

GEMEENTE ASTEN

**Bestemmingsplan Partiële herziening
bestemmingsplannen Buitengebied Asten
2008 en Glastuinbouwgebied Kleine
Heitrak, huisvesting arbeidsmigranten**



GEMEENTE ASTEN

Bestemmingsplan Partiële herziening bestemmingsplannen Buitengebied Asten 2008 en Glastuinbouwgebied Kleine Heittrak, huisvesting arbeidsmigranten

Inhoud

- A.** Toelichting, gedateerd december 2011
- B.** Regels, gedateerd december 2011



st. Stevenskerkhof 2 postbus 156 6500 AD Nijmegen
telefoon 024 – 3 22 45 79 telefax: 024 – 3 24 12 40
E-MAIL: info@pouderoyen.nl www.pouderoyen.nl

GEMEENTE ASTEN

**Bestemmingsplan Partiële herziening
bestemmingsplannen Buitengebied Asten 2008
en Glastuinbouwgebied Kleine Heitrak,
huisvesting arbeidsmigranten**

Toelichting

1.	INLEIDING.....	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Vigerende bestemmingsplannen.....	3
1.3.	Zienswijzen.....	4
2.	BELEIDSKADER.....	5
2.1.	Randvoorwaarden bestemmingsplan.....	5
2.2.	Randvoorwaarden buiten bestemmingsplan.....	15
3.	JURIDISCHE VORMGEVING	17

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Met dit bestemmingsplan worden de bestemmingsplannen “Buitengebied Asten 2008” en “Glastuinbouwgebied Kleine Heitrak” herzien. Het betreft een partiële herziening van de regels (voorheen: voorschriften) van deze bestemmingsplannen, teneinde te voorzien in een actuele regeling voor de huisvesting van buitenlandse werknemers (in het vervolg aangeduid als arbeidsmigranten).

Teneinde goede randvoorwaarden te scheppen voor de huisvesting van arbeidsmigranten, heeft de gemeenteraad op 2 juni 2009 de beleidsnotitie “huisvesting arbeidsmigranten gemeente Asten 2009” vastgesteld. Het beleid dat in deze notitie is neergelegd, heeft de basis gevormd voor het ontwerp van deze partiële herziening.

Het beleid is echter uiteindelijk in aangepaste vorm in deze partiële herziening opgenomen, naar aanleiding van de door de provincie ingediende zienswijze (begin 2010), de Verordening ruimte (december 2010), en de standpunten die de provincie ten aanzien van de gemeenten in de directe omgeving heeft ingenomen. Een en ander zal in paragraaf 2.1 nader worden toegelicht.

1.2. Vigerende bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan betreft een partiële herziening van:

- de regels van het bestemmingsplan “Buitengebied Asten 2008”, zoals vastgesteld door de Raad van de gemeente Asten op 7 juli 2009, en onherroepelijk geworden op 6 juli 2011;
- de regels (voorschriften) van het bestemmingsplan “Glastuinbouwgebied Kleine Heitrak”, zoals vastgesteld door de Raad van de gemeente Asten op 20 november 2007, en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Noord-Brabant op 27 mei 2008.

Buitengebied Asten 2008

In het bestemmingsplan “Buitengebied Asten 2008” is in de agrarische bestemmingen een ontheffingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers. Deze regeling is deels conform het huidige gemeentelijke beleid. Met onderhavige herziening worden ook de niet geregelde beleidsonderdelen in het bestemmingsplan verwerkt.

Glastuinbouwgebied Kleine Heitrak

In het bestemmingsplan “Glastuinbouwgebied Kleine Heitrak” is geen regeling opgenomen ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten. In de onderhavige herziening zijn regelingen

opgenomen, om in overeenstemming met het huidige gemeentelijk beleid de huisvesting van arbeidsmigranten mogelijk te maken.

1.3. Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan “Partiële herziening bestemmingsplannen Buitengebied Asten 2008 en Glastuinbouwgebied Kleine Heitrak, huisvesting arbeidsmigranten” heeft met ingang van 31 december 2009 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn zienswijzen kenbaar gemaakt door:

- Het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE);
- De Provincie Noord-Brabant.

De beantwoording van de zienswijzen is als bijlage bij dit plan opgenomen. In paragraaf 2.1 wordt nader ingegaan op de door de provincie ingediende zienswijze.

2. BELEIDSKADER

2.1. Randvoorwaarden bestemmingsplan

In onderhavige partiële herziening is het beleid vertaald, zoals dat is opgenomen in de beleidsnotitie “huisvesting arbeidsmigranten gemeente Asten 2009”. Zoals aangegeven in paragraaf 1.1 is het gemeentelijke beleid uit de beleidsnotitie naar aanleiding van een zienswijze van de provincie, de Verordening ruimte, en de standpunten die de provincie ten aanzien van de gemeenten in de directe omgeving heeft ingenomen, in aangepaste vorm in dit bestemmingsplan opgenomen. Een en ander zal hieronder worden toegelicht.

Beleidsnotitie Huisvesting arbeidsmigranten gemeente Asten 2009

In de beleidsnotitie is aangegeven dat de vraag naar huisvestingsmogelijkheden van arbeidsmigranten de laatste jaren enorm is toegenomen. Op 1 mei 2007 zijn de grenzen voor werknemers uit de EU opengesteld en is er een duidelijke toename merkbaar van werknemers uit Midden- en Oost-Europa. Daarnaast blijkt de vraagbehoefte naar arbeidsmigranten groter te worden en is er een behoefte om de tijdelijke werknemers in permanente huisvestingsvormen onder te brengen. De werknemers zijn er misschien tijdelijk, de huisvestingsbehoefte is vaak permanent, met name in de glastuinbouwsector (niet seizoensgebonden).

Het Astens beleid uit 2005 heeft veelal geleid tot het verlenen van tijdelijke vrijstellingen voor het plaatsen van tijdelijke woonunits. Dit beleid volstaat niet meer voor de behoefte aan structurele huisvesting. Net als buurgemeente Someren en Deurne, gaat de gemeente Asten er van uit dat de behoefte aan arbeid structureel van aard is, en daarmee ook de behoefte aan huisvesting.

In de beleidsnotitie is het volgende beleid neergelegd ten aanzien van de huisvesting van arbeidsmigranten.

Bij de huisvesting van arbeidsmigranten wordt de voorkeur uitgesproken voor het (semi-)permanent kunnen huisvesten van arbeidsmigranten. Voor de vollegrondstuinbouw en voor de agrarische ondernemer die niet beschikt over een gebouw, dat geschikt kan worden gemaakt voor semi-permanente huisvesting, zou een tijdelijke voorziening mogelijk kunnen zijn.

Bij alle voorzieningen geldt dat:

- Deze bouwtechnisch gezien dienen te voldoen aan de eisen zoals gesteld in het Bouwbesluit, de Bouwverordening, de Woningwet etc.;
- Voldaan wordt aan het nieuwe gebruiksbesluit en het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI);
- De huisvesting op een humane en veilige wijze geschiedt;

- Er geen verdere verstening plaatsvindt van het buitengebied. Ten behoeve van semi-permanente voorzieningen geldt echter dat nieuwbouw wel is toegestaan, voorzover gelegen binnen het agrarisch bouwblok (dan wel bij een glastuinbouwbedrijf, gelegen in het concentratiegebied glastuinbouw, in de onmiddellijke nabijheid van bestaande bedrijfsgebouwen). Hier is bedrijfsbebouwing namelijk al toegestaan. Deze in de beleidsnotitie opgenomen randvoorwaarde is echter niet in de regels opgenomen. Uitsluitend (her)gebruik van bestaande gebouwen wordt toegestaan;
- Er geen belemmeringen ontstaan/ blijven bestaan voor omliggende bedrijven om zich verder te ontwikkelen.

Het huisvesten van arbeidsmigranten in semi-permanente voorzieningen mag niet leiden tot het permanent bewonen van bijvoorbeeld (voormalige) bedrijfsgebouwen, dus is niet meer toegestaan wanneer de bedrijfsbehoefte niet (meer) aantoonbaar is.

In de beleidsnotitie 2009 is het onderstaande overzicht opgenomen, waarin de huisvestingsvoorzieningen zijn vermeld, voor zover deze in de gemeente Asten worden/ zijn toegestaan.

Het overzicht betreft niet alleen voorzieningen in het buitengebied van Asten, maar ook (permanente) voorzieningen in de kom. De voorzieningen in de kom maken geen onderdeel uit van deze herziening. Voorts is in het overzicht de mogelijkheid opgenomen van stacaravans op het recreatieterrein Prinsenmeer. Dit recreatieterrein valt buiten het bestemmingsplan Buitengebied, en maakt dan ook geen onderdeel uit van deze herziening.

Het schema is aangevuld met een kolom, waarin de wijzigingen ten opzichte van het raadsbeleid zijn opgenomen, zoals verwerkt in dit bestemmingsplan.

Schema uit de Beleidsnotitie huisvesting buitenlandse werknemers Asten 2009 door Raad 2-6-2009. Dit schema is in de laatste kolom aangevuld met de wijzigingen in dit bestemmingsplan ten opzichte van de beleidsnotitie.

Huisvestings-voorziening	Soort voorziening	Planologische regeling	Bouwregel-geving	Afmetingen	Voorwaarden	Wijziging ten opzichte van raadsbeleid
Permanent Instandhoudingstermijn <u>niet</u> begrensd)	Woning	Bestemming (wonen) handhaven; via binnenplanse ontheffing voor kamerverhuur	Bouwbesluit nieuwbouw (woning), Bouwverordening (woning)	verblijfsgebied ≥ 24 m² hoofdwoonkamer ≥ 3,3 x 3,3m kamer ≥ 5 m² breedte ≥ 1,8 m gebruiksoppervlakte per persoon ≥ 12 m²	Verblijfsduur per werknemer niet begrensd Ten behoeve van huisvesting werknemers Astense bedrijven Maximaal 6 personen per woning in kom; maximaal 10 personen per woning in buitengebied In kom maximaal 1 voorziening binnen straal van 150 meter	Conform raadsbeleid. Deze vorm van huisvesting wordt mogelijk gemaakt door de begripsdefinitie 'wonen' aan te passen. Afwijkingen mbt de voorwaarden: Ten behoeve van huisvesting Astense bedrijven is niet opgenomen. Maximaal 10 personen per woning in buitengebied is gewijzigd in 6 personen.
	Hotel in woongebied	Bestemming wijzigen in wonen in vorm van kamerverhuur				Kamerverhuur is in het buitengebied niet opgenomen.
	Kantoorgebouw in woongebied					
						Nieuw opgenomen is pensions in VAB's in het buitengebied. Voorwaarden: Maximaal 250 m2, gebruiksruimte per persoon ≥ 12 m2; Sloop overtollige bebouwing; Landschappelijke inpassing.

