievergunning noodzakelijk naast de planologische verankering. Er moeten namelijk garanties zijn voor een goed woon-/verblijfsmilieu. Om een dergelijke exploitatievergunning te kunnen verlenen dient in ieder geval voldaan te worden aan een aantal minimale voorwaarden. Deze voorwaarden hebben betrekking op:
 1. een adequaat parkeerbeheer, waarbij parkeren op eigen terrein het uitgangspunt is
 2. een adequaat beheer, zoals een aanspreekpunt en 24 uur bereikbaarheid
 3. een adequate communicatie: communicatieprotocol en klachtenregistratie.

6.2.4. Logies in (voormalige) kantoorgebouwen (in woonkernen)

Voormalige kantoorgebouwen mogen onder de volgende voorwaarden gebruikt worden voor de huisvesting van arbeidsmigranten:

- De prioriteit bij het herbestemmen van voormalige kantoorgebouwen ligt in gebieden waar nu al gemengde functies voorkomen. Dus bij voorkeur in het centrum en de rand daarom heen.
- Deze regeling heeft geen betrekking op de huisvesting in kantoorgebouwen op een bedrijventerrein.
- Het moet gaan om de huisvesting van werknemers die elders binnen de gemeente werkzaam zijn.
- Als gevolg van het beoogde hergebruik mogen geen belemmeringen ontstaan voor de omliggende functies.
- Bij deze vorm van huisvesting dient er een gemeenschappelijke ruimte, niet zijnde sanitaire- en bergruimte, te zijn. Deze ruimte is minimaal 40 m².
- Voor deze gebouwen is een exploitatievergunning noodzakelijk naast de planologische verankering. Er moeten namelijk garanties zijn voor een goed woon-/verblijfsmilieu. Om een dergelijke exploitatievergunning te kunnen verlenen dient in ieder geval voldaan te worden aan een aantal minimale voorwaarden. Deze voorwaarden hebben betrekking op:
 1. een adequaat parkeerbeheer, waarbij parkeren op eigen terrein het uitgangspunt is
 2. een adequaat beheer, zoals een aanspreekpunt en 24 uur bereikbaarheid
 3. een adequate communicatie: communicatieprotocol en klachtenregistratie.

6.2.5. Logies in een woning op een bedrijventerrein.

Een bestaande woning of een bedrijfswoning op een bedrijventerrein mag onder de volgende voorwaarden gebruikt worden voor de huisvesting van arbeidsmigranten:

- Gebruik van een woning of een bedrijfswoning op een bedrijventerrein is toegestaan op die bedrijventerrein waar woningen aanwezig zijn (en ook gewoond mag worden).
- Het moet gaan om de huisvesting van de werknemers die op het bedrijf werkzaam zijn.
- Als gevolg van het beoogde gebruik mogen geen belemmeringen ontstaan voor de omliggende functies.
- Voor het gebruik van deze woning of bedrijfswoning is een exploitatievergunning noodzakelijk naast de planologische verankering. Er moeten namelijk garanties zijn voor een goed woon-/verblijfsmilieu. Om een dergelijke exploitatievergunning te kunnen verlenen dient in ieder geval voldaan te worden aan een aantal minimale voorwaarden. Deze voorwaarden hebben betrekking op:
 1. een percentage per straat: maximaal 10% per straat, waarvan woningen voor kamerverhuur of logies maximaal twee woningen aaneengesloten zijn in dezelfde straat. Het maximum aantal te huisvesten personen mag nooit meer bedragen dan het aantal dat op basis van de wijkindeling (bijlage I.) per wijk is vastgesteld.
 2. een adequaat parkeerbeheer, waarbij parkeren op eigen terrein het uitgangspunt is
 3. een adequaat beheer, zoals een aanspreekpunt en 24 uur bereikbaarheid
 4. een adequate communicatie: communicatieprotocol en klachtenregistratie.

6.2.6 Huisvesting bij een bestaand agrarisch bedrijf en logies in een bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf .

De schaalvergroting van de agrarische bedrijven en het jaarrond produceren door bijvoorbeeld glastuinbouwbedrijven noopt de ondernemers tot een voortdurende inzet van arbeidsmigranten. Dus ook het jaarrond huisvesten van deze werknemers.

In de regio zijn goede resultaten te zien van de huisvesting van arbeidsmigranten op het eigen bedrijf. Deze ervaringen moeten leiden tot mogelijkheden van structureel huisvesten van arbeidsmigranten bij agrarische bedrijven.

Onder de volgende voorwaarden wordt overwogen medewerking te verlenen aan een planologische procedure om bestaande agrarische bebouwing geschikt te maken dan wel nieuwbouw te realiseren en deze in gebruik te nemen voor de huisvesting van arbeidsmigranten:

- Het moet gaan om de huisvesting van de werknemers die op het bestaande agrarische bedrijf werkzaam zijn. Indien een bedrijf meerdere bedrijfslocaties heeft mag de huisvesting voor die locaties geconcentreerd op één bedrijfslocatie plaatsvinden.

- De huisvestingsgelegenheden worden beschouwd als bij het bedrijf behorende bedrijfsgebouwen.
- De huisvesting kan ook plaats vinden in de bij het bedrijf behorende bedrijfswoning.
- Als de behoefte aan huisvesting niet (meer) noodzakelijk blijkt moet er een passende alternatieve bestemming worden gezocht voor de (bedrijfs)bebouwing. Lukt dat niet, dan moet deze worden gesloopt, danwel worden hersteld in de situatie waarin geen bewoning kan plaatsvinden.
- Indien sprake is van nieuwbouw en in pandige verbouw van een huisvestingsgedeelte bij een bedrijf zijn woonunits niet meer toegestaan.
- Er dient gezorgd te worden voor een goede landschappelijke inpassing van de te plaatsen gebouwen en nieuwbouw.
- Voor deze bebouwing is een exploitatievergunning noodzakelijk naast de planologische verankering. Om een dergelijke exploitatievergunning te kunnen verlenen dient in ieder geval voldaan te worden aan een aantal minimale voorwaarden. Deze voorwaarden hebben betrekking op:
 1. een adequaat parkeerbeheer, waarbij parkeren op eigen terrein het uitgangspunt is
 2. een adequaat beheer, zoals een aanspreekpunt en 24 uur aanwezigheid.
 3. een adequate communicatie: communicatieprotocol en klachtenregistratie.

6.3 Structurele huisvesting in bestaande woningen

Hieronder worden de begrippen kamerverhuur, logies, en woning omschreven en wordt aangegeven wat de verschillende mogelijkheden voor huisvesting in woningen zijn. Daarbij is de volgende begripsbepaling van belang:

- Kamerverhuur:----- Het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij de kamerverhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft.
- Logies:----- Het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij de betreffende persoon het hoofdverblijf elders heeft.
- Woning:----- Een woning dient voor de huisvesting van
 - één afzonderlijk huishouden OF
 - een huishouden plus maximaal drie personen OF
 - maximaal vier personen die géén huishouden vormen

6.3.A Woningen voor individuen (in woonkernen /buitengebied)

Het huisvesten van buitenlandse werknemers is in beginsel mogelijk in reguliere woningen. De eerste toets vindt hiervoor plaats aan de vigerende bestemming van de locatie. In de thans geldende bestemmingsplannen komt de bestemming “Wonen” of “Woongebied / Woondoeleinden” voor. De eerste definitie is zeer algemeen en houdt niet meer in dan dat de betreffende gronden zijn aangewezen om op te wonen. De tweede definitie is in beginsel specifieker..