Huisvestings-voorziening	Soort voorziening	Planologische regeling	Bouwregel-geving	Afmetingen	Voorwaarden	Wijziging ten opzichte van raadsbeleid
<u>Semi-permanent</u> Instandhoudingst ermijn loopt af bij beëindiging bedrijfsbehoefte. Deze bedrijfsbehoefte moet vooraf altijd worden aangetoond*	Agrarische bedrijfswoning	bestemming handhaven, tijdelijke huisvesting alleen via binnenplanse ontheffing			Ten behoeve van huisvesting werknemers bijbehorend agrarisch bedrijf	Semi-permanente voorzieningen via een wijzigingsprocedure. Er is ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de aanduiding weer te verwijderen als de noodzaak van de huisvesting is vervallen of als op een andere manier in de huisvesting kan worden voorzien (bijvoorbeeld in stedelijk gebied) of niet langer aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan.
	bedrijfsgebouw in buitengebied (inclusief nieuwbouw, zie laatste kolom m.b.t. voorwaarden)				Ten behoeve van huisvesting werknemers bijbehorend agrarisch bedrijf. <u>Nieuwbouw</u> alleen mogelijk mits gelegen in het agrarisch bouwblok dan wel in het geval van een glastuinbouwbedrijf, dat gelegen is in het concentratiegebied glastuinbouw, in de onmiddellijke nabijheid van bestaande bedrijfsgebouwen.	Nieuwbouw is niet mogelijk. Ook is gelijktijdige huisvesting door arbeidsmigranten in zowel de bedrijfswoning als het bedrijfsgebouw niet mogelijk. Er moet sprake zijn van toezicht op de bewoning. Dit is niet mogelijk als gelijktijdig in de bedrijfswoning en in het bedrijfsgebouw arbeidsmigranten zijn gehuisvest. Als voorwaarden toegevoegd dat geen sprake mag zijn van zelfstandige wooneenheden en dat bewoning per individuele gehuisveste persoon maximaal 9 maanden per kalenderjaar mag bedragen.

Huisvestings-voorziening	Soort voorziening	Planologische regeling	Bouwregel-geving	Afmetingen	Voorwaarden	Wijziging ten opzichte van raadsbeleid
Instandhoudingstermijn afhankelijk van bedrijfsbehoefte (meerdere Astense bedrijven)**	Hotel in buitengebied (bestemd voor huisvesting arbeidsmigranten)**	Bestemming handhaven, tijdelijk wonen via binnenplanse ontheffing	Bouwbesluit nieuwbouw (woning), Bouwverordening (woning)	verblijfsgebied $\geq 24 \text{ m}^2$ hoofdwoonkamer $\geq 3,3 \times 3,3 \text{ m}$ kamer $\geq 5 \text{ m}^2$ breedte $\geq 1,8 \text{ m}$ gebruiksoppervlakte per persoon $\geq 12 \text{ m}^2$	T.b.v. een of meerdere Astense bedrijven	
	Recreatieterrein Prinsenmeer*** (Stacaravans op afgescheiden gedeelte, ingang Kranenvenweg)		Bouwbesluit nieuwbouw (woonwagen) Bouwverordening (woon-wagen)	Hoofdwoonkamer $\geq 4 \times 3 \text{ m}$ kamer $\geq 4 \text{ m}^2$ breedte $\geq 1,6 \text{ m}$ gebruiksoppervlakte per persoon $\geq 6 \text{ m}^2$	T.b.v. een of meerdere Astense bedrijven (ontheffing door individuele ondernemers aan te vragen). Totaal aantal te huisvesten 216 (zie ook paragr. 3.5).	
Tijdelijk Instandhoudingstermijn maximaal 6 maanden per kalenderjaar	(Sta)caravan tbv vollegronds-tuinbouw	Bestemming handhaven, tijdelijk wonen via binnen-/buitenplanse ontheffing (maximaal 5 jaar, (ogv artikel 3.22 Wet ruimtelijke ordening, Wro v artikel).	Bouwbesluit nieuwbouw (woonwagen) Bouwverordening (woon-wagen)	Hoofdwoonkamer $\geq 4 \times 3 \text{ m}$ kamer $\geq 4 \text{ m}^2$ breedte $\geq 1,6 \text{ m}$ Gebruiksoppervlakte per persoon $\geq 6 \text{ m}^2$	Tbv één vollegronds-tuinbouwbedrijf	Ongewijzigd. Wel aangepast aan WABO.
Instandhoudingstermijn loopt af bij beëindiging bedrijfsbehoefte, maar in ieder geval bij afloop ontheffingstermijnen	Woonunit bij agrarisch bedrijf				t.b.v. huisvesting werknemers bijbehorend agrarisch bedrijf	Ongewijzigd. Wel aangepast aan WABO. Daarnaast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan de plicht opgenomen om de woonunits na 6 maanden te verwijderen.

* De bedrijfsbehoefte aan een X-aantal arbeidsmigranten (bijvoorbeeld t.b.v. het huisvesten van werknemers in een bedrijfsgebouw e.d.) dient door de indiener van een verzoek om ontheffing (voorheen vrijstelling genaamd) aangetoond te worden. Daarbij zal ondermeer advies worden gevraagd aan de Agrarisch Adviescommissie Bouwaanvragen (AAB).

** Gelijk aan vorige, behoudens dat de bedrijfsbehoefte van huisvesting 'eigen arbeidsmigrant' door individuele ondernemer moet worden aangetoond (en dus niet door exploitant van voorziening zelf). Binnenplanse ontheffing geldt totdat bedrijfsbehoefte laatste ondernemer niet meer aanwezig is.

Zienswijze provincie

De provincie vindt permanente huisvesting in het buitengebied ongewenst. Zij vindt dat permanente huisvesting niet moet worden opgevangen op de agrarische locaties in het buitengebied, maar op locaties waar woonfuncties toelaatbaar zijn, zoals in het stedelijk gebied.

De provincie heeft in de zienswijze, gebaseerd op het oude provinciale beleid, en een daarop volgend ambtelijk gesprek de volgende invulling aan haar beleid aangaande huisvesting van arbeidsmigranten aangegeven:

- geen structurele opvang op agrarische bedrijven. In structurele opvang dient te worden voorzien door het bieden van logiesmogelijkheden in bebouwingsconcentraties (bijv. door hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties) of in voormalige complexen als kloosters en asielzoekerscentra, en binnen stedelijke gebieden;
- de opvang van tijdelijke werknemers, zowel tijdelijk als structureel, in recreatiecomplexen is niet gewenst;
- tijdelijke opvang (max. 6 maanden) mag. Daarbij mogen geen zelfstandige wooneenheden worden opgericht op het agrarisch bedrijf. Wel mogen gebouwen zodanig worden ingericht, dat slaapvoorzieningen en gemeenschappelijke ruimten ontstaan. De plaatsing van naar hun aard tijdelijke voorzieningen, zoals woonunits of stacaravans, is mogelijk.

Het afwegingskader van de provincie is: het veiligstellen van de ruimtelijke kwaliteit.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

In de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 (in het vervolg: Verordening ruimte) is nieuw provinciaal beleid ten aanzien van huisvesting van arbeidsmigranten neergelegd.

Op basis van artikel 11.1 van de Verordening ruimte dient een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel of agrarisch gebied regels te stellen ter voorkoming van:

- a. nieuwbouw van één of meer woningen;
- b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen.

De provincie geeft onder meer in de toelichting van (de ontwerp actualisatie van) de Verordening ruimte aan, dat deze bepaling het niet mogelijk maakt dat bestemmingsplannen de zelfstandige woonfunctie van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen mogelijk maken.

In de toelichting bij de Verordening ruimte wordt voorts gewezen op de mogelijkheden voor het bieden van logiesmogelijkheden op grond van artikel 11.6 en verder van de verordening. Hierin zijn verruimde

mogelijkheden voor hergebruik van VAB's opgenomen. Zo wordt onder een VAB-vestiging nu verstaan vestiging van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij gebruik wordt gemaakt van een bestaand bestemmingsvlak of bouwblok. VAB-vestigingen zijn niet meer beperkt tot voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.

Veghelse regeling

De gemeente Veghel heeft in november 2009 een facetbestemmingsplan ('Landelijk gebied, aanvulling 1') vastgesteld, waarin het huisvesten van arbeidsmigranten het jaarrond door middel van een wijziging kan worden toegestaan. De regeling heeft uiteindelijk geen stand gehouden bij de Raad van State, omdat de mogelijkheid om arbeidsmigranten te huisvesten in bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen was opgenomen in een ontheffingsbevoegdheid. Het betreft volgens de Raad van State geen afwijking op ondergeschikte delen, zodat de mogelijkheid geregeld zou moeten worden in een wijzigingsbevoegdheid.

Wel is de regeling binnen het facetbestemmingsplan onderschreven door de provincie en de ZLTO.

De provincie heeft richting veghel aangegeven te kunnen instemmen met huisvesting het hele jaar door, mits de volgende voorwaarden worden opgenomen:

- de AAB (Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen) dient over een aantal benodigde arbeidskrachten en benodigde periode van huisvesting een positief advies uit te brengen;
- een voorwaarde die ziet op een periode van herijking van de noodzaak tot huisvesting van tijdelijke werknemers waarbij tevens wordt bepaald dat de ontheffing geheel of gedeeltelijk zal worden ingetrokken, wanneer de behoefte (in aantal of tijd) is veranderd;
- de ontheffing wordt ingetrokken als blijkt dat werknemers langer verblijven dan de maximale duur van 6 maanden, er meer werknemers aanwezig zijn dan is toegestaan of als blijkt dat niet alle werknemers werkzaam zijn op het eigen bedrijf;
- er mag geen sprake zijn van de belemmering van omliggende (agrarische) bedrijven (o.a. in verband met geurhinderproblematiek).

Uitspraak Roosendaal

De Raad van State heeft een uitspraak gedaan inzake een bestemmingsplan van de gemeente Roosendaal ten behoeve van tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers op agrarische bedrijven (201005138/1/R3).

In deze uitspraak lijkt steun te zijn voor het standpunt dat op basis van artikel 11.1 van de Verordening ruimte huisvesting in bedrijfsgebouwen op het agrarisch bedrijf mogelijk is, als er regels worden gesteld ter voorkoming van het ontstaan van zelfstandige wooneenheden in het bedrijfsgebouw.

Volgens de afdeling dwingt de verordening er, anders dan waarvan het college is uitgegaan, niet toe dat in de ook door het college erkende uitzonderingssituaties, waarin een tijdelijke arbeidsbehoefte van meer dan zes maanden bestaat, in de regels aan de huisvesting in een agrarisch bedrijfsgebouw de beperking wordt gesteld dat een individuele tijdelijke arbeidskracht nooit langer dan zes maanden in het betrokken gebouw mag verblijven. Wel had op basis van de verordening voorzien moeten worden in regels die voorkomen dat in de (agrarische) bedrijfsgebouwen van het bedrijf waar tijdelijke werknemers van het bedrijf gehuisvest worden, zelfstandige wooneenheden worden ingericht.

Aangepast beleid gemeente

Naar aanleiding van de zienswijze van de provincie, de Verordening ruimte, en de standpunten die de provincie ten aanzien van de gemeenten in de directe omgeving heeft ingenomen, wenst de gemeente het beleid inzake de huisvesting van arbeidsmigranten in aangepaste vorm zo veel mogelijk te handhaven, en in de partiële herziening op te nemen.

Belangrijk uitgangspunt van het gemeentelijk beleid is dat ingezet wordt op meer permanente huisvestingsmogelijkheden in het stedelijk gebied. Hierover is ook een convenant gesloten met de woningbouwcorporaties. Ook dienen (bestaande) woningen door arbeidsmigranten te kunnen worden bewoond. De begripsbepaling van “woning” wordt hiertoe genuanceerd, zodat bewoning door arbeidsmigranten als bewoning door een ‘huishouden’ kan worden gezien.

Desalniettemin erkent de gemeente dat in Asten ook een behoefte bestaat aan (tijdelijke) oplossingen voor de huisvesting van arbeidsmigranten in tijdelijke en semi-permanente huisvestingsmogelijkheden op agrarische bedrijven.

Ook bij de buurgemeenten Deurne en Someren is hier sprake van en zijn hier regelingen voor getroffen. De gemeente Asten is van vergelijkbare omvang en er is sprake van vergelijkbare problematiek. In Asten bestaat dan ook eenzelfde behoefte om semi-permanente huisvesting mogelijk te maken.

Voor de semi-permanente huisvesting in bedrijfsgebouwen of een bedrijfswoning op het agrarisch bedrijf, kiest de gemeente voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid, waarin voorwaarden zijn opgenomen, zoals die zijn opgenomen in de Veghelse regeling. Een belangrijke voorwaarde is dat geen sprake mag zijn van zelfstandige wooneenheden. Hiermee wordt ook voldaan aan artikel 11.1 van de Verordening ruimte, waarin is aangegeven dat een bestemmingsplan regels stelt ter voorkoming van zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen.

De mogelijkheid tot herijking van de noodzaak tot huisvesting wordt vorm gegeven door het opnemen van een extra wijzigingsbevoegdheid, op basis waarvan de bevoegdheid tot huisvesting van arbeidsmigranten in het betreffende bedrijfsgebouw of de bedrijfswoning weer vervalt.

De gemeente ziet voorts in aansluiting op het provinciaal beleid (artikel 11.6 e.v. van de Verordening ruimte) mogelijkheden voor hergebruik van gebouwen ('VAB's') voor het verstrekken van logies aan arbeidsmigranten. Een belangrijke voorwaarde voor hergebruik is dat sprake is van ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Ook de komende tijd zullen veel agrariërs hun bedrijf beëindigen. Een goede mogelijkheid tot hergebruik is dan van belang om verloedering te voorkomen. Bij de mogelijkheid tot hergebruik hoort dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing, en dat overtollige bebouwing wordt gesloopt, wat bijdraagt aan ontstening van het buitengebied.

De mogelijkheid tot hergebruik voor logies op basis van dit bestemmingsplan is beperkt tot logies voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Wellicht kan, als de behoefte aan tijdelijke werknemers afneemt, in de toekomst gebruik als pension voor recreatieve doeleinden worden toegestaan.

Er zijn tussen de 800 en ruim 1000 arbeidsmigranten in de gemeente gehuisvest, die bij de gemeente bekend zijn. Ongeveer 50% daarvan woont in woonunits of caravans. De andere 50% woont in reguliere woonhuizen in het centrum en buitengebied, bedrijfswoningen op agrarische bedrijven of in bedrijfsbebouwing bij een agrarisch bedrijf. Ook is er één logiesgebouw in het buitengebied dat voor huisvesting wordt gebruikt. In 2009, 2010 en 2011 zijn alle locaties, die bekend zijn bij de gemeente, bezocht en gecontroleerd op gebruik, brandveiligheid en of de huisvesting past binnen het beleid van de raad.

2.2. Randvoorwaarden buiten bestemmingsplan

In de beleidsnotitie “huisvesting arbeidsmigranten gemeente Asten 2009” zijn algemene randvoorwaarden aangegeven voor de huisvesting van arbeidsmigranten, waarvoor regels gelden naast het bestemmingsplan. Het betreft onder meer de volgende onderdelen. De randvoorwaarden zijn inmiddels enigszins aangepast in verband met de inwerkingtreding van de Wabo, de zienswijze van de provincie, de Verordening ruimte en de standpunten van de provincie ten aanzien van de regelingen van omliggende gemeenten.

Veilige en humane huisvesting van arbeidsmigranten

Verzoeken dienen derhalve vooraf getoetst te worden door onder meer de brandweer en regelmatig zullen ter plaatse controles moeten worden uitgevoerd.

Gebruiksmelding/ gebruiksvergunning

In een aantal gevallen is in verband met de brandveiligheid een gebruiksmelding, dan wel omgevingsvergunning voor brandveilig gebruik vereist.

In het Gebruiksbesluit is in verband met de brandveiligheid een gebruiksmelding verplicht gesteld voor het in gebruik nemen of gebruiken van bouwwerken, indien daarin meer dan 50 personen tegelijk aanwezig zullen zijn. Ook is een gebruiksmelding verplicht voor het in gebruik nemen of gebruiken van een woonfunctie voor kamergewijze verhuur. Een gebruiksmelding is niet verplicht, indien een omgevingsvergunning voor brandveilig gebruik is vereist.

Op basis van artikel 2.2 van het Besluit omgevingsrecht en artikel 2.1, eerste lid onder d., is een omgevingsvergunning voor brandveilig gebruik vereist voor onder andere het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk waarin bedrijfsmatig of in het kader van verzorging nachtverblijf zal worden verschaft aan meer dan 10 personen.

Toezicht

Er zal tevens actief gecontroleerd moeten worden. Indien uit controle blijkt dat de brandveiligheidssituatie ontoereikend is, werknemers langer verblijven dan is toegestaan, er meer werknemers verblijven dan is toegestaan of als blijkt dat niet alle werknemers werkzaam zijn op het bedrijf, kan de huisvesting direct ontmanteld worden, waarbij tevens de omgevingsvergunning voor brandveilig gebruik wordt ingetrokken en een procedure gestart met de wijzigingsbevoegdheid op basis waarvan de bevoegdheid tot huisvesting van arbeidsmigranten weer vervalt. Ook als blijkt dat de behoefte aan huisvesting is komen te vervallen wordt een procedure gestart met de wijzigingsbevoegdheid op basis waarvan de bevoegdheid tot huisvesting van arbeidsmigranten weer vervalt.

Overtredingen kunnen worden geconstateerd door een milieumambtenaar. Ook wordt periodiek gecontroleerd op brandveiligheid door de “rode handhaver” (handhaver Bouw- en woningtoezicht/ Ruimtelijke Ordening) en de brandweer.

Duidelijke en eenduidige registratiesystematiek

Een eenduidige registratie van gehuisveste arbeidsmigranten biedt mogelijkheden op een verantwoorde manier toezicht te houden. De volgende registratiesystemen zijn van toepassing.

Nachtregister

Voor de houder van een inrichting waarin nachtverblijf wordt geboden aan arbeidsmigranten, is op basis van de APV verplicht een nachtregister bij te houden volgens een door de burgemeester vastgesteld model. Verder is de houder van de inrichting verplicht het (ingevulde) register aan de burgemeester of aan een door hem daartoe aangestelde ambtenaar te overleggen.

Toeristenbelasting

Voor het heffen van toeristenbelasting geldt als belastbaar feit: “Ter zake van het houden van verblijf met overnachten binnen de gemeente tegen vergoeding in welke vorm dan ook door personen die niet als ingezetene zijn opgenomen in de Gemeentelijke Basis Administratie Persoonsgegevens (het GBA), wordt onder de naam ‘toeristenbelasting’ een directe belasting geheven”. Zo zal dus bij het bieden van nachtverblijf aan arbeidsmigranten, die niet zijn ingeschreven in het GBA, toeristenbelasting moeten worden geheven.

Gemeentelijke Basisadministratie persoonsgegevens (GBA)

Degene die naar verwachting over een periode van een half jaar gezien, ten minste tweederde van de tijd in Nederland verblijf zal houden, is verplicht zich te melden bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente waar hij zijn woonadres heeft om aangifte van verblijf en adres te doen.