Deze houdt namelijk in dat deze gronden zijn aangewezen / bestemd voor gebouwen voor wonen. Een woning betreft in deze bestemmingsplannen een gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden. Indien er sprake is van maximaal 4 individuele personen die samen géén huishouden vormen in een woning wordt deze inpasbaar geacht in beide definities indien er sprake is van onderlinge verbondenheid van deze personen.. Een aanpassing van het bestemmingsplan is dan niet noodzakelijk. Een groep bewoners van een dergelijke omvang vraagt namelijk om een onderlinge verbondenheid in het huishouden die gelijk is aan een gezinssituatie. Wanneer overigens duidelijk sprake is van een gezinssituatie ouder – kind vervalt het aantal personen per woning, omdat dit ook past binnen de definitie uit het bestemmingsplan. Overigens geldt bij deze vorm van huisvesting in reguliere woningen een percentage per straat: maximaal 10% per straat, waarvan het aantal woningen voor deze bewoning maximaal twee woningen aaneengesloten zijn in dezelfde straat. Het maximum aantal te huisvesten personen mag nooit meer bedragen dan het aantal dat op basis van de wijkindeling (bijlage I.) per wijk is vastgesteld.

6.3.B Kamerverhuur of logies in woningen voor individuen (in woonkernen / buitengebied)

Het huisvesten van buitenlandse werknemers is in beginsel mogelijk in reguliere woningen. Indien sprake is van meer dan 4 individuele personen en maximaal 10 individuele personen is sprake van kamerverhuur of van logies. Het verschil is dat bij kamerverhuur de verhuurder zélf ook woont in het pand waarin de verhuur plaatsvindt en dat hij bij logies elders zijn hoofdverblijf heeft. In het eerste geval is aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk in kamerverhuur, in het tweede geval in logiesgebouw.

In woonkernen is het niet toegestaan om meer dan 10 individuele personen te huisvesten in een woning. De eisen voor kamerverhuur worden gelijk gesteld aan de eisen van wonen; voor logiesfuncties gelden andere eisen in het Bouwbesluit. Bij het aanpassen van het bestemmingsplan toont de initiatiefnemer aan dat wordt voldaan aan de wettelijke eisen (onder andere Bouwbesluit en Bouwverordening/Gebruiksbesluit). Indien sprake is van kamerverhuur of logies is naast de aanpassing van het bestemmingsplan een exploitatievergunning volgens de (op dit punt nog aan te passen) APV noodzakelijk. Om een dergelijke exploitatievergunning te kunnen verlenen dient in ieder geval voldaan te worden aan een aantal minimale voorwaarden. Deze voorwaarden hebben betrekking op:

1. een percentage per straat: maximaal 10% per straat, waarvan woningen voor kamerverhuur of logies maximaal twee woningen aaneengesloten zijn in dezelfde straat. Het maximum aantal te huisvesten personen mag nooit meer bedragen dan het aantal dat op basis van de wijkindeling (bijlage I.) per wijk is vastgesteld.
2. voldoende parkeergelegenheid, waarbij parkeren op eigen terrein een uitgangspunt is.
3. een adequaat beheer.
4. een adequate communicatie: communicatieprotocol en klachtenregistratie.

6.4 Tijdelijke huisvesting.

6.4A. Tijdelijke huisvesting bij een agrarisch bedrijf

Het gaat dan om tijdelijke werknemers, in een piekperiode (gedurende maximaal 6 maanden), veelal bij een agrarisch bedrijf.

De volgende mogelijkheden zijn er voor de realisering van tijdelijke voorzieningen:

- Huisvesting op eigen bedrijf door verbouwen eigen bedrijfsgebouw;
- Huisvesting op eigen bedrijf door logies in eigen bedrijfswoning;
- Woonunits (maximaal twee) op eigen bedrijf.

Overgangsbepaling.

Vormen van tijdelijke huisvesting die afwijken van dit beleidskader en waarvoor een gedoogbeschikking is afgegeven voor de inwerkingtreding van dit beleidskader, mogen worden voortgezet.

6.4B. Tijdelijke huisvesting in het stedelijk gebied.

Tot het tijdstip dat er in Deurne voldoende structureel aanbod voor de huisvesting van arbeidsmigranten aanwezig is, is het wenselijk ook in het stedelijk gebied mogelijkheden te bieden voor het realiseren van tijdelijke voorzieningen.

De volgende mogelijkheden zijn er voor de realisering van tijdelijke voorzieningen:

- op locaties in het stedelijk gebied waar structurele voorzieningen mogelijk zijn kunnen ook tijdelijke voorzieningen worden gerealiseerd.

Bij het verlenen van medewerking dienen verder de volgende voorwaarden in acht te worden genomen:

1. er geldt een maximale periode van huisvesting van 5 jaar;
2. de uitgangspunten, verplichtingen en voorwaarden voor structurele huisvesting zijn van toepassing.

Bijlage I. Tabel Spreiding van de (huisvesting van) arbeidsmigranten

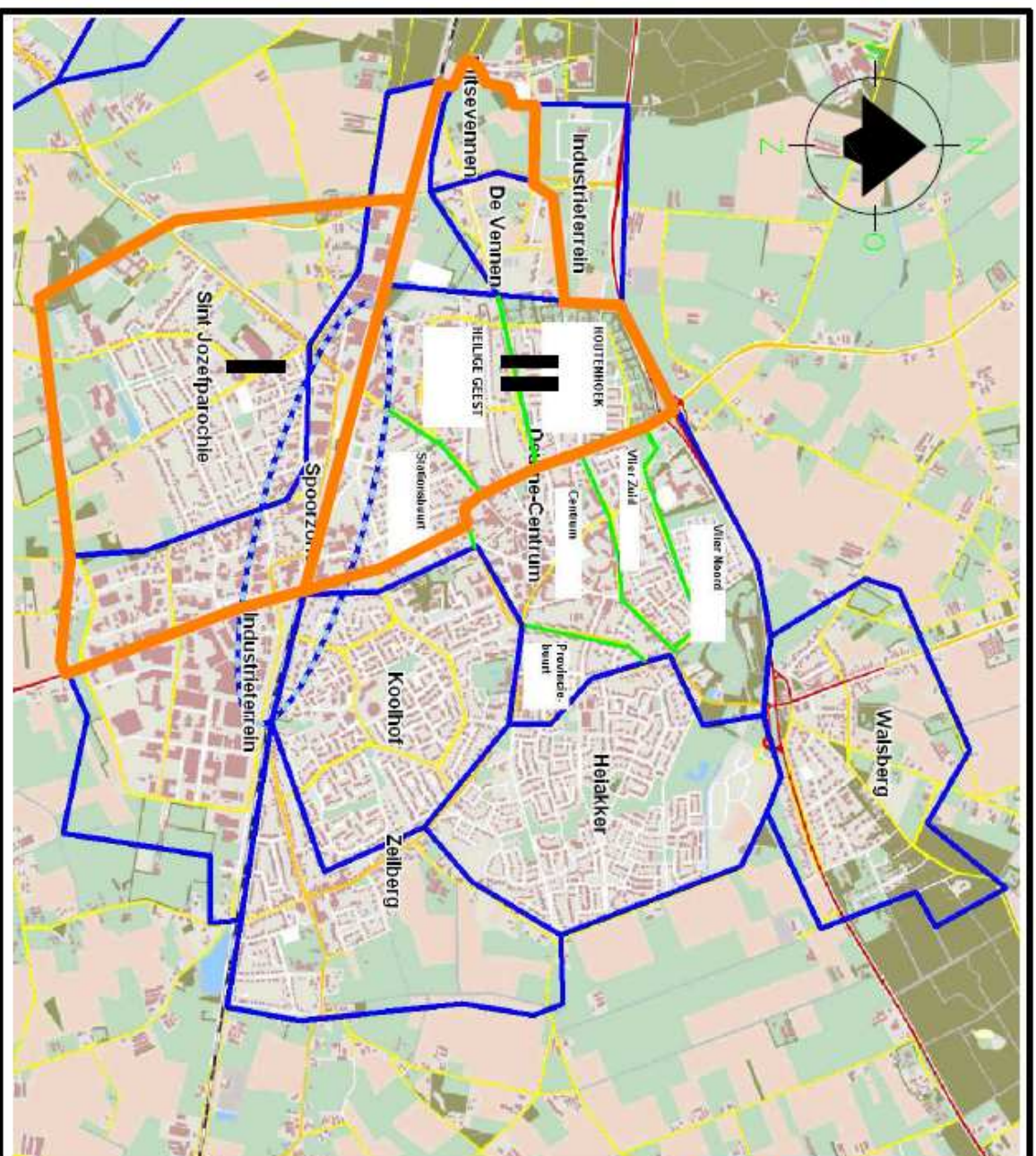
Wijkindeling *	Inwoners (per 1-1-2008)	maximum aantal te huisvesten personen per wijk opgenomen. (4%)
Deurne Deurne-Centrum	6.244	249
Deurne St. Jozefparochie	2.778	111
Deurne Houtenhoek, Heilige Geest, de Vennen, Rijtse Vennen	3.406	136
Deurne Zeilberg	1.624	64
Deurne Walsberg	990	40
Deurne Koolhof	4.382	175
Deurne Heiakker	4.967	199
Vlierden- dorp	1.062	42
Liessel-dorp	2.287	91
Neerkant-dorp	1.338	54
Helenaveen-dorp	633	25
	totaal	1.086