3. JURIDISCHE VORMGEVING

In deze partiële herziening worden uitsluitend de regels van de bestemmingsplannen “Buitengebied Asten 2008” en “Glastuinbouwgebied Kleine Heittrak” herzien. De verbeelding (plankaart) behorende bij voornoemde bestemmingsplannen blijft onveranderd. In de herziening zijn uitsluitend de onderdelen aangegeven die herzien worden.

Buitengebied Asten 2008 (deel I van de herziening)

Voor het bestemmingsplan “Buitengebied Asten 2008” zijn de volgende onderdelen opgenomen.

Begripsbepaling huisvesting van arbeidsmigranten

In aansluiting op het gestelde in de beleidsnotitie, is het begrip “tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers” vervangen door “huisvesting van arbeidsmigranten”. Hiervoor is een nieuwe begripsbepaling opgenomen (artikel 1). Deze begripsbepaling sluit aan bij het uitgangspunt, dat sprake moet kunnen zijn van (semi-)permanente huisvestingsvoorzieningen in verband met de mogelijke aanwezigheid van een structurele arbeidsbehoefte.

Begripsbepaling woning

De begripsbepaling van “woning” is aangepast in:

“een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, danwel voor de huisvesting van maximaal 10 personen, die geen gezamenlijk huishouden vormen maar wel gezamenlijk gebruik maken van de voorzieningen als ware het één huishouden; binnen een woning is sprake van één zelfstandige wooneenheid”. Hiermee wordt duidelijk gemaakt, dat ook een aantal samenwonende personen (i.c. arbeidsmigranten), die officieel niet één huishouden vormen, wel in een woning gehuisvest kunnen worden, indien zij te beschouwen zijn als één huishouden. Indien ergens in het buitengebied een woning vrijkomt, kunnen hierin dus arbeidsmigranten worden gehuisvest.

Afwijkingsbevoegdheid tijdelijke huisvesting en wijzigingsbevoegdheid semi-permanente huisvesting

Voor de drie agrarische bestemmingen (artikel 3, 4 en 5) is een afwijkings- en een wijzigingsbevoegdheid voor de huisvesting van buitenlandse werknemers opgenomen. Deels waren de mogelijkheden en voorwaarden reeds in het bestemmingsplan Buitengebied Asten 2008 opgenomen.

Opgenomen zijn de volgende bevoegdheden:

1. De bevoegdheid om af te wijken van de planregels middels omgevingsvergunning om te kunnen voorzien in huisvestingsvoorzieningen in woonunits en/ of stacaravans. Stacaravans zijn alleen toegestaan bij vollegrondstuinbouwbedrijven. Het betreft hier tijdelijke huisvestingsvoorzieningen, die in ieder geval na 5 jaar verwijderd moeten worden. Woonunits en stacaravans zijn in beginsel alleen toegestaan op het agrarisch bouwblok. Voor vollegrondstuinbouwbedrijven geldt dat stacaravans ook buiten het bouwblok mogelijk zijn.
2. Een wijzigingsbevoegdheid voor semi-permanente voorzieningen in een bedrijfsgebouw, bedrijfswoning of gedeelte daarvan (semi-permanent omdat deze niet meer bewoond mogen worden, wanneer de bedrijfsbehoefte niet (meer) aantoonbaar is). Omdat de voorzieningen meer permanent zijn, is sprake van een wijziging van de bestemming. Via deze wijziging is ofwel huisvesting van arbeidsmigranten in bedrijfsgebouwen of gedeelten daarvan toegestaan, ofwel in de bedrijfswoning. Huisvesting in de bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen op hetzelfde agrarisch bedrijf is niet mogelijk. In beide gevallen geldt dat de bedrijfswoning bewoond moet worden door het bedrijfshoofd, in verband met het noodzakelijke toezicht op de bewoning door arbeidsmigranten. Een belangrijke voorwaarde is dat er bij huisvesting in bedrijfsgebouwen of de bedrijfswoning geen sprake mag zijn van zelfstandige wooneenheden. Nieuwbouw ten behoeve van de semi-permanente huisvesting is niet toegestaan: het gaat om huisvesting in bedrijfsgebouwen of de bedrijfswoning. Het is wel mogelijk dat op basis van de vigerende regeling op het agrarisch bouwblok nieuwe bedrijfsgebouwen worden gebouwd, die in een later stadium via deze wijziging verbouwd kunnen worden voor semi-permanente huisvesting van arbeidsmigranten.

Zowel voor de afwijkingsbevoegdheid voor tijdelijke huisvestingsvoorzieningen als voor de wijzigingsbevoegdheid voor semi-permanente voorzieningen is een minimum vloeroppervlakte aangegeven per persoon. Dit betreft woonruimte inclusief bijbehorende ruimten als sanitaire ruimten en gemeenschappelijke voorzieningen. In het bestemmingsplan “*Buitengebied Asten 2008*” is de volgende definitie van *vloeroppervlakte* aangegeven: “de totale oppervlakte, gemeten op vloerniveau, die voor een functie wordt gebruikt”.
3. Een wijzigingsbevoegdheid om de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – huisvesting arbeidsmigranten’ te verwijderen.

Voor de mogelijkheid tot gebruik van bedrijfsgebouwen of de bedrijfswoning voor semi-permanente huisvesting is van belang dat sprake is van een aantoonbare bedrijfsbehoefte. Wanneer er geen sprake meer is van aantoonbare bedrijfsbehoefte, moet de mogelijkheid kunnen vervallen. In verband daarmee wordt ter plaatse van een bedrijfsgebouw of bedrijfswoning waar via wijziging huisvesting van arbeidsmigranten wordt toegestaan, een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – huisvesting arbeidsmigranten' opgenomen. Deze aanduiding kan via wijziging weer worden verwijderd, indien:

- a. er geen sprake meer is van een noodzaak van de huisvesting in een agrarisch bedrijfsgebouw of bedrijfswoning voor de bedrijfsbehoefte van het agrarisch bedrijf. Hierover dient advies te worden ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen; dan wel
- b. op een andere manier kan in de huisvesting van arbeidsmigranten worden voorzien;
- c. niet langer wordt voldaan aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid om de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - huisvesting arbeidsmigranten" toe te voegen.

Onder a. betreft het de situatie dat er geen noodzaak meer is tot huisvesting, omdat er geen of minder arbeiders nodig zijn, onder b. betreft het de situatie dat op een andere manier in de huisvesting kan worden voorzien, bijvoorbeeld doordat de er voldoende mogelijkheden zijn tot huisvesting in structurele voorzieningen in de bebouwde kom. Onder c. kan het gaan om de situatie dat bijv. werknemers langer verblijven dan is toegestaan, er meer werknemers verblijven dan is toegestaan, of als blijkt dat niet alle werknemers werkzaam zijn op het bedrijf.

Uitsluiten kamerverhuur binnen de bestemming Wonen

In de bestemming Wonen (artikel 15) is in de specifieke gebruiksregels bij deze bestemming een bepaling opgenomen dat kamerverhuur ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten niet is toegestaan.

Wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van hergebruik VAB (VAB-vestiging) voor logies

Aan de algemene wijzigingsbevoegdheden is een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd ten behoeve van hergebruik van vrijkomende bebouwing (VAB-vestiging) voor logies ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten.

De bestemming van gronden kan op basis van deze bevoegdheid worden gewijzigd naar "Horeca", waarbij nader bepaald is dat binnen deze bestemming horeca uitsluitend is toegestaan in de vorm van logies.

De voorheen aanwezige functie op het bouwperceel komt bij de wijziging te vervallen: de wijziging betreft het hele bestemmingsvlak/ agrarisch bouwblok waarop het betreffende gebouw is gelegen.

Belangrijke voorwaarde voor het hergebruik in de vorm van logies is, zoals eerder aangegeven, dat sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze voorwaarde wordt gesteld door de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant. Indien er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1 onder 71 van de Verordening ruimte dan dient er namelijk voldaan te worden aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en vindt een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats, zoals is opgenomen in artikel 2.1 respectievelijk 2.2 van de Verordening ruimte. Deze kwaliteitsverbetering wordt per geval bekeken, het betreft maatwerk. In ieder geval dient hierbij aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:

- a. in een bedrijfsplan dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie; overtollige voormalige bebouwing, die niet voor de nieuwe functie wordt gebruikt, dient te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
- b. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing; daartoe dient een erfbeplantingsplan te worden overlegd.

Op basis van artikel 11.6 van de Verordening ruimte wordt nog een aantal voorwaarden gesteld voor zover het gronden betreft in de groenblauwe mantel. Op basis van artikel 11.8 van de Verordening ruimte wordt nog een aantal voorwaarden gesteld voor 'agrarisch gebied'. Voorwaarde voor wijziging ten behoeve van logies is voorts dat geen sprake is van zelfstandige wooneenheden.

Bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Kleine Heitrak (deel II van de herziening)

Voor het bestemmingsplan "Glastuinbouwgebied Kleine Heitrak" zijn afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden met bijbehorende begripsbepalingen opgenomen, om binnen de bestemming "Glastuinbouwgebied" huisvesting van arbeidsmigranten te kunnen toestaan. De afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden sluiten aan bij de bevoegdheden, die worden opgenomen voor het bestemmingsplan Buitengebied Asten 2008.

GEMEENTE ASTEN

**Bestemmingsplan Partiële herziening
bestemmingsplannen Buitengebied Asten 2008
en Glastuinbouwgebied Kleine Heitrak,
huisvesting arbeidsmigranten**

Bijlage: Beantwoording zienswijzen

Ingekomen zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan.

Indiener van de zienswijze	Inhoud zienswijze	Reactie gemeentebestuur
Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE), Postbus 985, 5600 AZ Eindhoven	Op pag. 5 staat: "Net als de gemeente Someren, gaat de gemeente Asten er van uit dat de behoefte aan arbeid structureel van aard is, en daarmee ook de behoefte aan huisvesting. Hiermee wordt afgeweken van het beleid van het SRE en van de provincie, die nog wel uitgaan van tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten (maximaal 6 maanden). Ook het SRE erkent dat de behoefte aan buitenlandse werknemers structureel is, maar er wordt door het SRE onderscheid gemaakt tussen tijdelijke en structurele huisvesting van arbeidsmigranten. In het buitengebied is enkel de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten toegestaan. Dit is in strijd met het beleid in de nota 'Tijdelijk werken en wonen' van het SRE	De gemeente Asten streeft primair naar meer permanente huisvestingsvoorzieningen in het stedelijk gebied. Gelet op de grote aantallen arbeidsmigranten die permanent in de gemeente verblijven is het niet realistisch om te veronderstellen dat deze aantallen nu of binnen enkele jaren in het stedelijk gebied kunnen worden gehuisvest. Om te voorkomen dat deze arbeidsmigranten illegaal worden gehuisvest en om toch te voorzien in adequate huisvesting is het gemeentebestuur van mening dat er voorlopig een noodzaak is om arbeidsmigranten semi-permanent te huisvesten bij agrarische bedrijven. Op het moment dat in het stedelijk gebied in voldoende mate in de behoefte kan worden voorzien of de behoefte komt te vervallen dan kan het gemeentelijk beleid worden aangepast. Bovendien is de wijze waarop deze wijze van huisvesting mogelijk is gemaakt, beperkt. Zo is een voorwaarde opgenomen die voorkomt dat er sprake kan zijn van zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen. Ook is er een mogelijkheid tot herijking van de noodzaak tot huisvesting opgenomen door een extra wijzigingsbevoegd, op basis waarvan de

		bevoegdheid tot huisvesting van arbeidsmigranten in het betreffende bedrijfsgebouw of bedrijfswoning weer komt te vervallen.
	In het plan wordt meerdere malen de (sta) caravan genoemd als toegestane tijdelijke huisvestingsvoorziening. Dit impliceert dat ook caravans zijn toegestaan. De huisvesting in (toer)caravans wordt door het SRE als een niet acceptabele huisvestingsvorm beschouwd en is in strijd met het beleid in de nota 'Tijdelijk werken en wonen' van het SRE.	Het gaat om huisvesting die alleen is toegestaan bij vollegrondstuinbouwbedrijven. Deze huisvestingsvorm wordt alleen tijdelijk gebruikt in piekperiodes van veelal de asperge- en/of aardbeienteelt en duurt veelal niet langer dan 2 maanden per jaar. Deze voorzieningen zijn ook weer heel eenvoudig te verwijderen. Begrip (sta)caravan: een caravan, of soortgelijk onderkomen al dan niet op wielen, die dient of kan dienen tot woon-, dag-, of nachtverblijf van een of meer personen, die het hoofdverblijf elders hebben. Als eis blijft overeind staan dat er 6 m ² verblijfsruimte beschikbaar moet zijn per werknemer. De gemeente acht deze huisvestingsvorm, voor vollegrondstuinbouwbedrijven gedurende deze korte piekperiodes niet onverantwoord. Bovendien moet de huisvesting voldoen aan de overige wettelijke vereisten.
	Op pag 6 staat dat 'Kamerverhuur kan worden toegestaan ten behoeve van de huisvesting van werknemers die werkzaam zijn bij een binnen de gemeente Asten gelegen agrarisch bedrijf'. Een dergelijke bepaling is in strijd met de Huisvestingswet.	Kamerverhuur is niet meer opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan.

	Deze wet bepaalt dat op de Nederlandse woningmarkt in principe vrije vestiging geldt. In de Regionale Nood-Huisvestingsverordening wordt voor enkele gemeenten van dit principe afgeweken, echter niet voor Asten, wat betekent dat binnen uw gemeente sprake is van het principe van vrije vestiging.	
Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch	Het is onwenselijk dat de structurele huisvestingsbehoefte – het betreft een permanente woonfunctie – wordt opgevangen op plaatsen waar overigens geen (toename van de) woonfunctie wordt nagestreefd 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. In geval van een tijdelijke behoefte aan extra werknemers is het vaak problematisch te voorzien in huisvesting binnen de reguliere woningbouwmarkt. Voor de piekbelasting is daarom tijdelijke huisvesting op het agrarisch bedrijf mogelijk. Tijdelijk betreft een periode van maximaal 6 maanden. Dit mag niet in zelfstandige wooneenheden. Een slaapvoorziening met gemeenschappelijke ruimten volstaat. Evenals woonunits en stacaravans. Deze moeten na gebruik worden verwijderd. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om, op grond van een wijzigingsbevoegdheid,	De zienswijze was nog gebaseerd op oud provinciaal beleid. In de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011 is nieuw provinciaal beleid ten aanzien van huisvesting van arbeidsmigranten neergelegd. Op basis van artikel 11.1 van de Verordening ruimte dient een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel of agrarisch gebied regels te stellen ter voorkoming van: a. nieuwbouw van een of meer woningen; b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen. De provincie geeft onder meer in de toelichting van de Verordening ruimte aan, dat deze bepaling het niet mogelijk maakt dat bestemmingsplannen de zelfstandige woonfunctie van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen mogelijk maken. Ook is in artikel 11.6 en verder van de Verordening ruimte een verruimde mogelijkheid voor het hergebruik van VAB's

	permanente huisvesting in bestaande bebouwing van een agrarisch bedrijf, waaronder glastuinbouwbedrijven, ter realiseren. Hierbij is nieuwbouw van gebouwen toegestaan binnen het agrarische bouwblok dan wel in geval van een glastuinbouwbedrijf dat ligt binnen de aanduiding 'concentratiegebied glastuinbouw' in de onmiddellijke nabijheid van bestaande bedrijfsgebouwen. Tevens is een regeling opgenomen om, via een ontheffing, kamerverhuur toe te staan binnen de bestemming 'wonen'. Deze regelingen, maken stedelijke voorzieningen mogelijk buiten stedelijke kernen, kernrandzones-bebouwingsconcentraties dan wel toekomstige woongebieden. Ook ontstaan er nieuwbouwmogelijkheden buiten bouwblokken. Het provinciaal belang van ruimtelijke kwaliteit wordt niet veilig gesteld omdat op oneigenlijke locaties permanente woonfuncties kunnen worden gecreëerd.	opgenomen. Daarnaast heeft de gemeente Veghel in november 2009 een facetbestemmingsplan vastgesteld, waarin het huisvesten van arbeidsmigranten het jaarrond door middel van een wijziging kan worden toegestaan. De provincie heeft richting Veghel aangegeven te kunnen instemmen met de huisvesting het hele jaar door, mits aan een aantal voorwaarden werd voldaan. Een vergelijkbaar standpunt heeft de provincie ingenomen ten aanzien van de huisvesting van arbeidsmigranten in de glastuinprojectlocatie in de gemeente Deurne. Bovendien zijn van de zijde van de provincie in de aangrenzende buurgemeenten Deurne en Someren geen bezwaren geweest tegen permanente huisvesting van arbeidsmigranten bij agrarische bedrijven in het buitengebied. Het is natuurlijk belangrijk dat de provincie haar beleid ten aanzien van alle Brabantse gemeenten op een eenzelfde manier toetst. Nog los van het feit dat er een onevenredige verschuiving van arbeidsmigranten kan plaatsvinden naar gemeenten waar bepaalde huishuisvesting wel mogelijk kan worden gemaakt. Tot slot is er nog een uitspraak geweest inzake een bestemmingsplan van de gemeente Roosendaal (201005138/1/R3).
--	---	--

		Naar aanleiding van de zienswijze, de Verordening ruimte, de standpunten die de provincie ten aanzien van de gemeenten in de directe omgeving heeft ingenomen en de uitspraak Roosendaal, wenst de gemeente het beleid inzake de huisvesting van arbeidsmigranten zo veel mogelijk te handhaven en in de partiële herziening op te nemen, zonder dat de ruimtelijke kwaliteit niet is veiliggesteld. Belangrijk uitgangspunt van het gemeentelijk beleid is dat ingezet wordt op meer permanente huisvestingsmogelijkheden in het stedelijk gebied. Ook dienen (bestaande) woningen door arbeidsmigranten te kunnen worden bewoond. De begripsbepaling van 'woning' wordt hiertoe aangepast, zodat bewoning door arbeidsmigranten als bewoning door een 'huishouden' kan worden gezien. De gemeente erkent dat er in Asten ook een behoefte bestaat aan (tijdelijke) oplossingen voor de huisvesting van arbeidsmigranten in tijdelijke en semi-permanente huisvestingsmogelijkheden op agrarische bedrijven. Voor de semi-permanente huisvesting in bedrijfsgebouwen of een bedrijfswoning op het agrarische bedrijf, is gekozen voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid, waarin de voorwaarden zijn opgenomen, zoals die zijn opgenomen in de regeling van de gemeente Veghel. Een belangrijke voorwaarde is dat geen sprake mag zijn van zelfstandige woonheden. Hiermee wordt ook
--	--	---

		voldaan aan artikel 11.1 van de Verordening ruimte. De mogelijkheid tot herijking van de noodzaak tot huisvesting wordt vorm gegeven door het opnemen van een extra wijzigingsbevoegdheid, op basis waarvan de bevoegdheid tot huisvesting van arbeidsmigranten in het betreffende bedrijfsgebouw of de bedrijfswoning weer vervalt. Daarnaast zijn in aansluiting op het provinciaal beleid (artikel 11.6 e.v. van de Verordening ruimte) mogelijkheden voor hergebruik van gebouwen (VAB's) voor het verstrekken van logies aan arbeidsmigranten opgenomen. Een belangrijke voorwaarde voor hergebruik is dat sprake is van ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De komende tijd zullen veel agrariërs hun bedrijf beëindigen. Een goede mogelijkheid tot hergebruik is dan van belang om verloedering te voorkomen. De mogelijkheid voor nieuwbouw ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten is niet meer opgenomen. Ook kamerverhuur binnen de bestemming 'wonen' is niet meer in de regeling opgenomen. Er was en is geen regeling in het plan opgenomen waarin de huisvesting op recreatieparken en bedrijventerreinen
--	--	--

		mogelijk wordt gemaakt.
	Er zijn tijdelijke huisvestingsvoorzieningen in de vorm van (sta) caravans buiten het agrarisch bouwblok mogelijk en er is geen verplichting opgenomen om tijdelijke huisvestingsvoorzieningen (sta) caravans en woonunits die binnen een bouwblok zijn geplaatst, te verwijderen na afloop van de termijn van 6 maanden.	De mogelijkheid om (sta) caravans buiten het agrarisch bouwblok te plaatsen (op een veldkavel) in piekperiodes in alleen toegestaan bij vollegrondstuinbouwbedrijven. Het gaat dan vaak om asperge- of aardbeienteelt en duurt alleen gedurende het piekseizoen. De (sta) caravans worden na die periode onmiddellijk verwijderd. Gelet op de tijdelijkheid van het plaatsen van de caravans en het feit dat het alleen bij vollegrondstuinbouwbedrijven is toegestaan, zijn wij van mening dat deze huisvestingsvorm geen afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit. Naar aanleiding van de zienswijze is in de regeling de verplichting opgenomen om de tijdelijke huisvestingsvoorziening die binnen een bouwblok zijn geplaatst, te verwijderen na afloop van de termijn van 6 maanden.

GEMEENTE ASTEN

**Bestemmingsplan Partiële herziening
bestemmingsplannen Buitengebied Asten 2008
en Glastuinbouwgebied Kleine Heitrak,
huisvesting arbeidsmigranten**

Regels

ARTIKEL A. BESTEMMINGSPLAN

Dit bestemmingsplan “Partiële herziening bestemmingsplannen Buitengebied Asten 2008 en Glastuinbouwgebied Kleine Heitrak, huisvesting arbeidsmigranten” betreft een partiële herziening van de regels van het bestemmingsplan “Buitengebied Asten 2008”, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Asten op 7 juli 2009, en onherroepelijk geworden op 6 juli 2011, alsmede van de regels (voorschriften) van het bestemmingsplan “Glastuinbouwgebied Kleine Heitrak”, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Asten op 20 november 2007, en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Noord-Brabant op 27 mei 2008.

De verbeelding (plankaart) behorende bij voornoemde bestemmingsplannen blijft onveranderd.

ARTIKEL B. HERZIENING REGELS

I. De regels behorend bij het bestemmingsplan “Buitengebied Asten 2008”, worden als volgt herzien:

1. De begripsbepaling in artikel 1 onder 81. wordt gewijzigd in:

“huisvesting van arbeidsmigranten:

het huisvesten in tijdelijke dan wel (semi-)permanente voorzieningen van buitenlandse werknemers, die in verband met een grote (tijdelijke dan wel structurele) arbeidsbehoefte gedurende een periode werkzaam zijn op een agrarisch bedrijf, voorzover noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering;”

2. De begripsbepaling in artikel 1 onder 94 wordt gewijzigd in:

“woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, danwel voor de huisvesting van maximaal 6 personen, die geen gezamenlijk huishouden vormen maar wel gezamenlijk gebruik maken van de voorzieningen als ware het één huishouden; in het laatste geval dient sprake te zijn van een gebruiksoppervlakte van minimaal 12 m² per persoon; binnen een woning is sprake van één zelfstandige wooneenheid;

3. Aan artikel 1 worden de volgende begripsbepalingen toegevoegd:

“agrarisch gebied:

in de Verordening ruimte als zodanig aangewezen gebied waar ontwikkelingsmogelijkheden zijn voor agrarische bedrijven;

Bouwbesluit:

Besluit van 7 augustus 2001, houdende vaststelling van voorschriften met betrekking tot het bouwen van bouwwerken uit het oogpunt van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu;

gebruiksoppervlakte:

de gebruiksoppervlakte als bedoeld in het Bouwbesluit;

groenblauwe mantel:

in de Verordening ruimte als zodanig aangewezen gebieden die grenzen aan de ecologische hoofdstructuur, de ecologische verbingszone of het zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen, en deze verbinden, zijnde gebieden met overwegend grondgebonden agrarisch gebruik en belangrijke nevenfuncties voor natuur en water;

horeca:

een bedrijf, gericht op het verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bieden van nachtverblijf;

logies:

het bedrijfsmatig verschaffen van tijdelijk onderdak aan personen, waarbij er sprake is van een pensionhouder dan wel een aanspreekpunt bij calamiteiten;

ruimtelijke ontwikkeling:

bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht een omgevingsvergunning is vereist;

(sta)caravan:

een caravan, of soortgelijk onderkomen al dan niet op wielen, die dient of kan dienen tot woon-, dag-, of nachtverblijf van een of meer personen, die het hoofdverblijf elders hebben;

VAB-vestiging:

vestiging van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij gebruik wordt gemaakt van een bestaand bestemmingsvlak of bouwblok waarbinnen het bestemmingsplan het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 100 m² toestaat;

Verordening ruimte:

Verordening ruimte Noord-Brabant 2011;

vollegrondstuinbouwbedrijf:

een agrarisch bedrijf dat tuinbouwgewassen buiten teelt;

woonunit:

een zelfstandig verplaatsbaar gebouw, bestaande uit 1 bouwlaag, geschikt en ingericht ten dienste van woon-, dag-, of nachtverblijf van een of meer personen, niet zijnde een (sta)caravan;

zelfstandige wooneenheid:

een (deel) van een gebouw geschikt ten behoeve van wonen, waarin een zelfstandig huishouden kan worden gevoerd doordat elke eenheid beschikt over de daartoe strekkende voorzieningen (sanitair, kookgelegenheid en dergelijke.”

4. Het bepaalde in artikel 3.5.9. wordt gewijzigd in:

“3.5.9. Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.1. onder e. en f ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de huisvesting vindt plaats in woonunits, met dien verstande dat bij vollegrondstuinbouwbedrijven ook huisvesting in (sta)caravans is toegestaan;
- b. huisvesting in woonunits en (sta)caravans is uitsluitend toegestaan binnen het agrarisch bouwblok, met dien verstande dat bij vollegrondstuinbouwbedrijven (sta)caravans ook buiten het agrarisch bouwblok zijn toegestaan;
- c. woonunits en (sta)caravans kunnen niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar worden toegestaan; na deze 6 maanden dienen de woonunits en (sta)caravans te worden verwijderd;
- d. door de werkgever dient te worden aangetoond dat de huisvesting noodzakelijk is voor de bedrijfsbehoefte van het agrarisch bedrijf; hiertoe wordt nader advies ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
- e. de huisvesting betreft uitsluitend werknemers, die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
- f. de huisvesting betreft maximaal 40 werknemers;
- g. de gebruiksoppervlakte ten behoeve van de woonruimte bedraagt minimaal 6 m² per persoon, inclusief de daarbij behorende voorzieningen, zoals sanitaire en gemeenschappelijke voorzieningen;
- h. de (nok)hoogte van een woonunit of (sta)caravan bedraagt niet meer dan 3 m;
- i. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven.

Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning voor maximaal 5 jaar; door de aanvrager dient te worden aangegeven hoe de huisvesting

van arbeidsmigranten na deze 5 jaar zal worden opgelost in permanente voorzieningen.”

5. Na 3.6.12 worden de volgende subleden toegevoegd:

“3.6.13. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde binnen de bestemming ‘Agrarisch’ binnen het agrarisch bouwblok semi-permanente huisvesting van arbeidsmigranten op het agrarisch bedrijf toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de huisvesting vindt ofwel plaats in bedrijfsgebouwen en/of gedeelten daarvan, ofwel in een bedrijfswoning of een gedeelte daarvan;
- b. ter plaatse van het bedrijfsgebouw dan wel de bedrijfswoning als bedoeld onder a. wordt de aanduiding “specifieke vorm van agrarisch – huisvesting arbeidsmigranten” opgenomen, hetgeen inhoudt dat huisvesting van arbeidsmigranten in het bedrijfsgebouw dan wel de bedrijfswoning is toegestaan, waarbij aan de in deze wijzigingsbevoegdheid opgenomen voorwaarden moet worden voldaan;
- c. door de werkgever dient te worden aangetoond dat de huisvesting noodzakelijk is voor de bedrijfsbehoefte van het agrarisch bedrijf; hiertoe wordt nader advies ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
- d. voor de huisvesting in bedrijfsgebouwen geldt dat op het perceel een bestaande bedrijfswoning aanwezig moet zijn, en dat deze door het bedrijfshoofd wordt bewoond;
- e. voor de huisvesting in een bedrijfswoning geldt dat deze ook door het bedrijfshoofd wordt bewoond;
- f. de huisvesting betreft uitsluitend werknemers, die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
- g. de bewoning per individuele gehuisveste persoon mag niet meer dan 9 maanden per kalenderjaar bedragen. Het bedrijfshoofd dient ter controle hiervan een door of namens het college van burgemeester en wethouders vastgesteld nachtregister bij te houden;
- h. de gebruiksoppervlakte ten behoeve van de woonruimte bedraagt minimaal 12 m² per persoon, inclusief de daarbij behorende voorzieningen, zoals sanitaire en gemeenschappelijke voorzieningen;
- i. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- j. voldaan moet worden aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder;
- k. er dienen geen milieuhygiënische belemmeringen te zijn van (agrarische) bedrijven zoals onder meer op het punt van geurhinderproblematiek;

- l. het gebruik mag niet een ontoelaatbare invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer en mag niet leiden tot een onaanvaardbare parkeerdruk;
- m. er is geen sprake van zelfstandige wooneenheden.

3.6.14. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde de aanduiding “specifieke vorm van agrarisch – huisvesting arbeidsmigranten” te verwijderen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. er is geen sprake meer van een noodzaak van de huisvesting in een agrarisch bedrijfsgebouw of bedrijfswoning voor de bedrijfsbehoefte van het agrarisch bedrijf. Hierover dient advies te worden ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen; dan wel
- b. op een andere manier kan in de huisvesting van arbeidsmigranten worden voorzien;
- c. niet langer wordt voldaan aan de vereisten zoals gesteld in artikel 3.6.13 onder d t/m m.“

6. Het bepaalde in artikel 4.5.9. wordt gewijzigd in:

“4.5.9. Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.4.1. onder e. en f ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de huisvesting vindt plaats in woonunits, met dien verstande dat bij vollegrondstuinbouwbedrijven ook huisvesting in (sta)caravans is toegestaan;
- b. huisvesting in woonunits en (sta)caravans is uitsluitend toegestaan binnen het agrarisch bouwblok, met dien verstande dat bij vollegrondstuinbouwbedrijven (sta)caravans ook buiten het agrarisch bouwblok zijn toegestaan;
- c. woonunits en (sta)caravans kunnen niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar worden toegestaan; na deze 6 maanden dienen de woonunits en (sta)caravans te worden verwijderd;
- d. door de werkgever dient te worden aangetoond dat de huisvesting noodzakelijk is voor de bedrijfsbehoefte van het agrarisch bedrijf; hiertoe wordt nader advies ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
- e. de huisvesting betreft uitsluitend werknemers, die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
- f. de huisvesting betreft maximaal 40 werknemers;
- g. de gebruiksoppervlakte ten behoeve van de woonruimte bedraagt minimaal 6 m² per persoon, inclusief de daarbij behorende voorzieningen, zoals sanitaire en gemeenschappelijke voorzieningen;
- h. de (nok)hoogte van een woonunit of (sta)caravan bedraagt niet meer dan 3 m;

- i. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven.

Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning voor maximaal 5 jaar; door de aanvrager dient te worden aangegeven hoe de huisvesting van arbeidsmigranten na deze 5 jaar zal worden opgelost in permanente voorzieningen.”

7. Na 4.6.12 worden de volgende subleden toegevoegd:

“4.6.13. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde binnen de bestemming ‘Agrarisch – Landschappelijke waarden’ binnen het agrarisch bouwblok semi-permanente huisvesting van arbeidsmigranten op het agrarisch bedrijf toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de huisvesting vindt ofwel plaats in bedrijfsgebouwen en/of gedeelten daarvan, ofwel in een bedrijfswoning of een gedeelte daarvan;
- b. ter plaatse van het bedrijfsgebouw dan wel de bedrijfswoning als bedoeld onder a. wordt de aanduiding “specifieke vorm van agrarisch – huisvesting arbeidsmigranten” opgenomen, hetgeen inhoudt dat huisvesting van arbeidsmigranten in het bedrijfsgebouw dan wel de bedrijfswoning is toegestaan, waarbij aan de in deze wijzigingsbevoegdheid opgenomen voorwaarden moet worden voldaan;
- c. door de werkgever dient te worden aangetoond dat de huisvesting noodzakelijk is voor de bedrijfsbehoefte van het agrarisch bedrijf; hiertoe wordt nader advies ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
- d. voor de huisvesting in bedrijfsgebouwen geldt dat op het perceel een bestaande bedrijfswoning aanwezig moet zijn, en dat deze door het bedrijfshoofd wordt bewoond;
- e. voor de huisvesting in een bedrijfswoning geldt dat deze ook door het bedrijfshoofd wordt bewoond;
- f. de huisvesting betreft uitsluitend werknemers, die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
- g. de bewoning per individuele gehuisveste persoon mag niet meer dan 9 maanden per kalenderjaar bedragen. Het bedrijfshoofd dient ter controle hiervan een door of namens het college van burgemeester en wethouders vastgesteld nachtregister bij te houden;
- h. de gebruiksoppervlakte ten behoeve van de woonruimte bedraagt minimaal 12 m² per persoon, inclusief de daarbij behorende voorzieningen, zoals sanitaire en gemeenschappelijke voorzieningen;
- i. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;

- j. voldaan moet worden aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder;
- k. er dienen geen milieuhygiënische belemmeringen te zijn van (agrarische) bedrijven zoals onder meer op het punt van geurhinderproblematiek;
- l. het gebruik mag niet een ontoelaatbare invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer en mag niet leiden tot een onaanvaardbare parkeerdruk;
- m. er is geen sprake van zelfstandige wooneenheden.

4.6.14. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde de aanduiding “specifieke vorm van agrarisch – huisvesting arbeidsmigranten” te verwijderen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. er is geen sprake meer van een noodzaak van de huisvesting in een agrarisch bedrijfsgebouw of bedrijfswoning voor de bedrijfsbehoefte van het agrarisch bedrijf. Hierover dient advies te worden ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen; dan wel
- b. op een andere manier kan in de huisvesting van arbeidsmigranten worden voorzien;
- c. niet langer wordt voldaan aan de vereisten zoals gesteld in artikel 4.6.13 onder d t/m m.“

8. Het bepaalde in artikel 5.5.6. wordt gewijzigd in:

“5.5.6. Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.4.1. onder e. en f ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de huisvesting vindt plaats in woonunits, met dien verstande dat bij vollegrondstuinbouwbedrijven ook huisvesting in (sta)caravans is toegestaan;
- b. huisvesting in woonunits en (sta)caravans is uitsluitend toegestaan binnen het agrarisch bouwblok, met dien verstande dat bij vollegrondstuinbouwbedrijven (sta)caravans ook buiten het agrarisch bouwblok zijn toegestaan;
- c. woonunits en (sta)caravans kunnen niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar worden toegestaan; na deze 6 maanden dienen de woonunits en (sta)caravans te worden verwijderd;
- d. door de werkgever dient te worden aangetoond dat de huisvesting noodzakelijk is voor de bedrijfsbehoefte van het agrarisch bedrijf; hiertoe wordt nader advies ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
- e. de huisvesting betreft uitsluitend werknemers, die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
- f. de huisvesting betreft maximaal 40 werknemers;

- g. de gebruiksoppervlakte ten behoeve van de woonruimte bedraagt minimaal 6 m² per persoon, inclusief de daarbij behorende voorzieningen, zoals sanitaire en gemeenschappelijke voorzieningen;
- h. de (nok)hoogte van een woonunit of (sta)caravan bedraagt niet meer dan 3 m;
- i. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven.

Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning voor maximaal 5 jaar; door de aanvrager dient te worden aangegeven hoe de huisvesting van arbeidsmigranten na deze 5 jaar zal worden opgelost in permanente voorzieningen.”

9. Na 5.6.9 worden de volgende subleden toegevoegd:

“5.6.10. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde binnen de bestemming ‘Agrarisch – Landschappelijke- en natuurwaarden’ binnen het agrarisch bouwblok semi-permanente huisvesting van arbeidsmigranten op het agrarisch bedrijf toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de huisvesting vindt ofwel plaats in bedrijfsgebouwen en/of gedeelten daarvan, ofwel in een bedrijfswoning of een gedeelte daarvan;
- b. ter plaatse van het bedrijfsgebouw dan wel de bedrijfswoning als bedoeld onder a. wordt de aanduiding “specifieke vorm van agrarisch – huisvesting arbeidsmigranten” opgenomen, hetgeen inhoudt dat huisvesting van arbeidsmigranten in het bedrijfsgebouw dan wel de bedrijfswoning is toegestaan, waarbij aan de in deze wijzigingsbevoegdheid opgenomen voorwaarden moet worden voldaan;
- c. door de werkgever dient te worden aangetoond dat de huisvesting noodzakelijk is voor de bedrijfsbehoefte van het agrarisch bedrijf; hiertoe wordt nader advies ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
- d. voor de huisvesting in bedrijfsgebouwen geldt dat op het perceel een bestaande bedrijfswoning aanwezig moet zijn, en dat deze door het bedrijfshoofd wordt bewoond;
- e. voor de huisvesting in een bedrijfswoning geldt dat deze ook door het bedrijfshoofd wordt bewoond;
- f. de huisvesting betreft uitsluitend werknemers, die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
- g. de bewoning per individuele gehuisveste persoon mag niet meer dan 9 maanden per kalenderjaar bedragen. Het bedrijfshoofd dient ter controle hiervan een door of namens het college van burgemeester en wethouders vastgesteld nachtregister bij te houden;

- h. de gebruiksoppervlakte ten behoeve van de woonruimte bedraagt minimaal 12 m² per persoon, inclusief de daarbij behorende voorzieningen, zoals sanitaire en gemeenschappelijke voorzieningen;
- i. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- j. voldaan moet worden aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder;
- k. er dienen geen milieuhygiënische belemmeringen te zijn van (agrarische) bedrijven zoals onder meer op het punt van geurhinderproblematiek;
- l. het gebruik mag niet een ontoelaatbare invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer en mag niet leiden tot een onaanvaardbare parkeerdruk;
- m. er is geen sprake van zelfstandige wooneenheden.

5.6.11. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde de aanduiding “specifieke vorm van agrarisch – huisvesting arbeidsmigranten” te verwijderen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. er is geen sprake meer van een noodzaak van de huisvesting in een agrarisch bedrijfsgebouw of bedrijfswoning voor de bedrijfsbehoefte van het agrarisch bedrijf. Hierover dient advies te worden ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen; dan wel
- b. op een andere manier kan in de huisvesting van arbeidsmigranten worden voorzien;
- c. niet langer wordt voldaan aan de vereisten zoals gesteld in artikel 5.6.10 onder d t/m m.“

10.In artikel 15.4.1. wordt toegevoegd onder f.:

“f. kamerverhuur ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten.”

11.In artikel 24 wordt de volgende wijzigingsbevoegdheid toegevoegd na 24.6:

“24.7. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van gronden wijzigen in de bestemming “Horeca”, waarbij uitsluitend horeca in de vorm van logies is toegestaan ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten (VAB-vestiging), mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het betreft uitsluitend hergebruik van bestaande gebouwen;
- b. de wijziging heeft betrekking op het hele, bestaande, agrarisch bouwblok of bestemmingsvlak, waarop het gebouw dat wordt hergebruikt, is gelegen;

- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- d. vanuit de Verordening ruimte gelden voor het hergebruik in de groenblauwe mantel de volgende bepalingen:
 - de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5.000 m²;
 - de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- e. vanuit de Verordening ruimte gelden voor het hergebruik in agrarisch gebied de volgende bepalingen:
 - de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 1,5 hectare;
 - de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een grootschalige voorziening;
- f. in een bedrijfsplan dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie; overtollige voormalige bebouwing, die niet voor de nieuwe functie wordt gebruikt, dient te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
- g. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing; daartoe dient een erfbeplantingsplan te worden overlegd;
- h. indien er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1 onder 71 van de Verordening ruimte dan dient er voldaan te worden aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit, zoals is opgenomen in artikel 2.1 en 2.2 van de Verordening ruimte; in dit kader dient in ieder geval aan het bepaalde onder f. en g. te worden voldaan;
- i. de gebruiksoppervlakte ten behoeve van de woonruimte bedraagt minimaal 12 m² per persoon, inclusief de daarbij behorende voorzieningen, zoals sanitaire en gemeenschappelijke voorzieningen;
- j. de totale vloeroppervlakte ten behoeve van gebruik voor logies mag per VAB-vestiging maximaal 250 m² bedragen;
- k. er mag geen sprake zijn van zelfstandige wooneenheden;
- l. het gebruik mag niet een ontoelaatbare invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer;
- m. op eigen terrein dient in minimaal 1 parkeerplaats per mogelijk onder te brengen arbeidsmigrant te worden voorzien.

II. De regels (voorschriften) behorend bij het bestemmingsplan
“Glastuinbouwgebied Kleine Heittrak”, worden als volgt herzien:

1. In artikel 1 wordt de begripsbepaling van “woning” gewijzigd in:

“woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, danwel voor de huisvesting van maximaal 6 personen, die geen gezamenlijk huishouden vormen maar wel gezamenlijk gebruik maken van de voorzieningen als ware het één huishouden; binnen een woning is sprake van één zelfstandige wooneenheid;”

2. Aan artikel 1 worden de volgende begripsbepalingen toegevoegd:

“agrarisch gebied:

in de Verordening ruimte als zodanig aangewezen gebied waar ontwikkelingsmogelijkheden zijn voor agrarische bedrijven;

Bouwbesluit:

Besluit van 7 augustus 2001, houdende vaststelling van voorschriften met betrekking tot het bouwen van bouwwerken uit het oogpunt van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu;

(sta)caravan:

een caravan, of soortgelijk onderkomen al dan niet op wielen, die dient of kan dienen tot woon-, dag-, of nachtverblijf van een of meer personen, die het hoofdverblijf elders hebben;

gebruiksoppervlakte:

de gebruiksoppervlakte als bedoeld in het Bouwbesluit;

groenblauwe mantel:

in de Verordening ruimte als zodanig aangewezen gebieden die grenzen aan de ecologische hoofdstructuur, de ecologische verbindingszone of het zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen, en deze verbinden, zijnde gebieden met overwegend grondgebonden agrarisch gebruik en belangrijke nevenfuncties voor natuur en water;

horeca:

een bedrijf, gericht op het verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bieden van nachtverblijf;

huisvesting van arbeidsmigranten:

het huisvesten in tijdelijke dan wel (semi-)permanente voorzieningen van buitenlandse werknemers, die in verband met een grote (tijdelijke dan wel structurele) arbeidsbehoefte gedurende een periode werkzaam zijn op een agrarisch bedrijf, voorzover noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering;

logies:

het bedrijfsmatig verschaffen van tijdelijk onderdak aan personen, waarbij er sprake is van een pensionhouder dan wel een aanspreekpunt bij calamiteiten;

ruimtelijke ontwikkeling:

bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht een omgevingsvergunning is vereist;

VAB-vestiging:

vestiging van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij gebruik wordt gemaakt van een bestaand bestemmingsvlak of bouwblok waarbinnen het bestemmingsplan het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 100 m² toestaat;

Verordening ruimte:

Verordening ruimte Noord-Brabant 2011;

vloeroppervlak(te):

de totale oppervlakte, gemeten op vloerniveau, die voor een functie wordt gebruikt;

woonunit:

een zelfstandig verplaatsbaar gebouw, bestaande uit 1 bouwlaag, geschikt en ingericht ten dienste van woon-, dag-, of nachtverblijf van een of meer personen, niet zijnde een (sta)caravan;

zelfstandige wooneenheid:

een (deel) van een gebouw geschikt ten behoeve van wonen, waarin een zelfstandig huishouden kan worden gevoerd doordat elke eenheid beschikt over de daartoe strekkende voorzieningen (sanitair, kookgelegenheid en dergelijke."

3. Aan artikel 3 wordt toegevoegd het volgende sublid F.2:

“F.2 Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11 lid 2 onder het laatste gedachtestreepje, ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten op een agrarisch bedrijf binnen de bestemming “Glastuinbouwgebied”, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de huisvesting vindt plaats in woonunits;
- b. huisvesting in woonunits is niet toegestaan binnen bouwvlak III; huisvesting in woonunits is wel toegestaan zowel binnen als buiten bouwvlak I en II;
- c. woonunits kunnen niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar kunnen worden toegestaan; na deze 6 maanden dienen de woonunits te worden verwijderd;
- d. door de werkgever dient te worden aangetoond dat de huisvesting noodzakelijk is voor de bedrijfsbehoefte van het agrarisch bedrijf; hiertoe wordt nader advies ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
- e. de huisvesting betreft uitsluitend werknemers, die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
- f. de huisvesting betreft maximaal 40 werknemers;
- g. de gebruiksoppervlakte ten behoeve van de woonruimte bedraagt minimaal 6 m² per persoon, inclusief de daarbij behorende voorzieningen, zoals sanitaire en gemeenschappelijke voorzieningen;
- h. de hoogte van een woonunit bedraagt niet meer dan 3 m;
- i. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;

Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning voor maximaal 5 jaar; door de aanvrager dient te worden aangegeven hoe de huisvesting van arbeidsmigranten na deze 5 jaar zal worden opgelost in permanente voorzieningen.”

4. Aan artikel 3 worden de volgende subleden toegevoegd:

“G.1 Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen ten behoeve van het toestaan van semi-permanente huisvesting van arbeidsmigranten op het agrarisch bedrijf, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de huisvesting vindt ofwel plaats in bedrijfsgebouwen en/of gedeelten daarvan, ofwel in een bedrijfswoning of een gedeelte daarvan;
- b. ter plaatse van het bedrijfsgebouw dan wel de bedrijfswoning als bedoeld onder a. wordt de aanduiding “specifieke vorm van agrarisch – huisvesting arbeidsmigranten” opgenomen, hetgeen inhoudt dat huisvesting van arbeidsmigranten in het bedrijfsgebouw dan wel de

bedrijfswoning is toegestaan, waarbij aan de in deze wijzigingsbevoegdheid opgenomen voorwaarden moet worden voldaan;

- c. door de werkgever dient te worden aangetoond dat de huisvesting noodzakelijk is voor de bedrijfsbehoefte van het agrarisch bedrijf; hiertoe wordt nader advies ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
- d. voor de huisvesting in bedrijfsgebouwen geldt dat op het perceel een bestaande bedrijfswoning aanwezig moet zijn, en dat deze door het bedrijfshoofd wordt bewoond;
- e. voor de huisvesting in een bedrijfswoning geldt dat deze ook door het bedrijfshoofd wordt bewoond;
- f. de huisvesting betreft uitsluitend werknemers, die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
- g. de bewoning per individuele gehuisveste persoon mag niet meer dan 9 maanden per kalenderjaar bedragen. Het bedrijfshoofd dient ter controle hiervan een door of namens het college van burgemeester en wethouders vastgesteld nachtregister bij te houden;
- h. de gebruiksoppervlakte ten behoeve van de woonruimte bedraagt minimaal 12 m² per persoon, inclusief de daarbij behorende voorzieningen, zoals sanitaire en gemeenschappelijke voorzieningen;
- i. de totale vloeroppervlakte ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten mag per agrarisch bouwblok maximaal 250 m² bedragen;
- j. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- k. op basis van een akoestisch onderzoek dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder;
- l. er dienen geen milieuhygiënische belemmeringen te zijn van (agrarische) bedrijven zoals onder meer op het punt van geurhinderproblematiek;
- m. het gebruik mag niet een ontoelaatbare invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer en mag niet leiden tot een onaanvaardbare parkeerdruk;
- n. er is geen sprake van zelfstandige wooneenheden.

G.2 Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde de aanduiding “specifieke vorm van agrarisch – huisvesting arbeidsmigranten” te verwijderen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. er is geen sprake meer van een noodzaak van de huisvesting in een agrarisch bedrijfsgebouw of bedrijfswoning voor de bedrijfsbehoefte van het agrarisch bedrijf. Hierover dient advies te worden ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen; dan wel
- b. op een andere manier kan in de huisvesting van arbeidsmigranten worden voorzien.

G.3 Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van gronden wijzigen in de bestemming “Horeca”, waarbij uitsluitend horeca in de vorm van logies is toegestaan ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten (VAB-vestiging), mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het betreft uitsluitend hergebruik van bestaande gebouwen;
- b. de wijziging heeft betrekking op alle gronden van het bedrijf, waarop het gebouw dat wordt hergebruikt, is gelegen;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- d. vanuit de Verordening ruimte gelden voor het hergebruik in de groenblauwe mantel de volgende bepalingen:
 - de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5.000 m²;
 - de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- e. vanuit de Verordening ruimte gelden voor het hergebruik in agrarisch gebied de volgende bepalingen:
 - de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 1,5 hectare;
 - de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een grootschalige voorziening;
- f. in een bedrijfsplan dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie; overtollige voormalige bebouwing, die niet voor de nieuwe functie wordt gebruikt, dient te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
- g. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing; daartoe dient een erfbeplantingsplan te worden overlegd;
- h. indien er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1 onder 71 van de Verordening ruimte dan dient er voldaan te worden aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit, zoals is opgenomen in artikel 2.1 en 2.2 van de Verordening ruimte; in dit kader dient in ieder geval aan het bepaalde onder f. en g. te worden voldaan;

- i. de gebruiksoppervlakte ten behoeve van de woonruimte bedraagt minimaal 12 m² per persoon, inclusief de daarbij behorende voorzieningen, zoals sanitaire en gemeenschappelijke voorzieningen;
- j. de totale vloeroppervlakte ten behoeve van gebruik voor logies mag per VAB-vestiging maximaal 250 m² bedragen;
- k. er mag geen sprake zijn van zelfstandige wooneenheden;
- l. het gebruik mag niet een ontoelaatbare invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer;
- m. op eigen terrein dient in minimaal 1 parkeerplaats per mogelijk onder te brengen arbeidsmigrant te worden voorzien.”