* Voor de wijkindeling : zie bijgaande tekeningen.

Deze wijkindeling stemt overeen met de wijkindeling die ook is gehanteerd in het kader van de gemeentelijke Woonvisie.

Met deze spreiding van het maximum aantal te huisvesten personen van 4 % per wijk zouden er bij een volledige invulling in het stedelijk gebied 1.086 personen gehuisvest kunnen worden.

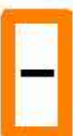
Deze regels gelden enkel voor het stedelijk gebied van de kernen en niet voor het buitengebied. Ook voor de agrarische gronden binnen het komplan Helenaveen gelden deze uitgangspunten niet. Voor het buitengebied gelden andere regels (max. 40 personen ten behoeve van het eigen bedrijf).



Legenda:



Wijkindeling (CBS)

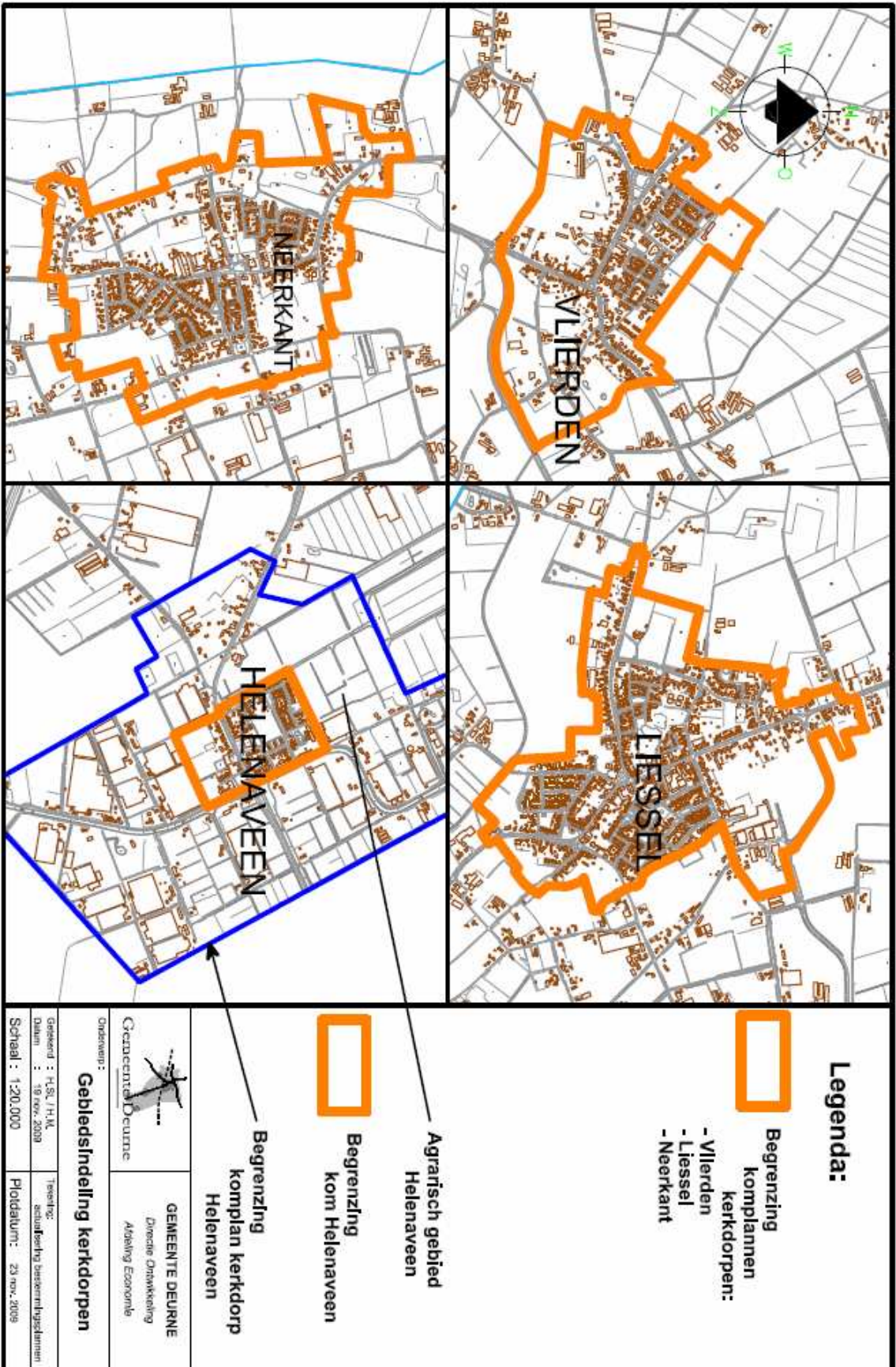


Indeling St. Jozefparochie



Indeling Houtenhoek /
H. Geest ca

 GEMEENTE DEURNE Directie Ontwikkeling Afdeling Economie	Onderwerp : Wijk- en gebiedsindeling
Gemaakt : H.S. / H.M. Datum : 11 februari 2008 Schaal : n.v.l.	Toetsing: actualisering bestuursplan Plotsdatum: 11 februari 2009



Bijlage II: OVERZICHT GEMEENTELIJK BELEID HUISVESTING ARBEIDSMIGRANTEN

Vormen van huisvesting van arbeidsmigranten	Gemeente Deurne	Gemeente Asten	Gemeente Someren	Gemeenten Peel en Maas	Gemeente Horst aan de Maas
Structurele Huisvesting					
Logiesgebouwen in bestaande complexen : - in de kern - in buitengebied	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Nieuwbouw Logiesgebouwen : - in de kern - in buitengebied	Ja Ja	Ja Nee	Ja Nee	Ja Ja	Ja Ja
Huisvesting in VAB in buitengebied	Ja	Nee	Ja	Ja	Ja
Huisvesting in woningen - individueel (max. 4 pers.) - kamerverhuur of logies (max. 10 pers.) - logies : > 10 pers.	Ja Ja Nee	Ja Ja Nee	Ja Ja Ja	Ja Ja Ja	Ja Ja Ja
Huisvesting op bedrijventerrein : - in bedr.woning - in bedr.gebouw	Ja Nee	Nee Nee	Ja Nee	Nee Nee	Nee Nee
Huisvesting in: - kantoorpand in kern - winkelpanden in kern	Ja Nee	Ja Nee	Ja Nee	Ja Nee	Ja Nee

Huisvesting bij agrarisch bedrijf	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Vormen van huisvesting van arbeidsmigranten	Gemeente Deurne	Gemeente Asten	Gemeente Someren	Gemeenten Peel en Maas	Gemeente Horst aan de Maas
Tijdelijke Huisvesting					
Huisvesting op eigen agrarisch bedrijf : - in bedr.gebouw - in bedr.woning - in woonunits	Ja Ja Ja	Ja Ja Ja	Ja Ja Ja	Ja Ja Ja	Ja Ja Ja
Huisvesting in stedelijk gebied op locaties waar ook structurele huisvesting mogelijk is	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja