



Kadernota

*Kadernota en plan van aanpak
huisvesting tijdelijke buitenlandse
werknemers*

Gemeente Maasdriel
Gemeente Zaltbommel

Definitieve versie

14 oktober 2009

MB-ALL B.V.
Postbus 1148
3600 BC MAARSEN
Tel. (0346) 583070

Oktober 2009

© 2009 MB-ALL B.V.

De informatie in dit document mag noch geheel noch gedeeltelijk op enigerlei wijze worden aangepast, gewijzigd, verspreid of verveelvoudigd zonder voorafgaande toestemming van MB-ALL B.V.

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Doelstelling beleidskader	6
1.3	Leeswijzer	6
 Deel 1: Beleidskader aanpak huisvesting tijdelijke buitenlandse werknemers		
1.	Achtergronden beleidskader	9
1.1	Inleiding	9
1.2	Begrippenkader	9
1.3	Aard en omvang van de problematiek	10
2.	Beleidskaders	12
2.1	Rijksbeleid	12
2.2	Provinciaal beleid	12
2.3	Beleid Regio Rivierenland	13
2.4	Beleidskader hergebruik VAB in het buitengebied	14
2.5	Gemeentelijk beleid	14
3.	Benchmark	16
3.1	Inleiding	16
3.2	Algemene uitgangspunten van beleid	16
3.3	Tijdelijke huisvesting versus structurele huisvesting	16
3.4	Randvoorwaarden	17
4.	Doelstellingen en uitgangspunten	18
4.1	Inleiding	18
4.2	Motieven	18
4.3	Algemene uitgangspunten	19
4.4	Algemene randvoorwaarden	20
5.	Huisvestingsvormen	21
5.1	Inleiding	21
5.2	Juridisch kader	21

5.3	Huisvesting in woningen in de kernen	25
5.3.1	Afwegingskader	25
5.3.2	Bestuurlijke opvattingen	26
5.3.3	Beleid en voorwaarden	26
5.4	Huisvesting in leegstaande (bedrijfs)gebouwen	30
5.4.1	Afwegingskader	30
5.4.2	Bestuurlijke opvattingen	30
5.4.3	Beleid en voorwaarden	31
5.5	Huisvesting in pensions/hotels	34
5.5.1	Afwegingskader	34
5.5.2	Bestuurlijke opvattingen	34
5.5.3	Beleid en voorwaarden	34
5.6	Huisvesting op recreatieterreinen	37
5.6.1	Afwegingskader	37
5.6.2	Bestuurlijke opvattingen	37
5.6.3	Beleid en voorwaarden	38
5.7	Huisvesting in niet in gebruik zijnde agrarische gebouwen	40
5.7.1	Afwegingskader	40
5.7.2	Bestuurlijke opvattingen	41
5.7.3	Beleid en voorwaarden	42
5.8	Huisvesting in (voormalige) bedrijfswoningen	44
5.9	Huisvesting in tijdelijke units	44
5.9.1	Afwegingskader	44
5.9.2	Bestuurlijke opvattingen	44
6.	Samenvatting	45

Deel 2: Uitvoeringsplan handhaving huisvesting tijdelijke buitenlandse werknemers

1.	Handhaving	51
1.1	Inleiding	51
1.2	Stroomschema handhaving huisvesting arbeidsmigranten	51
1.3	Toezicht en controle huisvesting arbeidsmigranten	53
1.4	Bestuurlijke handhaving	54

Bijlage 0	SKIA-richtlijnen huisvestingslocaties	57
Bijlage 1	Tekst Streekplan 2005	59
Bijlage 2	Hoofdstuk 3 “Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied”	61
Bijlage 3	Model controleformulier	70
Bijlage 4	Model vooraankondiging	74
Bijlage 5	Model bestuursdwangbesluit gebruik bestemmingsplan	76
Bijlage 6	Model bestuursdwangbesluit Woningwet	80
Bijlage 7	Model verbeuringsbrief	82
Bijlage 9	Model uitvoering bestuursdwang	84

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Sinds het openstellen van de Europese arbeidsgrenzen in mei 2007, krijgt Nederland steeds meer te maken met buitenlandse arbeiders die hier tijdelijk komen werken. Deze tijdelijke buitenlandse werknemers hebben in de periode dat zij in Nederland werkzaam zijn huisvesting nodig. Gezien de bestaande druk op de woningmarkt is het vinden van geschikte huisvesting niet altijd eenvoudig.

Ook binnen de gemeenten Maasdiel en Zaltbommel werken tijdelijke buitenlandse werknemers. Deze werknemers zijn het gehele jaar door nodig. Naar verwachting zal de vraag naar deze werknemers de komende tijd nog toenemen. Er zijn daarom structurele oplossingen nodig voor de huisvesting van deze werknemers. Huisvesting van tijdelijke buitenlandse werknemers is primair een verantwoordelijkheid van de werkgevers, maar ook de gemeenten Maasdiel en Zaltbommel willen bijdragen aan de juiste omstandigheden voor huisvesting om problemen te voorkomen. In deze kadernota zal daarom het gewenste beleid van beide gemeenten uiteen gezet worden.

1.2 Doelstelling beleidskader

Met deze kadernota willen de gemeenten Maasdiel en Zaltbommel duidelijkheid scheppen over de wijze waarop en hoe tijdelijke buitenlandse werknemers gehuisvest kunnen worden binnen de gemeente. Dit willen de gemeenten bereiken door beleidsmatig te faciliteren bij de realisatie van een gedegen en verantwoorde huisvesting van tijdelijke buitenlandse werknemers. Hierbij worden de leefomstandigheden van de te huisvesten personen in acht genomen en de veiligheid zal voldoende gewaarborgd blijven. De gemeenten Maasdiel en Zaltbommel zorgen dus niet zelf voor realisatie van huisvesting.

Daarnaast is in deze kadernota als doel gesteld dat de huisvesting van tijdelijke buitenlandse werknemers niet ten koste mag gaan van de leefbaarheid en van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. De gemeenten bieden hiertoe enerzijds de ruimtelijke en juridische kaders, waarin huisvesting van tijdelijke buitenlandse werknemers als legaal en passend kan worden aangemerkt. Anderzijds stelt het de gemeenten in staat te handhaven bij huisvesting, die niet correspondeert met de voorgestelde oplossingsrichtingen zoals in de kadernota omschreven.

1.3 Leeswijzer

Het voorgaande leidt tot de volgende indeling van deze kadernota. In 'Deel 1' van deze beleidsnotitie wordt beoogd de gemeentelijke beleidskaders vast te stellen. In hoofdstuk 1 zullen de achtergronden van deze beleidskaders onder de aandacht worden gebracht. Hierbij zal met name worden ingegaan op de huisvesting van tijdelijke buitenlandse werknemers in het algemeen en de aard en de omvang van de problematiek binnen de gemeenten Maasdiel en Zaltbommel. In hoofdstuk 2 zal worden stilgestaan bij het beleid zoals dat tot op heden wordt gevoerd door de centrale en regionale overheden. In het daarop volgende hoofdstuk worden de resultaten van een uitgevoerde benchmark

toegelicht. De belangrijkste vraag die hierbij beantwoord wordt is welk beleid er in andere regio's en gemeenten wordt gehanteerd en welke oplossingsrichtingen in dat beleid worden aangedragen.

In aansluiting op de eerste drie hoofdstukken worden in de hoofdstukken 4 en 5 van 'Deel 1' de gemeentelijke beleidskaders uiteen gezet. Hierbij zal de vraag beantwoord worden waar en onder welke voorwaarden tijdelijke buitenlandse werknemers op een verantwoorde wijze gehuisvest kunnen worden. Hiertoe zijn onder meer de resultaten uitgewerkt van de diverse interviews en gesprekken met de bestuurlijke en ambtelijke organisaties van beide gemeenten en de ondernemers en belangenorganisaties die werkzaam zijn binnen de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel. Tot slot zal in hoofdstuk 6 het gemeentelijk beleid kort worden samengevat waarbij de hoofdlijnen duidelijk naar voren komen.

In de toekomst zullen altijd situaties van huisvesting van tijdelijke buitenlandse werknemers plaatsvinden die niet passen binnen de in 'Deel 1' gestelde beleidskaders. In die gevallen ligt handhavend optreden voor de hand. Om richting te kunnen geven aan de handhaving van illegale situaties van huisvesting zal in 'Deel 2' een plan van aanpak opgesteld worden waarin de uitvoering van de handhaving wordt beschreven. Het plan van aanpak vormt de handreiking voor een consequente en efficiënte uitvoering van de handhaving. In het plan van aanpak wordt de praktijk van de controle en handhaving beschreven en worden tevens standaarddocumenten en formulieren opgenomen die bij de handhaving worden gebruikt.

Deel 1

Beleidskader aanpak huisvesting tijdelijke buitenlandse werknemers

1. Achtergronden beleidskader

1.1 Inleiding

De afgelopen jaren is er in Nederland sprake van een toenemende instroom van tijdelijke buitenlandse werknemers. Een aanzienlijk deel van deze werknemers is afkomstig uit de nieuwe EU-lidstaten, ook wel de Midden- en Oost-Europese (MOE) landen genoemd. Het gaat hierbij om werknemers die afkomstig zijn uit Polen, Tsjechië, Slowakije, Hongarije, Slovenië, Estland, Letland en Litouwen. In de praktijk blijkt dat, sinds toetreding bij de EU in 2007, werknemers ook afkomstig zijn uit Bulgarije en Roemenië. In de toekomst bestaat de mogelijkheid dat ook tijdelijke buitenlandse werknemers afkomstig zijn vanuit Kroatië, Macedonië, Turkije, Albanië, Bosnië-Herzegovina, Kosovo, Montenegro en Servië aangezien deze landen in aanmerking komen voor het EU-lidmaatschap.

De tijdelijke buitenlandse werknemers zijn werkzaam in de land- en tuinbouw, maar ook in andere sectoren zoals de bouw, metaal en zorg. Binnen de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel is eveneens vraag naar tijdelijke buitenlandse werknemers. Het is bekend dat deze in de regio werkzaam in de land- en tuinbouw, de fruitteelt en de glastuinbouw maar veronderstelt mag worden dat evenzeer de bouwsector in de regio gebruik maakt van arbeidsmigranten. Van de omvang van de aantallen tijdelijke werknemers in de bouwsector zijn echter geen kengetallen bekend.

De werknemers zijn het gehele jaar door nodig en er bestaan op dit moment geen redenen om aan te nemen dat de vraag naar deze werknemers de komende tijd zal afnemen. Daarnaast is bekend dat er ook tijdelijke buitenlandse werknemers gehuisvest zijn binnen de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel die niet binnen de betreffende gemeenten werkzaam zijn. Er zijn daarom structurele oplossingen nodig voor de huisvesting van deze tijdelijke buitenlandse werknemers. Deze beleidsnota gaat over de vraag hoe de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel omgaan met de woonsituaties van deze werknemers.

1.2 Begrippenkader

Voor een goede lezing van de kadernota is het noodzakelijk om eerst uiteen te zetten wat onder de diverse in deze notitie gebruikte begrippen dient te worden verstaan.

Tijdelijke buitenlandse werknemers: Werknemers afkomstig uit de MOE-landen en/of Bulgarije en Roemenië en/of uit de eventueel in de toekomst nieuw toe te treden EU-lidstaten, die voor een bepaalde periode werkzaamheden verrichten in Nederland en vervolgens weer naar hun thuisland keren. Hierbij bestaat de mogelijkheid dat zij daarna opnieuw voor een bepaalde periode werkzaamheden komen verrichten in Nederland. Voor het gemak zal in de kadernota gesproken worden over arbeidsmigranten.

Tijdelijke huisvesting: Deze huisvestingsvorm vindt slechts een aantal maanden per jaar plaats, alleen op het moment dat de arbeidsmigranten benodigd zijn. Deze huisvestingsvorm hangt derhalve samen met seizoensgebonden arbeid (veelal in de agrarische sector). Hierbij is tijdelijkheid gerelateerd aan zowel de persoon/arbeidsmigrant als aan de accommodatie waarin men is gehuisvest.

Structurele huisvesting: Deze huisvestingsvorm vindt hele jaar door plaats, seizoenen spelen geen rol (sector metaal, bouw, industrie, enz.). De groep arbeidsmigranten wisselt regelmatig van samenstelling, varieert in aantal, maar de huisvestingsbehoefte blijft aanwezig.

Logiesfunctie: Gebruiksfunctie voor het bieden van recreatief verblijf of tijdelijk onderdak aan mensen

Logiesgebouw: Gebouw of gedeelte van een gebouw, waarin twee of meer logiesfuncties liggen, die zijn aangewezen op een of meer gemeenschappelijke verkeersroutes.

1.3 Aard en omvang van de problematiek

Op grond van cijfers uit O+S/CBS blijkt dat in 2007 in Nederland 79.762 Oost-Europese arbeidsmigranten werkzaam waren¹. Eind 2007 werd door minister Donner van Sociale Zaken aangegeven dat reeds 100.000 arbeidsmigranten in Nederland werkzaam zijn. Medio juni 2008 werden door de minister al getallen genoemd van 150.000 en 200.000 arbeidsmigranten. Op landelijk niveau bestaat er alleen een globaal inzicht in de sectoren waar naar verhouding veel nieuwe arbeidsmigranten werkzaam zijn. De betreffende sectoren en het aantal arbeidsmigranten wat daarin werkzaam is, is vervolgens weer sterk afhankelijk van de krapte op de regionale arbeidsmarkten waardoor per regio verschillende aantallen arbeidsmigranten werkzaam zijn.

Zoals voorgaand al is aangegeven zijn binnen de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel voornamelijk arbeidsmigranten werkzaam in de land- en tuinbouw, de fruitteelt en de glastuinbouw. Meer gespecificeerd zijn het binnen de gemeente Maasdriel voornamelijk de champignonenteeltbedrijven en binnen de gemeente Zaltbommel de glastuinbouwbedrijven die arbeidsmigranten in dienst hebben. In de champignonenteelt en de glastuinbouw worden het gehele jaar gewassen geteeld. De arbeidsmigranten zijn daarom ook het gehele jaar nodig. Dit brengt met zich mee dat de behoefte vooral ligt bij de huisvesting van arbeidsmigranten het gehele jaar door, een structurele oplossing.

Op dit moment is bekend dat arbeidsmigranten zich vestigen op diverse locaties binnen de gemeenten. De gemeenten ontvangen zowel signalen van huisvesting vanuit de kernen als vanuit het buitengebied. De arbeidsmigranten maken hierbij gebruik van verschillende huisvestingsvormen zoals portacabins, (verbouwde) bedrijfswoningen, (sta)caravans, kassen, kantoorpanden, bestaande woningen, enz. Daarnaast is ook bekend dat op dit moment arbeidsmigranten gehuisvest zijn op recreatieterreinen en campings en dat zij "kamperen" bij de boer. De verblijfsduur van de arbeidsmigranten is vaak niet bekend. Deze kan variëren van enkele weken tot ongeveer een jaar.

Alle bekende adressen waar arbeidsmigranten zijn gehuisvest betreffen in feite incidenten. Er is geen complete registratie van huisvestingslocaties. Mede hierdoor is het aantal arbeidsmigranten dat onderdak zoekt binnen de gemeenten niet volledig duidelijk vast te stellen. Uit de gesprekken die gevoerd zijn met verschillende betrokken partijen kan slechts een grove schatting worden gemaakt.

¹ Bron: Gemeente Amsterdam Dienst Onderzoek en Statistiek, rapport Oost-Europese arbeidsmigranten, Project:8078, april 2008.

Omvang in de gemeente Maasdriel

Uit eerder onderzoek² in 2005 door de gemeente Maasdriel is geconstateerd dat circa 400 tot 450 arbeidsmigranten gehuisvest waren binnen de gemeente. Hierbij werd opgemerkt dat deze cijfers slechts het topje van de ijsberg waren en dat er naar schatting wel sprake zou kunnen zijn van 1000 arbeidsmigranten.

Op dit moment zijn conform de gegevens zoals bekend bij (Z)LTO binnen de gemeente Maasdriel circa 90 champignonbedrijven gevestigd. Met name deze champignonbedrijven hebben arbeidsmigranten in dienst. Afhankelijk van de omvang van het bedrijf zijn ongeveer 20 tot 25 werknemers benodigd. Dit zou betekenen dat zo'n 1800 tot 2250 arbeidsmigranten gehuisvest moeten worden. Ook hier betreft het slechts een inschatting. Daarbij geldt tevens dat hierbij geen rekening is gehouden met de inzet van tijdelijke werknemers in de bouwsector in de regio. Hiervan zijn echter geen kengetallen bekend.

Omvang in de gemeente Zaltbommel

Binnen de gemeente Zaltbommel lijkt de problematiek minder omvangrijk dan in de gemeente Maasdriel. Naar schatting van Stubo (Stichting Tuinbouworganisatie Bommelerwaard) zijn er binnen de gemeente Zaltbommel circa 200 tot 500 werknemers nodig in de glastuinbouw.

Voorgaande betekent dat binnen de gemeente Maasdriel en Zaltbommel de omvang van de arbeidsmigranten die werkzaam zijn binnen de gemeenten geschat moet worden op circa 2500. Nogmaals moet worden opgemerkt dat dit een grove schatting is die op dit moment niet door concrete cijfers kan worden onderbouwd.

Daarnaast moet worden opgemerkt dat tevens arbeidsmigranten binnen de gemeenten gehuisvest zijn die niet binnen de gemeentegrenzen werkzaam zijn. Een voorbeeld hiervan vormen uitzendbureaus die grotere locaties zoals hotels/pension en/of recreatieterreinen gebruiken voor de huisvesting van hun werknemers. Vanaf deze locaties gaan de arbeidsmigranten naar hun werk in (veelal) andere gemeenten. Bekend is dat dergelijke huisvestingsomstandigheden ook binnen de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel plaatsvinden. Niet bekend is hoeveel arbeidsmigranten gebruik maken van de mogelijkheid om binnen Maasdriel of Zaltbommel te verblijven en te werken buiten de gemeentegrenzen. Dit zou dan ook betekenen dat het totaal aantal gehuisveste arbeidsmigranten groter kan zijn dan 2500. Daarbij geldt tevens dat hierbij geen rekening is gehouden met de inzet van tijdelijke werknemers in de bouwsector in de regio. Hiervan zijn echter geen kengetallen bekend.

² In 2005 hebben twee stagiaires onderzoek uitgevoerd naar de omvang van problematiek rondom de huisvesting van arbeidsmigranten binnen de gemeente Maasdriel. Voor het onderzoek zijn onder meer gegevens uit de gemeentelijke basisadministratie geanalyseerd en is een beperkt veldonderzoek uitgevoerd.

2. Beleidskaders

2.1 Rijksbeleid

In juli 2006 heeft het ministerie van VROM de handreiking 'Tijdelijke werknemers onder dak' gepubliceerd. Met deze handreiking heeft het ministerie van VROM praktische handvatten willen bieden om met de huisvestingsproblematiek van arbeidsmigranten om te gaan. In de handreiking wordt antwoord gegeven op vragen als: Hoe kan de gemeente onwenselijk gebruik van gebouwen bestrijden? Hoe kan de gemeente het aanbod aan woonruimte beïnvloeden? Hoe kan verrommeling van het landschap tegengegaan worden? Hoe moeten plannen van werkgevers worden beoordeeld?

In de handreiking passeren verschillende vormen van huisvestingsmogelijkheden. Op voorhand wordt geen enkele huisvestingsmogelijkheid uitgesloten. Tevens worden per huisvestingsmogelijkheid een aantal voor- en nadelen genoemd. Daarnaast worden in de handreiking tips gegeven over hoe de gemeente kan faciliteren dat de genoemde huisvestingslocaties gebruikt kunnen worden voor de huisvesting van de arbeidsmigranten. Eén en ander dient wel binnen de geldende (wettelijke) vereisten georganiseerd te worden.

In aanvulling op de handreiking 'Tijdelijke werknemers onder dak' heeft VROM-Inspectie in september 2008 samen met de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), de Vereniging van Internationale Arbeidsbemiddelaars (VIA) en Aedes (vereniging van woningcorporaties) de handreiking 'Ruimte voor arbeidsmigranten' uitgebracht. Deze handreiking is opgesteld voor werkgevers, huisvesters en gemeenten en andere betrokkenen en heeft als doel actuele informatie verschaffen en faciliteren bij de uitvoering. In deze handreiking worden (meer) praktische oplossingen voor de huisvesting van arbeidsmigranten aangereikt. Hierbij worden diverse praktijkvoorbeelden aangehaald.

In de handreiking wordt aangegeven dat het aan de gemeenten is om duidelijkheid te scheppen in waar, wanneer en hoe er arbeidsmigranten gehuisvest kunnen worden in de gemeente. De gemeenten dienen derhalve een beleidskader te maken waarin zij aangeven welke mogelijkheden er binnen hun gemeente bestaan voor de huisvesting. Daarnaast moeten de gemeenten randvoorwaarden stellen waarbinnen de huisvesting mogelijk is.

2.2 Provinciaal beleid

Op 29 juni 2005 heeft Provinciale Staten van Gelderland het Streekplan 2005 vastgesteld. In het streekplan worden de provinciale beleidskaders voor de komende 10 jaar aangegeven. Het streekplan staat niet stil bij de huisvestingsmogelijkheden voor arbeidsmigranten. Ook naast het streekplan heeft de provincie Gelderland geen beleid ontwikkeld op dit gebied.

Wel is in het streekplan algemeen beleid voor functieverandering en voor uitbreiding van niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied opgenomen, hetgeen relevant kan zijn voor de huisvestingsmogelijkheden van arbeidsmigranten. De gemeenten Buren, Culemborg, Druten, Geldermalsen, Lingewaai, Maasdriel, Neder Betuwe, Neerijnen, Tiel, West Maas en Waal en Zaltbommel hebben naar aanleiding van het streekplan aanvullend beleid opgesteld inzake hergebruik

en functieverandering van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing. Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben op 6 juni 2008 besloten dit beleid in plaats te laten treden van wat er in het streekplan was opgenomen. In paragraaf 2.4 zal worden stilgestaan bij het beleid zoals opgesteld door voornoemde samenwerkende gemeenten.

Daarnaast is in het streekplan opgenomen dat land- en tuinbouwbedrijven de mogelijkheid krijgen niet-agrarische nevenfuncties te vervullen. In bijlage 1 is de relevante tekst opgenomen uit het streekplan.

Voor hergebruik van bestaande gebouwen binnen de kernen is in het streekplan geen specifiek beleid opgenomen. Wel zal herbestemming van bestaande gebouwen dienen te voldoen aan de algemene ruimtelijke kaders zoals in het streekplan vastgelegd.

2.3 Beleid Regio Rivierenland

In januari 2008 heeft Regio Rivierenland de beleidshandreiking 'Huisvesting tijdelijke buitenlandse arbeidskrachten in de land- en tuinbouw' opgesteld. De gemeenten Maasdriel en Zaltbommel zijn beiden gelegen binnen de Regio Rivierenland. De colleges van burgemeester en wethouders van beide gemeenten hebben het regionale beleid vastgesteld en hebben de gemeenteraad hiervan op de hoogte gesteld.

Het beleid van Regio Rivierenland richt zich op de huisvesting van de seizoensarbeiders. Het beleid richt zich niet op de structurele huisvesting van arbeidsmigranten. In deze nota is al aangegeven dat de behoefte aan seizoensarbeiders in de Bommelerwaard (waarbinnen ook de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel zijn gevestigd) minder groot is aangezien daar met name sprake is van champignonteelt en glastuinbouw, waarbij het hele jaar door personeel benodigd is.

In het beleid van Regio Rivierenland wordt aangegeven dat arbeidskrachten die tijdelijk werkzaam zijn zoveel mogelijk gehuisvest moeten worden op het agrarisch bedrijf. De huisvesting kan plaatsvinden in de (leegstaande) agrarische bedrijfsgebouwen. Een dergelijk logiesgebouw mag vervolgens het gehele jaar door gebruikt worden maar is wel nadrukkelijk bedoeld voor het verschaffen van nachtverblijf aan tijdelijke arbeidsmigranten die maximaal 6 maanden op het betreffende terrein werkzaam zijn. Permanente bewoning (structurele huisvesting) wordt in de nota van Regio Rivierenland niet toegestaan. De achtergrond van deze beleidsregel is dat Regio Rivierenland heeft willen voorkomen dat in het agrarisch buitengebied reguliere (permanente) huisvesting gaat ontstaan. Daar zou het agrarisch buitengebied niet voor bedoeld zijn, reguliere huisvesting moet plaatsvinden in de woonkernen.

Daarnaast wordt in het beleid ook mogelijk gemaakt de arbeidsmigranten te huisvesten in tijdelijke woonvoorzieningen op het eigen erf. Deze voorzieningen moeten buiten de piekmaanden worden verwijderd om permanente bewoning en verrommeling van het landschap tegen te gaan. Eén en ander laat overigens onverlet dat huisvesting op andere locaties door Regio Rivierenland eveneens wordt toegestaan, mits de huisvesting van arbeidsmigranten ook conform de bestemmingsplanbepalingen is toegestaan.

2.4 Beleidskader hergebruik VAB in het buitengebied

Door verschillende omstandigheden stoppen steeds meer agrarische ondernemers met hun bedrijfsvoering waardoor agrarische bedrijfsgebouwen hun functie verliezen en leeg komen te staan. De gemeenten zoals genoemd in paragraaf 2.2 hebben de notitie “Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied” ontwikkeld waarin wordt aangegeven op welke wijze de vitaliteit en de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied behouden en vergroot kan worden, zonder daarbij de ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven te beperken. In bijlage 2 is hoofdstuk 3 uit de voornoemde beleidsnotitie opgenomen.

In de beleidsnotitie worden een aantal uitgangspunten genoemd waaraan hergebruik en functieverandering van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied in alle gevallen moet voldoen. In de notitie is tevens aangegeven dat vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing onder andere kan worden hergebruikt voor woondoeleinden. Opgemerkt moet worden dat de voornoemde uitgangspunten en voorwaarden alleen betrekking hebben op agrarische gebouwen op percelen die niet meer voor agrarische doeleinden worden gebruikt.

2.5 Gemeentelijke beleid

Zoals in paragraaf 2.3 reeds is aangegeven richt het beleid van de Regio Rivierenland zich slechts op de huisvesting van seizoensarbeiders en heeft de Bommelerwaard meer te maken met arbeidsmigranten die het gehele jaar door werkzaam zijn, bijvoorbeeld in de champignonteelt. Het beleid van Regio Rivierenland ziet derhalve niet op de gehele problematiek zoals die speelt in de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel.

Binnen de gemeente Maasdriel is reeds een aanvang gemaakt met het reguleren van de huisvesting van arbeidsmigranten. In het ‘Bestemmingsplan Kerkdriel en Hoenzadriel’ is een uitsterfconstructie opgenomen voor bestaande locaties met huisvesting van tijdelijke werknemers. De reden hiervoor is dat op een drietal bekende locaties binnen Kerkdriel intensieve huisvesting van arbeidsmigranten plaatsvindt. Deze locaties zijn feitelijk niet geschikt voor dergelijke intensieve huisvestingsvormen en hebben de nodige overlast voor de omgeving tot gevolg. Teneinde in de toekomst deze ongewenste situatie op te kunnen heffen, is een uitsterfconstructie nagestreefd. De bestaande huisvesting van arbeidsmigranten mag worden voortgezet, maar mocht in de toekomst dergelijke huisvesting niet meer plaatsvinden, dan is nog slechts sprake van een reguliere woonbestemming. In het bestemmingsplan is daarnaast ter verduidelijking een algemeen verbod tot het huisvesten van tijdelijke werknemers opgenomen in artikel 32.2 onder c. Ten behoeve van het huisvesting van arbeidsmigranten, werkzaam bij bedrijven binnen de kernen Kerkdriel en Hoenzadriel, kan hiervan op grond van artikel 32.6 (onder voorwaarden) worden afgeweken, mits:

- huisvesting noodzakelijk is van ter plaatse werkzame tijdelijke werknemers;

- de huisvesting uitsluitend op eigen terrein bij het bedrijf binnen de dienstwoning van de eigenaar/hoofdbewoner plaatsvindt;
- het aantal te huisvesten tijdelijke werknemers de capaciteit van de dienstwoning conform de geldende regelgeving niet te boven gaat;
- de huisvesting geen onevenredige toename van de omgevingseffecten tot gevolg heeft of kan hebben;
- bestaande waarden en belangen niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- geen dusdanige verkeersaantrekkende werking ontstaat of kan ontstaan, dat verkeersoverlast ontstaat en daardoor het treffen van infrastructurele maatregelen (herinrichting/aanleggen van wegen en/of parkeervoorzieningen buiten het terrein van het bedrijf) noodzakelijk wordt;
- de woon- en verblijfskwaliteit in de directe omgeving niet onevenredig wordt of kan worden aangetast.

Voorgaande geeft aan dat alleen vrijstelling verleend kan worden van het bestemmingsplan voor de huisvesting van arbeidsmigranten, wanneer deze huisvesting plaatsvindt in een bedrijfswoning. De huisvesting van arbeidsmigranten in reguliere woningen is binnen dit bestemmingsplan niet toegestaan.

Daarnaast heeft in de gemeente Maasdriel een inventarisatie plaatsgevonden bij circa 50 huisvestingslocaties waarbij is onderzocht of er sprake is van huisvesting van arbeidsmigranten. Door het inventariseren van het gebruik van de betreffende locaties is reeds een aanvang gemaakt met de handhaving inzake de huisvesting van arbeidsmigranten. In afwachting van onderhavig beleid is vooralsnog besloten om nog geen daadwerkelijke handhavingstrajecten op te starten.

In de gemeente Zaltbommel is de huisvesting van arbeidsmigranten (nog) niet gereguleerd door middel van bestemmingsplanvoorschriften en/of een beleidsnota inzake deze problematiek.

3. Benchmark

3.1 Inleiding

In diverse regio's en gemeenten zijn reeds beleidsnotities gemaakt die de huisvesting van arbeidsmigranten reguleren. In dit hoofdstuk zal een korte schets worden gegeven van het beleid dat zij hanteren. Hierbij zullen de beleidslijnen zoals die zijn uitgezet de revue passeren en zullen de oplossingsrichtingen die worden aangegeven nader belicht worden. Op regionaal niveau zijn de beleidsnota's van Stads Regio Eindhoven, Regio Rivierenland, de Regionale kadernota 9 West-Friese gemeenten, de Beleidsnotitie GS Limburg en Regio Noord-Limburg en de Beleidsnotitie van de provincie Noord-Holland geraadpleegd. Op gemeentelijk niveau zijn de beleidsnotities van de gemeenten Kaag en Braassem, Roosendaal, Westland, Breda, Horst aan de Maas, Anna Paulowna en Someren bestudeerd.

3.2 Algemene uitgangspunten van beleid

In alle onderzochte beleidsnota's komt als voornaamste uitgangspunt naar voren dat de huisvesting van de arbeidsmigranten veilig moet zijn. Daarnaast staan ook de woon- en leefomstandigheden hoog in het vaandel. Voorkomen moet worden dat er sprake is van inhumane en/of onhygiënische bewoningssituaties. De bijna erbarmelijk te noemen omstandigheden waarin arbeidsmigranten soms gehuisvest worden waarvan veelvuldig melding gemaakt wordt in lokale maar ook landelijke media, moet voorkomen en/of aangepakt worden.

Daarnaast wordt veelvuldig aangedragen dat er afstemming moet plaatsvinden met andere gemeenten en regio's door bijvoorbeeld het sluiten van convenanten, afstemming inzake ruimtelijk beleid en verdeling van de arbeidsmigranten. Ook is het wenselijk dat er spreiding plaatsvindt van de arbeidsmigranten en geldt als uitgangspunt dat het beleid inzake de huisvesting van de arbeidsmigranten alleen van toepassing is op arbeidsmigranten die binnen de gemeente zelf werkzaam zijn.

3.3 Tijdelijke huisvesting versus structurele huisvesting

In bijna alle beleidsnota's wordt onderkend dat de mogelijkheden die (in eerder geformuleerde beleidsnota's) worden geboden voor de seizoensarbeiders, niet (meer) toereikend zijn aangezien in de praktijk blijkt dat er een structurele vraag naar huisvesting voor buitenlandse werknemers bestaat. Te zien is dan ook dat in het merendeel van de beleidsnota's een tweedeling wordt gemaakt in de tijdelijke huisvesting (de seizoensarbeiders) en de structurele huisvesting (het gehele jaar door beschikbaar).

Voor de tijdelijke huisvesting worden met name de volgende huisvestingsmogelijkheden wenselijk geacht:

- Huisvesting op eigen (agrarisch) bedrijf door:
 - o Verbouwen bedrijfsgebouw;
 - o Huisvesting in eigen bedrijfswoning;

- o Plaatsen van tijdelijke units / stacaravans / kampeermogelijkheden;
- Huisvesting in buitengebied in bestaande complexen zoals kloosters en asielzoekerscentra.

Hieruit kan worden opgemaakt dat het wenselijk is dat de seizoensarbeiders zich voornamelijk vestigen in het buitengebied. Dit in tegenstelling tot de structurele huisvesting, waarbij het over het algemeen juist wenselijk wordt geacht om deze vorm van huisvesting alleen toe te staan binnen de bebouwde kom. De volgende huisvestingsmogelijkheden worden daarbij veelvuldig genoemd:

- Huisvesting in bestaande en/of nieuwe (logies)gebouwen zoals hotels/pensions, (verbouwde) kantorencomplexen, asielzoekerscentra, kloosters, enz.;
- Huisvesting in bestaande en/of nieuwbouw woningen.

Het verschil tussen de tijdelijke huisvesting in het buitengebied en de structurele huisvesting binnen de bebouwde kom en/of binnen een bebouwingsconcentratie is met name gelegen in het feit dat het niet wenselijk wordt geacht om permanente verblijfsmogelijkheden te creëren in het buitengebied. Ook het provinciaal beleid staat in de meeste gevallen het creëren van dergelijke verblijfsmogelijkheden in de weg.

Daarnaast is ook dat huisvesting van arbeidsmigranten over het algemeen niet wenselijk is op recreatieterreinen. Bij uitzondering wordt het toegestaan om een deel van een recreatieterrein te gebruiken voor de huisvesting van arbeidsmigranten, mits deze duidelijk gescheiden is van het recreatief product en/of de huisvesting op het recreatieterrein alleen wordt toegestaan in de voor recreatie minder aantrekkelijke periode, bijvoorbeeld van oktober tot april. Hierbij moet worden opgemerkt dat een dergelijke constructie geen oplossing biedt voor de structurele huisvesting van de arbeidsmigranten.

3.4 Randvoorwaarden

Om mogelijk te maken dat de huisvesting kan plaatsvinden zoals die wenselijk is en waarbij bovendien voldaan wordt aan de algemene uitgangspunten van het beleid, worden in de onderzochte beleidsnota's randvoorwaarden gesteld. Veel van deze randvoorwaarden zijn een logisch gevolg van de wet en regelgeving zoals die op dit moment bestaat en zoals die uitgevoerd moet worden door zowel de overheidsorganen als bijvoorbeeld de werkgevers of initiatiefnemers die de huisvesting van arbeidsmigranten mogelijk willen maken. De meest voorkomende en algemene randvoorwaarden zijn:

- er moet voldaan worden aan de bouwverordening;
- er moet een bouwvergunning worden verleend;
- er moet een gebruiksvergunning worden verleend;
- registratie van arbeidsmigranten moet plaatsvinden in de GBA;
- overlast (parkeren, geluid, enz) moet worden voorkomen;
- beperking van het aantal te huisvesten personen per locatie of per vierkante meter.

De randvoorwaarden die worden gesteld zijn afhankelijk van de betreffende huisvestingsvorm en de wensen zoals gesteld door de ambtelijke en/of bestuurlijke organisaties.

4. Doelstellingen en uitgangspunten

4.1 Inleiding

Beleid inzake de structurele huisvesting van arbeidsmigranten kan vanuit verschillende invalshoeken worden opgesteld. Hierbij spelen de motieven voor het opstellen van het beleid een grote rol. Inzicht in de motieven is nodig om het beleid vorm te geven op een wijze die aansluit bij de na te streven doelen. Daarnaast is van belang voorafgaand vast te stellen onder welke uitgangspunten en (rand)voorwaarden de na te streven doelstellingen uit het beleid behaald moeten worden. In dit hoofdstuk zullen de motieven die aan onderhavig beleid ten grondslag liggen worden besproken en zullen de algemene uitgangspunten en randvoorwaarden worden vorm gegeven.

4.2 Motieven

Bij het opstellen van beleid inzake de huisvesting van arbeidsmigranten kunnen diverse motieven een rol spelen. In dit kader kan onder andere gedacht worden aan motieven die ontleend worden aan ruimtelijke ordening, veiligheid, welzijn, overlast/leefbaarheid in/van de omgeving, uitstraling en imago en huisvestingsbeleid/woonruimteverdeling. Aan de hand van interviews met de ambtelijke en bestuurlijke organisatie van de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel is onderzocht wat de onderliggende motieven zijn voor het opstellen van onderhavige kadernota.

Uit de interviews met de gemeente Maasdriel is duidelijk geworden dat (brand)veiligheid/gezondheid het belangrijkste motief is om beleid op te stellen. Dit motief wordt gevolgd door het ruimtelijk ordeningsmotief en overlast en leefbaarheid van de woonomgeving waarmee tevens de uitstraling en het imago van de gemeente samenhangt.

Daarnaast speelt het motief dat de gemeente Maasdriel niet de problematiek van huisvesting van arbeidsmigranten uit andere gemeenten wenst op te vangen. Bekend is dat panden binnen de gemeente Maasdriel worden opgekocht door ondernemers die vervolgens de betreffende panden weer verhuren aan derden die huisvesting nodig hebben voor arbeidsmigranten. Doordat binnen de gemeente Maasdriel dergelijke mogelijkheden worden aangeboden trekt dit tevens arbeidsmigranten aan die niet binnen de gemeente Maasdriel werkzaam zijn. Een dergelijke situatie is ongewenst.

De gemeente Maasdriel is zich tevens bewust van de behoefte van de ondernemers die de arbeidsmigranten nodig hebben voor hun (economische) bedrijfsvoering. De gemeente wil met deze kadernota in bepaalde situaties en onder zekere voorwaarden tegemoet komen aan deze behoefte. Het economisch motief is echter niet de insteek van de onderliggende kadernota. Tot slot kan worden opgemerkt dat binnen de gemeente Maasdriel geen huisvestingsverordening van kracht is. Hierdoor vormt het/de huisvestingsbeleid/woonruimteverdeling een minder belangrijk motief voor de kadernota.

Het beleid zoals de gemeente Maasdriel wil gaan voeren kan op haar beurt weer het nodige effect hebben op de situatie in de gemeente Zaltbommel. Zoals al in paragraaf 1.3 is aangegeven lijkt de problematiek inzake de huisvesting van arbeidsmigranten binnen de gemeente Zaltbommel minder omvangrijk dan in de gemeente Maasdriel. De mogelijkheid bestaat dat (meer) arbeidsmigranten zich

huisvesten in de gemeente Zaltbommel wanneer de huisvestingsmogelijkheden voor hen in de gemeente Maasdriel beperkt zouden worden. De gemeente Zaltbommel acht derhalve als belangrijkste motief voor het opstellen van onderhavige kadernota het huisvestingsbeleid/woonruimteverdeling.

Ondanks het feit dat beide gemeenten in eerste instantie andere motieven hebben om beleid op te stellen inzake de huisvesting van arbeidsmigranten, is een belangrijk gemeenschappelijk motief aanwezig. De onderliggende toon van beide gemeenten is dat zij de wens uitspreken dat de huisvesting van arbeidsmigranten bovenal humaan is. Kleinschaligheid voor wat betreft de huisvesting van arbeidsmigranten verdient de voorkeur. Onder kleinschaligheid wordt verstaan dat per huisvestingslocatie niet meer dan 8 personen worden gehuisvest.

Beide gemeenten komen echter via een andere weg hiertoe. De gemeente Maasdriel acht vooral vanuit het oogpunt van veiligheid gewenst dat kleinschaligheid wordt bewerkstelligd. Het huisvesten van grote groepen mensen bij elkaar neemt met zich mee dat er meer risico's ontstaan op het gebied van (brand)veiligheid, maar ook op het gebied van overlast (aantal parkeerbewegingen, geluidsoverlast, enz.). De gemeente Zaltbommel wenst voornamelijk uit het oogpunt van huisvestingsbeleid/woonruimteverdeling dat kleinschaligheid met de betrekking tot de huisvesting van arbeidsmigranten wordt gerealiseerd. Hierbij speelt de achterliggende gedachte dat arbeidsmigranten de toegang moeten krijgen tot een redelijke huisvesting. Het huisvesten van grote groepen mensen neemt namelijk niet alleen de nodige (brand)veiligheidsrisico's en overlast met zich mee, het zou ook betekenen dat de arbeidsmigranten over onvoldoende woongenot kunnen beschikken. Daarnaast bestaat de kans dat de binding met de leefomgeving ontoereikend is doordat grootschalige huisvestingsvormen veelal alleen buiten de kernen gerealiseerd zouden kunnen worden. Ook dit wordt onwenselijk geacht.

Tot slot kan als achterliggend motief voor deze kadernota het belang van een regionale aanpak worden genoemd. Zowel de gemeente Maasdriel als Zaltbommel wensen een beleidsnota te ontwikkelen inzake de huisvesting van arbeidsmigranten waarbij het beleid voor beide gemeenten zoveel mogelijk gelijklopend is, zonder daarbij de lokale verschillen uit het oog te verliezen. Doordat we hier te maken hebben met een regionaal probleem wordt het wenselijk geacht een regionale aanpak te hanteren.

4.3 Algemene uitgangspunten

Aan de hand van de in de voorgaande paragraaf genoemde motieven is duidelijk geworden wat de belangrijkste achtergronden en doelstellingen zijn van deze kadernota. Daarnaast is uit de gevoerde interviews met de gemeentelijke organisaties een beeld ontstaan hoe de doelstellingen bereikt zouden moeten worden. Bij deze doelstellingen gelden een aantal uitgangspunten. Onderstaande uitgangspunten zijn ontleend aan de gevoerde interviews en richten zich tevens op een uitvoerbaar en handhaafbaar handhavingsbeleid:

- Voor de huisvesting van arbeidsmigranten zijn in de eerste plaats de werkgevers verantwoordelijk. De gemeentelijke verantwoordelijkheid is om erop toe te zien dat de huisvesting op een deugdelijke wijze plaatsvindt en een beleidskader aan te geven

waarbinnen huisvesting geboden kan worden. De rol van de gemeenten is derhalve louter faciliterend;

- De te realiseren huisvesting is alleen bestemd voor arbeidsmigranten, die hier op grond van een EU-paspoort of een tewerkstellingsvergunning legaal werkzaam zijn. In de gemeenten worden voorts alleen arbeidsmigranten gehuisvest, die werkzaam zijn in de eigen gemeenten;
- Er wordt gezocht naar een optimaal evenwicht tussen aantallen te huisvesten arbeidsmigranten en het maatschappelijk draagvlak van de locatie;
- De kadernota biedt een raamwerk waarbinnen de gemeenten op een aantal punten een (nadere) invulling kunnen geven;
- Er worden geen gedoogsituaties toegestaan.

Hierbij moet nog het volgende worden opgemerkt. Eén van de uitgangspunten is dat alleen arbeidsmigranten worden gehuisvest die werkzaam zijn in de eigen gemeenten. Bestuursrechtelijk zijn er geen juridische instrumenten voor handen om ervoor zorg te dragen dat dit uitgangspunt kan worden nageleefd. Eén en ander zal daarom op grond van af te sluiten convenanten en/of privaatrechtelijke overeenkomsten moeten worden gereguleerd. Hierbij is het noodzakelijk dat alle betrokken partijen het vooraf eens kunnen worden over de te maken afspraken. Opgemerkt moet worden dat een dergelijke privaatrechtelijke regulering niet zal kunnen voorkomen dat arbeidsmigranten die buiten de gemeenten werkzaam zijn, zich vestigen in Maasdriel of Zaltbommel. Daarnaast zal het afdwingen van de naleving van de betreffende privaatrechtelijke regels niet eenvoudig is. Zo zullen de privaatrechtelijke afspraken moeten worden gecontroleerd en zullen er maatregelen getroffen moeten worden wanneer blijkt dat niet wordt voldaan aan de gestelde regels. In dat geval heeft de gemeente de bevoegdheid om in hoedanigheid als rechtspersoon privaatrechtelijke handhaving toe te passen. Dit is toegestaan wanneer de gemeente als partij in een overeenkomst geldt waarbij de regels worden overtreden.

4.4 Algemene randvoorwaarden

Naast de voorgaand genoemde algemene uitgangspunten kunnen tevens een paar algemene randvoorwaarden worden geformuleerd. Onderstaande randvoorwaarden gelden voor alle huisvestingsvormen die voor arbeidsmigranten beschikbaar worden of zijn gesteld.

- Er dient voldaan te worden aan alle wettelijke vereisten die betrekking hebben op de concrete huisvestingsvorm;
- Er moet sprake zijn van een goede ruimtelijke inpassing en vormgeving in een acceptabele belasting voor de omgeving;
- De veiligheid en gezondheid van de arbeidsmigranten moet gewaarborgd blijven.
- Huisvesting dient humaan te zijn en gericht te zijn op integratie in de leefomgeving.

De motieven, uitgangspunten en randvoorwaarden zoals bovenstaand aan bod zijn gekomen, worden in het volgende hoofdstuk betrokken bij de formulering van de beleidskaders voor huisvesting van arbeidsmigranten.

5. Huisvestingsvormen

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen de vormen aan de orde waarin de huisvesting van arbeidsmigranten kan voorkomen. Achtereenvolgens komen de volgende huisvestingsvormen aan de orde:

- Huisvesting in woningen in de kernen
- Huisvesting in leegstaande (bedrijfs)gebouwen;
- Huisvesting in pensions/hotels;
- Huisvesting op recreatieterreinen;
- Huisvesting in (voormalige) agrarische gebouwen;
- Huisvesting in (voormalige) bedrijfswoningen
- Huisvesting in tijdelijke units.

Voor elke huisvestingsvorm is, mede op basis van de in voorgaand hoofdstuk geformuleerde motieven en uitgangspunten, bepaald of en onder welke voorwaarden huisvesting van arbeidsmigranten door de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel aanvaardbaar wordt geacht.

5.2 Juridisch kader

In het kader van de huisvesting van arbeidsmigranten zijn diverse wettelijke voorschriften van belang. Deze wettelijke voorschriften reguleren de huisvesting van arbeidsmigranten en bieden de gemeente instrumenten om toe te zien op veiligheid, gezondheid, het voorkomen van overlast en een goede ruimtelijke inpassing van huisvesting.

In het kader van deze kadernota worden de meest relevante (wettelijke) voorschriften toegelicht. Het gaat om de navolgende wetten en regels:

1. het vigerende bestemmingsplan
2. de bij of krachtens de Woningwet gestelde eisen uit het Bouwbesluit 2003 en de gemeentelijke Bouwverordening
3. het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken (hierna: het Gebruiksbesluit)
4. de Huisvestingswet/huisvestingsverordening
5. het nachregister
6. de Algemene Plaatselijke Verordening (APV)
7. de Wet gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens (Wet GBA)

Ad 1. Het vigerende bestemmingsplan

Het bestemmingsplan reguleert het gebruik dat van bouwwerken mag worden gemaakt. Hierdoor bestaat de mogelijkheid dat het bestemmingsplan het gebruik van een bepaald bouwwerk voor de huisvesting van arbeidsmigranten belemmert. Het is derhalve afhankelijk van de toegekende bestemming of huisvesting van arbeidsmigranten in een bestaande woning of enig ander gebouw is toegestaan. Indien huisvesting van arbeidsmigranten niet is toegestaan, maar dergelijke huisvesting wel plaatsvindt, dient handhavend opgetreden te worden of dient ontheffing te worden verleend van

de bestemmingsplanvoorschriften. Aan de hand van onderstaand voorbeeld zal meer specifiek worden stilgestaan bij de bestemming 'wonen'. Hierbij zal worden stilgestaan of de huisvesting van arbeidsmigranten is toegestaan.

Wanneer een woning in het plan is bestemd als een gebouw waarin 'wonen' is toegestaan, geeft het bestemmingsplan een ruime betekenis aan de woonbestemming. In welke bewonerssamenstelling de woning wordt bewoond is in dit geval niet relevant. Een dergelijke bestemming zal daarom ook de huisvesting van arbeidsmigranten in de betreffende woning niet in de weg staan.

Het is echter mogelijk dat een woning een meer beperkte bestemming is toebedeeld in het bestemmingsplan. Indien een woning juist bestemd is als gebouw wat dient voor de huisvesting van één huishouden, wordt in het bestemmingsplan juist een meer beperkte betekenis gegeven aan de woonbestemming. Het begrip 'huishouden' wordt in de bestemmingsplannen niet nader gedefinieerd. In het kader van de huisvesting van arbeidsmigranten in een woning heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State hierover wel al reeds een richtinggevende uitspraak³ gedaan. In het begrip huishouden zijn naar de mening van de Afdeling de volgende elementen van belang:

1. er moet sprake zijn van continuïteit in de samenstelling van de bewoners;
2. er moet sprake zijn van onderlinge verbondenheid; de Afdeling laat daarbij open wat die onderlinge verbondenheid moet zijn en zegt alleen dat indien personen hetzelfde werk verrichten, dezelfde nationaliteit delen en gezamenlijk de huishouding voeren, niet voldoende is om de onderlinge verbondenheid aan te nemen.

Gegeven de betekenis die de Afdeling aan het begrip 'huishouden' toekent, levert dit een grote beperking op aan de mogelijkheid tot (collectieve) huisvesting van arbeidsmigranten in woningen die bestemd zijn om één huishouden te huisvesten, ook al zou dit slechts twee, drie of vier personen betreffen. Dit betekent in principe dat de plicht bestaat om bij constatering van dergelijke huisvesting handhavend op te treden.

Het is ook mogelijk dat huisvesting van arbeidsmigranten in (reguliere) woningen niet is toegestaan omdat hiertoe een algehele verbodsbepaling is opgenomen. Zo is in paragraaf 2.5 al aangegeven dat het 'Bestemmingsplan Kerkdriel en Hoenzadriel' de huisvesting van arbeidsmigranten al heeft opgenomen in haar verbodsbepaling. Derhalve is het ook altijd noodzakelijk om de verbodsbepalingen van het betreffende bestemmingsplan te raadplegen om te verifiëren of huisvesting van arbeidsmigranten niet expliciet is uitgesloten.

Ad. 2 Bouwbesluit en bouwverordening

Naast het feit dat huisvesting van arbeidsmigranten moet zijn toegestaan conform de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan, moet de huisvesting tevens voldoen aan de krachtens het Bouwbesluit en de Bouwverordening gestelde eisen. Het gaat hierbij om eisen die gesteld worden in het kader van (brand)veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu van het betreffende gebouw.

³ ABRvS, 2 mei 2007, LJN: BA4193

In het Bouwbesluit is in eerste instantie een onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe bouwwerken. Daarnaast is het Bouwbesluit onderverdeeld in verschillende functies van gebruik, zoals woonfunctie, sportfunctie, kantoorfunctie, enz.. Elke gebruiksfunctie kent zijn eigen op de functie afgestemde voorschriften. De toepassing van de voorschriften is afhankelijk van het feitelijk gebruik dat van het gebouw wordt gemaakt.

Ad. 3 Gebruiksbesluit

Voor de meest risicovolle categorieën van bouwwerken geldt een gebruiksvergunningplicht (artikel 2.11.1 Gebruiksbesluit). Deze vergunningplicht geldt ook in geval van bedrijfsmatig woon- en/of nachtverblijf. De huisvesting van arbeidsmigranten valt eveneens onder deze vergunningplicht aangezien aan de arbeidsmigranten bedrijfsmatig woon- en/of nachtverblijf wordt verschaft. Bij de vergunning kunnen aanvullende voorwaarden worden gesteld. Deze aanvullende voorwaarden kunnen slechts in kader van brandveilig gebruik worden opgelegd en niet ter regulering van de huisvesting. In het Gebruiksbesluit is aangegeven dat de vergunningplicht geldt wanneer bedrijfsmatig of in het kader van verzorging nachtverblijf wordt verschaft aan meer dan 10 personen. Het Gebruiksbesluit biedt gemeenten echter de ruimte om dit aantal personen in de bouwverordening naar onder of naar boven bij te stellen.

Binnen de gemeente Maasdriel wordt op dit moment een nieuwe bouwverordening ontwikkeld. In de bouwverordening zal naar alle waarschijnlijkheid worden vastgesteld dat een gebruiksvergunning benodigd is wanneer meer dan 4 personen bedrijfsmatig of in het kader van verzorging nachtverblijf wordt verschaft. Indien in een gebouw derhalve sprake is van de huisvesting van meer dan 4 arbeidsmigranten is een gebruiksvergunning noodzakelijk.

In de gemeente Zaltbommel is in de bouwverordening vastgesteld dat een gebruiksvergunning benodigd is wanneer aan meer dan 5 personen bedrijfsmatig of in het kader van verzorging nachtverblijf wordt verschaft. Hier geldt dus dat wanneer sprake is van de huisvesting van meer dan 5 arbeidsmigranten, een gebruiksvergunning noodzakelijk is.

Ad. 4 Huisvestingswet en huisvestingsverordening

De Huisvestingswet verbiedt in artikel 30 het zonder vergunning aan de bestemming onttrekken of naar onzelfstandige bewoning omzetten van categorieën van woningen in gebieden die door de gemeenteraad in een huisvestingsverordening zijn aangewezen.

De gemeente Maasdriel noch de gemeente Zaltbommel heeft dergelijke categorieën van woningen en/of gebieden in een huisvestingsverordening aangewezen. De Huisvestingswet vormt derhalve in beide gemeenten geen (juridische) belemmering voor de huisvesting van arbeidsmigranten in bestaande woningen.

Ad. 5 Nachregister

Op grond van artikel 438, lid 1 van het Wetboek van Strafrecht is degene die er zijn beroep van maakt aan personen nachtverblijf te verschaffen, verplicht om een doorlopend register bij te houden waarin diverse gegevens moeten staan van de personen die daar verblijven. Het nachregister is een belangrijk middel om te weten wie er op een bedrijf is gehuisvest. Het gemeentebestuur kan echter

alleen vragen om inzage van een nachregister, het afdwingen van het nachregister is primair een taak van de politie omdat het nachregister in het Wetboek van Strafrecht verplicht is gesteld.

Het gemeentebestuur kan echter ook door middel van de gebruiksvergunning de ondernemer verplichten een nachregister bij te houden. Inzage van het nachregister is vervolgens geregeld in de APV. In de APV zal worden opgenomen dat de houder van een inrichting of een voor hem handelend persoon, verplicht is een register als bedoeld in artikel 438 van het Wetboek van Strafrecht bij te houden, dat is ingericht volgens het door de burgemeester vastgestelde model. Daarnaast wordt de houder van de inrichting, of een voor hem handelend persoon, verplicht het nachregister aan burgemeester of aan een door hem aangewezen ambtenaar over te leggen op een door de burgemeester te bepalen wijze.

Ad. 6 APV

In de APV zijn regels vastgesteld die een soort huishoudelijk reglement vormen van de gemeente met als doel de gemeente netjes en leefbaar te houden voor iedereen. Veel bepalingen in de APV gaan over het voorkomen en beperken van verschillende soorten overlast.

In het kader van de huisvesting van arbeidsmigranten ontstaan veelal ook overlast situaties. Hierbij moet met name gedacht worden aan parkeer- en geluidsoverlast. De APV stelt in dit soort gevallen duidelijke regels waardoor handhavend opgetreden kan worden tegen overlast situaties.

Ad. 7 Wet GBA

Op grond van de Wet gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens (Wet GBA) is de gemeente verplicht een gemeentelijke basisadministratie (GBA) te hebben en te onderhouden. In de GBA zijn gegevens opgenomen van iedereen die regelmatig in Nederland verblijft en binnen de gemeente woonachtig is. Het doel van de GBA is de overheid te voorzien van persoonsgegevens die nodig zijn voor de uitvoering van haar taken. Indien er signalen zijn dat er meerdere personen op een adres staan ingeschreven, zonder dat er sprake is van een gezins- of familieband kan dit duiden op kamerbewoning.

Op grond van artikel 65 van de Wet GBA is degene die naar redelijke verwachting gedurende een half jaar ten minste twee derde van de tijd in Nederland verblijft zal houden, verplicht zich binnen vijf dagen na de aanvang van zijn verblijf in persoon te melden bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente waar hij zijn woonadres heeft om daarbij schriftelijk aangifte van verblijf en adres te doen. Hieruit volgt dat overtreding van de Wet GBA door middel van strafrecht kan worden aangepakt.

Opgemerkt moet worden dat het in de praktijk doorgaans moeilijk zal zijn om te bewijzen hoe lang iemand in Nederland verblijft houdt. Dit zou wellicht kunnen worden aangetoond door middel van een arbeidscontract of een huurovereenkomst. Van arbeidsmigranten die zich inschrijven in de GBA is de verblijfplaats bekend. In de praktijk blijkt dat slechts een klein percentage zich inschrijft in de GBA omdat arbeidsmigranten doorgaans maar korte tijd in Nederland verblijven, of de GBA regels niet kennen. Door arbeidsmigranten te registreren in de GBA kan wel een duidelijk beeld ontstaan van het aantal gehuisveste arbeidsmigranten binnen de gemeente.

5.3 Huisvesting in woningen in de kernen

5.3.1 Afwegingskader

De huisvesting in woningen valt feitelijk uiteen in twee vormen:

- *De huisvesting in bestaande woningen in de kernen*

Hierbij gaat het om woningen die door de ondernemer of tussenpersoon (bijvoorbeeld een uitzendbureau) worden aangekocht voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

- *Huisvesting in (al dan niet projectmatig) nieuw te bouwen woningen in de kernen.*

Hierbij gaat het om initiatieven uit de markt voor nieuwbouw van woningen in de kernen die bedoeld zijn voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

De huisvesting van arbeidsmigranten in woningen is in beginsel een zeer geschikte vorm van huisvesting. Woningen zijn namelijk bij uitstek bedoeld om te kunnen verblijven, omdat deze daar immers speciaal voor gemaakt zijn. Woningen zijn over het algemeen voorzien van alle faciliteiten die noodzakelijk zijn om op een veilige, hygiënische en humane wijze te kunnen wonen.

De huisvesting van arbeidsmigranten in woningen brengt echter ook een aantal (negatieve) effecten met zich mee. Door het gebruik van reguliere woningen voor huisvesting van arbeidsmigranten worden de woningen onttrokken aan de reguliere woningmarkt. Dit kan nadelige effecten hebben voor de positie van met name starters op de woningmarkt. Indien woningen op grote schaal worden gebruikt voor de huisvesting van arbeidsmigranten kan verdringing op de (huur)woningmarkt ontstaan. Bij de bouw van nieuwe woningen voor huisvesting van arbeidsmigranten speelt bovendien een rol dat deze nieuwbouwlocaties ten koste kunnen gaan van de beschikbare reguliere woningbouwlocaties. Ook langs deze weg kan er dan verdringing van andere kwetsbare groepen op de arbeidsmarkt ontstaan.

Daarnaast gaat huisvesting van arbeidsmigranten in reguliere woningen (en dus in reguliere woonwijken) soms gepaard met overlast. De oorzaken van deze overlast heeft veelal te maken met het feit dat de woning door te veel personen wordt gebruikt (overbevolking) maar ook het afwijkende leefpatroon van arbeidsmigranten draagt hier aan bij. Situaties van overbevolking kunnen bovendien leiden tot onwenselijke leefomstandigheden en veiligheidsrisico's.

Door de huisvesting in reguliere woningen ontstaan daarnaast veelvuldig parkeerproblemen in de buurt aangezien de arbeidsmigranten die in de woning verblijven veelal hun eigen auto hebben. Het aantal parkeerplaatsen in de buurt is niet altijd toereikend om dit extra aantal voertuigen te kunnen herbergen.

Tot slot kan als nadeel gezien worden dat de sociale binding in de kern achteruit gaat. De arbeidsmigranten hebben over het algemeen geen sociale binding met de overige omwonenden en hun (tijdelijke) leefomgeving.

5.3.2 Bestuurlijke opvattingen

Uit de interviews met de (vertegenwoordiging van) ondernemers en de ambtelijke en bestuurlijke organisatie met de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel is gebleken dat huisvesting van arbeidsmigranten in (bestaande) woningen als een goede en snel te realiseren optie wordt beschouwd. Door gebruik te maken van huisvesting in woningen wordt voorkomen dat er nieuwe bebouwing opgericht moet worden en op deze manier kunnen op korte termijn arbeidsmigranten worden gehuisvest. Kleinschaligheid van huisvesting binnen de woonwijken krijgt de voorkeur boven grote (onbeheerde) concentraties en voorzieningen.

Bij huisvesting in woningen moet echter wel voorkomen worden dat er te grote concentratie van arbeidsmigranten binnen kernen of gebieden (straten) plaatsvindt. Te grote concentratie van huisvesting binnen een bepaald gebied kan leiden tot overlast en heeft consequenties voor de sociale structuur van de betreffende straat of wijk. Dit betekent overigens niet dat op voorhand bepaalde gebieden worden uitgesloten voor wat betreft de huisvesting van arbeidsmigranten in bestaande woningen.

Daarnaast is het vanuit het perspectief van het voorkomen van overlast en waarborgen van de veiligheid wenselijk dat het aantal arbeidsmigranten dat in een bestaande woning wordt gehuisvest, wordt gemaximeerd.

5.3.3 Beleid en voorwaarden

Uitgangspunt van beleid is dat de huisvesting van arbeidsmigranten in reguliere woningen wordt toegestaan. Ter waarborging van de algemene uitgangspunten en randvoorwaarden voor huisvesting van arbeidsmigranten worden daarbij de volgende voorwaarden gesteld:

1. Huisvesting moet mogelijk zijn binnen de voorschriften van het geldende bestemmingsplan

In paragraaf 2.5 is geconstateerd dat het 'Bestemmingsplan Kerkdriel en Hoenzadriel' de huisvesting van arbeidsmigranten in (reguliere) woningen niet toestaat. In paragraaf 5.2 is geconstateerd dat de voorschriften van de andere bestemmingsplannen een mogelijke beperking van het gebruik van reguliere woningen ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten kunnen inhouden. Huisvesting van arbeidsmigranten is op grond van het geldende bestemmingsplan alleen mogelijk indien de betreffende woning een ruime woonbestemming heeft. In de recente actualisatieplannen van de kernen van Zaltbommel is een dergelijke ruime woonbestemming opgenomen, namelijk de bestemming 'woondoeleinden'. Dit betekent dat de nieuwe bestemmingsplannen in Zaltbommel de huisvesting van arbeidsmigranten niet in de weg staan. Daarentegen is bij een bestemming 'eengezinswoningen' de huisvesting van arbeidsmigranten in beginsel niet mogelijk.

Bij de huisvesting van arbeidsmigranten in bestaande woningen zal worden toegezien op de bestemmingsplanvoorschriften. Indien huisvesting niet conform de bestemming plaatsvindt zal handhavend worden opgetreden. Indien huisvesting niet is toegestaan conform het bestemmingsplan, maar dit wel gewenst is in de betreffende woning is een wijziging of vrijstelling (onthefving) van het bestemmingsplan noodzakelijk. Opgemerkt moet worden dat bestemmingsplanwijzigingen financiële

gevolgen met zich meebrengt. Door al dan niet medewerking te verlenen aan de wijziging van het bestemmingsplan kan tevens in het oog worden gehouden hoeveel woningen er in een bepaalde kern of wijk worden gebruikt voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Indien bijvoorbeeld blijkt dat in een specifieke kern al voor meerdere woningen een vrijstelling (of ontheffing) is verleend ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten, kan een eventueel nieuwe aanvraag hiertoe worden afgewezen op grond van het feit dat één en ander in strijd is met de algemene uitgangspunten van onderhavig beleid waarbij een optimaal evenwicht tussen aantallen te huisvesten arbeidsmigranten en het maatschappelijke draagvlak van de locatie in het oog wordt gehouden. Spreiding van arbeidsmigranten wordt hiermee bewerkstelligd (zie ook de voorwaarde genoemd onder nummer 5).

2. Nieuwbouw van reguliere woningen alleen als geen gevolgen optreden voor het gemeentelijke woningprogramma.

Voor de nieuwbouw van reguliere woningen binnen de kernen geldt dat de gemeenten Maasdiel en Zaltbommel alleen medewerking verlenen aan nieuwbouwprojecten indien dit niet ten koste gaat van de realisatie van reguliere woningbouw om te kunnen voorzien in de plaatselijke behoefte (migratiesaldo nul) en de nieuwbouw past binnen de bestaande ruimtelijk-planologische kaders van gemeenten en provincie. De gemeente Maasdiel wil de komende tientallen jaren in het kader van de visie Maasdiel 2020+ inzetten op een woningproductie van 150 tot 250 woningen per jaar. Daarbij zet de gemeente vooral in op groei. Dit wordt bereikt door te bouwen voor jongeren uit de eigen gemeente en door het verleiden van jonge koopkrachtige gezinnen van buiten de gemeente om in Maasdiel te komen wonen. Pas wanneer deze doelstelling binnen bereik komt, is de gemeente bereid medewerking te verlenen aan de huisvesting van arbeidsmigranten. Daarnaast zal moeten worden voldaan aan de overige in deze paragraaf genoemde voorwaarden.

3. De huisvesting moet voldoen aan alle wettelijke voorschriften op grond van het Bouwbesluit en de bouwverordening

Om de veiligheid en gezondheid van arbeidsmigranten te waarborgen dient de huisvesting in bestaande woningen te voldoen aan de eisen die worden gesteld in het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening. Concreet betekent dit dat bij huisvesting in bestaande woningen beoordeeld zal worden of de huisvesting voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit, bestaande bouw. Bij nieuwbouw van woningen wordt integraal getoetst aan de nieuwbouweisen van het Bouwbesluit.

Zowel de gemeente Maasdiel als de gemeente Zaltbommel hebben in de bouwverordening vastgesteld dat het verboden is een woning te bewonen met of toe te staan dat een woning wordt bewoond door meer dan één persoon per 12 m² gebruiksoppervlakte. Hiermee wordt het aantal personen dat in een woning verblijft beperkt. Uitgaande van een normale woning van tussen de 100 en 120 m² komt dit neer op circa 8-10 personen per woning. De gemeenten Maasdiel en Zaltbommel zullen toezien op handhaving van deze norm.

4. Bij de huisvesting van meer dan 4 of 5 personen dient een gebruiksvergunning te worden aangevraagd.

In aanvulling op de eisen uit het Bouwbesluit en de bouwverordening is in die gevallen waarin meer dan 4 (gemeente Maasdiel) of 5 (gemeente Zaltbommel) personen in een reguliere woning worden gehuisvest een gebruikvergunning vereist. In de gebruikvergunningprocedure wordt door

burgemeester en wethouders beoordeeld of en, zo ja, onder welke voorwaarden het voorgenomen gebruik van de woning voldoende brandveilig kan worden geacht. Wanneer het voorgenomen gebruik niet voldoende brandveilig is, beoordeeld naar de uitgangspunten van het Gebruiksbesluit, kunnen burgemeester en wethouders in de te verlenen gebruiksvergunning aanvullende voorschriften opnemen. Dergelijke aanvullende voorschriften kunnen uitsluitend worden opgelegd ten behoeve van het brandveilig gebruik. In de gebruiksvergunning zal het aantal arbeidsmigranten dat verblijf heeft in de woning gemaximeerd worden. Het aantal arbeidsmigranten waaraan conform de gebruiksvergunning bedrijfsmatig of in het kader van verzorging nachtverblijf mag worden verschaft, zal afhankelijk van de aard en de omvang van de betreffende woning onder een gedegen motivering in de voorwaarden van de gebruiksvergunning worden vastgesteld.

5. Er mag geen te grote concentratie van huisvestingslocaties binnen 1 gebied of straat ontstaan

Een te grote concentratie van arbeidsmigranten in een woonwijk of straat heeft consequenties voor de sociale structuur van de betrokken wijk of straat. Daarnaast kan concentratie van arbeidsmigranten in kernen of wijken leiden tot verdringing van andere kwetsbare groepen op de woningmarkt, zoals starters.

Om een te grote concentratie van arbeidsmigranten te voorkomen kan het bestemmingsplan als sturingsinstrument worden ingezet. Daar waar het bestemmingsplan een ruime betekenis toekent aan de 'woonbestemming' zal de huisvesting van arbeidsmigranten niet op grond van het bestemmingsplan gehandhaafd kunnen worden. Bij wijziging van de bestemming door middel van een paraplubestemmingsplan kan een enge betekenis worden ingevoerd ten aanzien van de 'woonbestemming' waardoor handhavend optreden wel mogelijk is. Zoals onder punt 1 van deze paragraaf al is aangegeven bevatten ook de recente actualisatieplannen van de kernen in de gemeente Zaltbommel een ruime woonbestemming. De gemeente zal onderzoeken of en zo ja binnen welke bestemmingsplannen het wenselijk is om de ruime bestemming te beperken. In die gevallen zal een paraplubestemmingsplan worden vastgesteld.

Voor wat betreft nieuw op te stellen bestemmingsplannen zal de gemeente Maasdriel aansluiten bij hetgeen reeds in het "Bestemmingsplan Kerkdriel en Hoenzadriel" is opgenomen. Zo zal er een algeheel verbod komen en zal er een ontheffingsregeling in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Naast de regulering van concentraties van arbeidsmigranten door middel van de bestemmingsplanvoorschriften, bestaat er nog een tweede sturingsinstrument om de concentratie van arbeidsmigranten te voorkomen. Zoals eerder is aangegeven biedt de Huisvestingswet de mogelijkheid het onttrekken van een woning aan de woningvoorraad door het omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte te binden aan een vergunningplicht. De spreiding van arbeidsmigranten in (over) de kernen kan niet direct in de Huisvestingsverordening gereguleerd worden. Wel kan in de verordening worden opgenomen dat burgemeester en wethouders een omzettingsvergunning kunnen weigeren indien vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening van de vergunning zou leiden tot een ontoelaatbare inbreuk op het woon- en leefmilieu van de woonruimte dan wel de omgeving van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft. Hiermee zal indirect de spreiding van arbeidsmigranten in (over) de kernen worden bewerkstelligd.

Binnen de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel is op dit moment geen huisvestingsverordening van kracht. Bestuurlijk is er op dit moment geen directe aanleiding om in bepaalde gebieden of voor bepaalde categorieën van woningen een reguleringsstelsel in te voeren. Voor de toekomst is het echter van belang te monitoren of de huisvesting van arbeidsmigranten in bepaalde kernen of gebieden leidt tot onwenselijke concentratie en/of verdringing van andere kwetsbare groepen op de woningmarkt. Een huisvestingsverordening met een vergunningplicht zal in dat geval alsnog kunnen worden vastgesteld. Tot die tijd zal ook het al dan niet wijzigen van het bestemmingsplan er (indirect) voor zorgen dat geen grote concentraties van arbeidsmigranten in een gebied plaatsvindt.

6. Er moet een beheerder/toezichthouder worden aangesteld door de eigenaar/exploitant

Het voorkomen van overlast is een belangrijke randvoorwaarde bij de huisvesting van arbeidsmigranten in de kernen. Dit betekent dat naast de handhavingsinstrumenten die de gemeente heeft om op te treden bij overlast (bijvoorbeeld via de Algemene Plaatselijke Verordening) het wenselijk is zoveel mogelijk preventieve maatregelen te treffen die potentiële overlast kanaliseren. Het aanstellen van een beheerder die toezicht houdt draagt sterk bij aan het voorkomen van overlast. Daarom zullen de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel samen met de ondernemers en arbeidsbemiddelingsbureaus/werkgevers afspraken maken over het aanstellen van beheerders die toezicht houden op de huisvesting van arbeidsmigranten in reguliere woningen. De afspraken zullen worden vastgelegd in een convenant.

Belangrijke afspraken die in het convenant zullen worden vastgelegd hebben betrekking op een goed overleg van arbeidsbemiddelingsbureaus/werkgevers met buurtbewoners nog voor dat de woningen door hun medewerkers worden betrokken. Daarbij worden ook afspraken gemaakt over de bereikbaarheid voor de buurtbewoners op het moment dat zij klachten hebben over overlast van de arbeidsmigranten.

Ook zal in het convenant worden opgenomen dat de arbeidsmigranten vroegtijdig worden geïnformeerd, niet alleen over hun rechtspositie, maar ook over de cultuur en gewoonten van de samenleving. Tevens kunnen afspraken gemaakt worden over het verschaffen van informatie aan de gemeente over de woningen en de aantallen arbeidsmigranten waarvoor huisvesting is geregeld.

7. Er dient een nachtregister te worden bijgehouden

Als een gebruiksvergunning nodig is voor de huisvesting van meer dan 4 (gemeente Maasdriel) of 5 (gemeente Zaltbommel) personen wordt tevens een nachtregister verplicht gesteld.

Het nachtregister wordt beheerd door de eigenaar c.q. beheerder van de woning en is te allen tijde vrij inzichtelijk bij controle door alle betrokken instanties.

Bij huisvesting in woningen door minder dan 4 of 5 personen wordt geen nachtregister geëist. Bij kleine aantallen personen is de toegevoegde waarde van een nachtregister nihil.

5.4 Huisvesting in leegstaande (bedrijfs)gebouwen

5.4.1 Afwegingskader

Bij het huisvesten van arbeidsmigranten in leegstaande (bedrijfs)gebouwen moet gedacht worden aan huisvesting in voormalige kantoren en bedrijfsgebouwen, schoolgebouwen en kloosters. Dergelijke gebouwen zijn over het algemeen niet direct geschikt voor bewoning omdat de benodigde faciliteiten, zoals was- en slaapgelegenheden, veelal ontbreken of in onvoldoende mate aanwezig zijn. Het betreffende gebouw dient derhalve eerst geschikt gemaakt te worden voor de huisvesting van arbeidsmigranten, hetgeen een kostbare aangelegenheid is. De huisvesting van arbeidsmigranten in leegstaande (bedrijfs)gebouwen biedt daarentegen de kans op herbestemming/hergebruik van panden die anders leeg staan.

Veelal zal voor het gebruik van bestaande gebouwen voor de huisvesting van arbeidsmigranten niet passen in het bestemmingsplan. Een bestemmingsplanwijziging is in die gevallen noodzakelijk om huisvesting mogelijk te maken.

De grootschaligheid van deze huisvestingsvorm brengt met zich mee dat als een gebouw in of aan de rand van de kern is gevestigd dit parkeer- en geluidsoverlast met zich meebrengt. Indien een gebouw buiten de kern is gelegen, bijvoorbeeld op een bedrijventerrein, kunnen er belemmeringen optreden voor naastgelegen functies (bijvoorbeeld bedrijven of agrarische bedrijven). Daar waar het betreffende gebouw is gelegen buiten de kernen levert de huisvesting ook geen of nauwelijks overlast voor omwonenden.

Het huisvesten van arbeidsmigranten in een grootschalige voorziening kan er toe bijdragen dat minder reguliere woningen onttrokken worden aan de woningmarkt.

5.4.2 Bestuurlijke opvattingen

De huisvesting van arbeidsmigranten in leegstaande (bedrijfs)gebouwen past in beginsel niet in de bestuurlijke wens van beide gemeenten voor kleinschalige huisvestingsmogelijkheden van arbeidsmigranten. Ook de betrokken ondernemers en arbeidsbemiddelaars zijn geen directe voorstander van grootschalige huisvestingslocaties.

Daarnaast heeft een grootschalige huisvestingslocatie tot gevolg dat hierin ook huisvesting van arbeidsmigranten zal plaatsvinden die niet in de gemeenten Maasdriel of Zaltbommel werkzaam zijn. De ontwikkeling van grootschalige huisvestingslocaties is kostbaar en zal daarom veelal pas rendabel zijn als huisvesting van grotere groepen arbeidsmigranten kan plaatsvinden. Het bieden van huisvesting voor groepen van arbeidsmigranten die niet in de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel werkzaam zijn past echter niet in de geformuleerde beleidsuitgangspunten.

Tevens achten de beide gemeenten huisvesting in grote complexen, welke zijn gelegen op een bedrijventerrein of in het buitengebied niet in overeenstemming met het uitgangspunt dat huisvesting

humaan moet zijn en gericht is op integratie in de leefomgeving. De veelal geïsoleerde ligging, het ontbreken van tuin en/of buitenruimte dragen hieraan bij.

Toch wensen de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel een huisvesting van arbeidsmigranten in leegstaande (bedrijfs) gebouwen niet geheel uit te sluiten. Huisvesting in leegstaande (bedrijfs)gebouwen kan eventueel tot de mogelijkheden behoren wanneer aan de geformuleerde algemene beleidsuitgangspunten kan worden voldaan. Dit betekent dat initiatieven voor huisvesting van arbeidsmigranten in bestaande (bedrijfs)gebouwen die werkzaam zijn voor bedrijven in de gemeenten Maasdriel of Zaltbommel, niet op voorhand worden afgewezen.

5.4.3 Beleid en randvoorwaarden

Het huisvesten van arbeidsmigranten in leegstaande (bedrijfs)gebouwen wordt in uitzonderingsgevallen toegestaan. Bij een functiewijziging van een bestaand gebouw verlenen de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel hieraan slechts medewerking indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. *Het gebouw is gelegen in of aan de rand van een woonkern en niet gelegen op een bedrijventerrein of in het buitengebied.*

Huisvesting op bedrijventerreinen of in het buitengebied wordt niet in overeenstemming geacht met de uitgangspunten van humaan huisvestingsbeleid en de wens om huisvesting zoveel mogelijk te integreren in de leefomgeving.

2. *De herontwikkeling dient voor de huisvesting van arbeidsmigranten die werkzaam zijn voor bedrijven binnen de gemeente Maasdriel respectievelijk Zaltbommel.*

Er dienen voldoende garanties te kunnen worden gegeven dat huisvesting van arbeidsmigranten die buiten de gemeente werkzaam zijn niet plaatsvindt. In paragraaf 4.3 is reeds opgemerkt dat niet voorkomen kan worden dat ook arbeidsmigranten die werkzaam zijn buiten de gemeenten, zich hier zullen huisvesten. Hiertoe moeten contractuele afspraken gemaakt worden met de exploitant. Indien de afspraken niet worden nageleefd zal sprake moeten zijn van privaatrechtelijke handhaving.

3. *De betreffende bestemming dient gewijzigd te worden in een specifieke bestemming, gericht op het bieden van nachtverblijf, bijvoorbeeld 'logies of pension'.*

Het huisvesten van arbeidsmigranten in leegstaande gebouwen zal veelal niet passen binnen de voorschriften van het bestemmingsplan. Een wijziging van het bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk. Gelet op de aard van het gebruik is een wijziging in een bestemming logies of pension het meest aangewezen.

4. *Het beoogde hergebruik van het pand mag geen belemmering opleveren voor omliggende functies.*

De wijziging van de bestemming mag geen belemmeringen opleveren voor naastgelegen bestaande of toekomstige functies. Hierbij kan gedacht worden aan milieutechnische belemmeringen voor bedrijven die naast de betreffende huisvestingslocaties liggen.

5. *Het gebouw dient te worden ingericht als logiesverblijf.*

De inrichting van het gebouw als logiesverblijf biedt garanties voor een kwalitatief goede en veilige verblijfsomgeving.

6. *Het gebouw dient te voldoen aan de toepasselijke toetsingskaders van het Bouwbesluit en de bouwverordening.*

De inrichting van het gebouw zal moeten voldoen aan de technische eisen van het Bouwbesluit en de in het Bouwbesluit opgenomen eisen inzake brandveiligheid. Hiermee wordt de veiligheid en gezondheid van de arbeidsmigranten gewaarborgd.

7. *Er dient een gezamenlijke recreatieruimte in het pand aanwezig te zijn. Er dient tevens voldoende buitenruimte in de vorm van een gemeenschappelijke tuin aanwezig te zijn*

Het creëren van voldoende mogelijkheden voor ontspanning draagt bij aan het voorkomen van overlast voor omwonenden en biedt bovendien garanties voor een humane huisvesting. Door de aanwezigheid van voldoende buitenruimte wordt bovendien een woonklimaat gecreëerd die het meest aansluit bij het woonklimaat van reguliere woningen.

8. *Er moet een beheerder/toezichthouder worden aangesteld door de eigenaar/exploitant*

Het voorkomen van overlast is een belangrijke randvoorwaarde bij de huisvesting van arbeidsmigranten in leegstaande (bedrijfs)gebouwen. Dit betekent dat naast de handavingsinstrumenten die de gemeente heeft om op te treden bij overlast (bijvoorbeeld via de Algemene Plaatselijke Verordening) het wenselijk is zoveel mogelijk preventieve maatregelen te treffen die potentiële overlast kanaliseren. Het aanstellen van een beheerder die toezicht houdt draagt sterk bij aan het voorkomen van overlast. Daarom zullen de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel samen met de ondernemers en arbeidsbemiddelingsbureaus afspraken maken over het aanstellen van beheerders die toezicht houden op de huisvesting van arbeidsmigranten in leegstaande (bedrijfs)gebouwen. De afspraken zullen worden vastgelegd in een convenant.

Belangrijke afspraken die in het convenant zullen worden vastgelegd hebben betrekking op een goed overleg van arbeidsbemiddelingsbureaus/werkgevers met buurtbewoners nog voor dat het betreffende pand door hun medewerkers wordt betrokken. Daarbij worden ook afspraken gemaakt over de bereikbaarheid voor de buurtbewoners op het moment dat zij klachten hebben over overlast van de arbeidsmigranten.

Ook zal in het convenant worden opgenomen dat de arbeidsmigranten vroegtijdig worden geïnformeerd, niet alleen over hun rechtspositie, maar ook over de cultuur en gewoonten van de samenleving. Tevens kunnen afspraken gemaakt worden over het verschaffen van informatie aan de gemeente over het betreffende pand en de aantallen arbeidsmigranten waarvoor huisvesting is geregeld.

9. *De verhuurders/exploitanten voeren een beheer dat voldoet aan de SKIA-richtlijnen*

In de Stichting Keurmerk Internationale Arbeidsbemiddeling (SKIA) zitten vertegenwoordigers van organisaties die zich betrokken voelen bij Nederlandse werkgevers die een beroep doen op arbeidsmigranten én bij de werknemers zelf: Land- en Tuinbouw Organisatie (LTO) Nederland,

vakbond De Unie, de Internetvakbond, vakbond LBV en de Vereniging van Internationale Arbeidsbemiddelaars (VIA). Om voor dat keurmerk in aanmerking te komen, moeten bedrijven aantonen dat ze werken via richtlijnen van goed ondernemerschap. Dat betekent concreet dat er controle plaatsvindt of bedrijven onder meer werken met een goede arbeidsovereenkomst en de juiste lonen uitbetalen. Ook moeten bedrijven aantonen dat de arbeidsmigrant fatsoenlijke gehuisvest wordt. De gemeente Maasdriel en Zaltbommel willen niet certificering via het SKIA keurmerk verplicht stellen. Wel dient de huisvesting te voldoen aan de richtlijnen die het SKIA hiervoor hanteert om in aanmerking te komen voor het keurmerk. De richtlijnen maken deel uit van de Kadernota (zie bijlage)

10. Een gebruiksvergunning is vereist.

In aanvulling op de eisen uit het Bouwbesluit en de bouwverordening is conform de bouwverordening een gebruiksvergunning vereist. In de aanvullende voorwaarden bij de vergunning zal het aantal arbeidsmigranten dat verblijf heeft in het betreffende gebouw gemaximeerd worden.

11. Er dient een goede ontsluiting van het gebouw aanwezig te zijn of te worden gerealiseerd

De bereikbaarheid van een grootschalige huisvestingslocatie dient gewaarborgd te zijn. Ook voor de bereikbaarheid van het gebouw voor hulpdiensten is een goede ontsluiting van groot belang.

12. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden

Parkeren vormt een belangrijke bron van overlast. Bij de huisvesting van arbeidsmigranten in een bestaand gebouw mag daarom geen extra parkeerdruk ontstaan in de omgeving. Parkeren dient daarom op eigen terrein plaats te vinden.

13. Er dient een nachtregister te worden bijgehouden.

Bij de gebruiksvergunning wordt tevens een nachtregister verplicht gesteld. Het nachtregister wordt beheerd door de eigenaar c.q. beheerder van het tot logies omgebouwde (bedrijfs)gebouw en is te allen tijde vrij inzichtelijk bij controle door alle betrokken instanties.

5.5 Huisvesting in pensions/hotels

5.5.1 Afwegingskader

Huisvesting van arbeidsmigranten in pensions/hotels lijkt op het eerste gezicht een geschikte huisvestingsvorm. Het betreft reeds bestaande locaties die geschikt zijn voor het bieden van nachtverblijf aan meerdere personen tegelijk. De faciliteiten om nachtverblijf te verschaffen zijn daarnaast in voldoende mate aanwezig. Bovendien biedt de locatie voldoende waarborgen ten aanzien van veiligheid en gezondheid. De huisvesting van arbeidsmigranten in een dergelijk grootschalige voorziening kan er tevens toe bijdragen dat minder reguliere woningen worden onttrokken aan de woningmarkt.

De grootschaligheid van deze huisvestingsvorm brengt, evenals bij de huisvesting in leegstaande (bedrijfs)gebouwen, met zich mee dat als een gebouw in of aan de rand van de kern is gevestigd dit parkeer- en geluidsoverlast met zich meebrengt. Daar waar het betreffende pension/hotel is gelegen buiten de kernen levert de huisvesting ook geen of nauwelijks overlast voor omwonenden.

5.5.2 Bestuurlijke opvattingen

De huisvesting van arbeidsmigranten in pensions/hotels past in beginsel niet binnen de algemene uitgangspunten van onderhavig beleid. Evenals bij de huisvesting van arbeidsmigranten in leegstaande (bedrijfs)gebouwen wordt bij huisvesting in pensions/hotels de kleinschaligheid niet gewaarborgd. Bovendien hebben grootschalige huisvestingslocaties mogelijk tot gevolg dat huisvesting van arbeidsmigranten zal plaatsvinden die niet in de gemeenten Maasdriel of Zaltbommel werkzaam zijn. Daarnaast hebben pensions/hotels een recreatieve en/of toeristische functie. Huisvesting van arbeidsmigranten in pensions/hotels leidt tot aantasting van dit recreatieve-, toeristische product.

De gemeenten Maasdriel en Zaltbommel wensen de huisvesting van arbeidsmigranten in pensions/hotels echter niet geheel uit te sluiten. Ook hier geldt weer dat huisvesting in pensions/hotels eventueel tot de mogelijkheden behoort wanneer aan de geformuleerde algemene beleidsuitgangspunten kan worden voldaan.

5.5.3 Beleid en randvoorwaarden

Het huisvesten van arbeidsmigranten in pensions/hotels wordt in uitzonderingsgevallen toegestaan en is slechts mogelijk indien aan de navolgende voorwaarden wordt voldaan.

1. *Huisvesting moet mogelijk zijn binnen de voorschriften van het geldende bestemmingsplan*
In paragraaf 5.2 is geconstateerd dat de voorschriften van het bestemmingsplan een mogelijke beperking van het gebruik van een gebouw ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten kan inhouden. Huisvesting van arbeidsmigranten in pensions/hotels zal in eerste instantie niet op grond

van het geldende bestemmingsplan onmogelijk zijn. Een pension/hotel is immers bestemd voor het verschaffen van nachtverblijf.

Wanneer uit bestemmingsplanbepalingen en/of de definitiebepalingen onvoldoende duidelijk blijkt dat huisvesting van arbeidsmigranten niet is toegestaan, vormt het bestemmingsplan geen belemmering voor deze huisvestingsvorm. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het feit dat een gebouw is bestemd als pension of hotel, maar dat in de definitiebepaling een pension of hotel niet nader wordt gedefinieerd. Hierdoor zal moeten worden teruggevallen op wat in het algemeen spraakgebruik als een pension of hotel wordt gezien. Een pension of hotel wordt in het algemeen spraakgebruik gezien als een gebouw waarin tegen betaling op een kamer overnacht kan worden. Een dergelijke definitie lijkt voldoende ruimte te laten om huisvesting van arbeidsmigranten toe te staan. Eén en ander zal uiteindelijk op grond van een gerechtelijke toets duidelijk gesteld moeten worden. Voor zover bekend is er op dit moment nog geen jurisprudentie voor handen waarin een dergelijke casus is behandeld.

Wanneer duidelijk blijkt dat huisvesting van arbeidsmigranten niet is toegestaan zal handhavend worden opgetreden. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn indien het betreffende pension of hotel wordt gedefinieerd als een gebouw waarin recreatief nachtverblijf wordt verschaft. De huisvesting van arbeidsmigranten valt niet onder recreatief gebruik, hetgeen ook in paragraaf 5.6 nader verduidelijkt zal worden.

2. *Het pension/hotel is gelegen in of aan de rand van een woonkern en niet gelegen op een bedrijventerrein of in het buitengebied*

Huisvesting op bedrijventerreinen of in het buitengebied wordt niet in overeenstemming geacht met de uitgangspunten van humaan huisvestingsbeleid en de wens om huisvesting zoveel mogelijk te integreren in de leefomgeving.

3. *Het pension/hotel kan niet meer op als zodanig worden geëxploiteerd*

Door de huisvesting van arbeidsmigranten in pensions/hotels worden deze locaties onttrokken aan de recreatieve bestemming. Dit zou een nieuwe behoefte kunnen opleveren ten aanzien van pensions/hotels, hetgeen ongewenst is. Derhalve zal voldoende aannemelijk gemaakt moeten worden dat exploitatie als pension/hotel met een recreatieve functie als zodanig niet meer mogelijk is. Eén en ander zal aan de hand van onder meer de jaarcijfers duidelijk gemaakt moeten worden.

4. *Het beoogde gebruik van het pension/hotel mag geen belemmering opleveren voor omliggende functies*

De huisvesting van arbeidsmigranten in pensions/hotels mag geen belemmeringen opleveren voor naastgelegen of toekomstige functies. Hierbij kan gedacht worden aan milieutechnische belemmeringen voor bedrijven die naast de betreffende pensions/hotels liggen.

5. *Het gebouw dient te voldoen aan de toepasselijke toetsingskaders van het Bouwbesluit en de bouwverordening*

De inrichting van het pension/hotel biedt garantie voor een kwalitatief goede en veilige verblijfsomgeving. Bovendien zijn pensions/hotels ingericht voor het bieden van nachtverblijf en dus op zichzelf reeds geschikt voor het verschaffen van nachtverblijf aan arbeidsmigranten.

6. *Er dient een gezamenlijke recreatieruimte in het pension/hotel aanwezig te zijn. Er dient tevens voldoende buitenruimte in de vorm van een gemeenschappelijke tuin aanwezig te zijn*

Het creëren van voldoende mogelijkheden voor ontspanning draagt bij aan het voorkomen van overlast voor omwonenden en biedt bovendien garantie voor een humane huisvesting. Door de aanwezigheid van voldoende buitenruimte wordt bovendien een woonklimaat gecreëerd die het meest aansluit bij het woonklimaat van reguliere woningen.

7. *Er moet een beheerder/toezichthouder worden aangesteld door de eigenaar/exploitant*

Het is wenselijk zoveel mogelijk overlast te voorkomen. Het aanstellen van een beheerder die toezicht houdt draagt hieraan bij. De gemeenten Maasdriel en Zaltbommel zullen afspraken maken over het aanstellen van beheerders die toezicht houden op de huisvesting van arbeidsmigranten in pensions/hotels. De afspraken zullen worden vastgelegd in een convenant.

Belangrijke afspraken die in het convenant zullen worden vastgelegd hebben betrekking op een goed overleg van arbeidsbemiddelingsbureaus/werkgevers met buurtbewoners nog voor dat de pensions/hotels door hun medewerkers worden betrokken. Daarbij worden ook afspraken gemaakt over de bereikbaarheid voor de buurtbewoners op het moment dat zij klachten hebben over overlast van de arbeidsmigranten.

Ook zal in het convenant worden opgenomen dat de arbeidsmigranten vroegtijdig worden geïnformeerd, niet alleen over hun rechtspositie, maar ook over de cultuur en gewoonten van de samenleving. Tevens kunnen afspraken gemaakt worden over het verschaffen van informatie aan de gemeente over de pensions/hotels en de aantallen arbeidsmigranten waarvoor huisvesting is geregeld.

8. *De verhuurders/exploitanten voeren een beheer dat voldoet aan de SKIA-richtlijnen*

In de Stichting Keurmerk Internationale Arbeidsbemiddeling (SKIA) zitten vertegenwoordigers van organisaties die zich betrokken voelen bij Nederlandse werkgevers die een beroep doen op arbeidsmigranten én bij de werknemers zelf: Land- en Tuinbouw Organisatie (LTO) Nederland, vakbond De Unie, de Internetvakbond, vakbond LBV en de Vereniging van Internationale Arbeidsbemiddelaars (VIA). Om voor dat keurmerk in aanmerking te komen, moeten bedrijven aantonen dat ze werken via richtlijnen van goed ondernemerschap. Dat betekent concreet dat er controle plaatsvindt of bedrijven onder meer werken met een goede arbeidsovereenkomst en de juiste lonen uitbetalen. Ook moeten bedrijven aantonen dat de arbeidsmigrant fatsoenlijke gehuisvest wordt. De gemeente Maasdriel en Zaltbommel willen niet certificering via het SKIA keurmerk verplicht stellen. Wel dient de huisvesting te voldoen aan de richtlijnen die het SKIA hiervoor hanteert om in aanmerking te komen voor het keurmerk. De richtlijnen maken deel uit van de Kadernota (zie bijlage)

9. *De huisvesting dient alleen voor arbeidsmigranten die werkzaam zijn voor bedrijven binnen de gemeenten Maasdriel respectievelijk Zaltbommel*

Er dienen voldoende garanties te kunnen worden gegeven dat huisvesting van arbeidsmigranten die buiten de gemeente werkzaam zijn niet plaatsvindt. In paragraaf 4.3 is reeds opgemerkt dat niet voorkomen kan worden dat ook arbeidsmigranten die werkzaam zijn buiten de gemeenten, zich hier

zullen huisvesten. Hiertoe moeten contractuele afspraken gemaakt worden met de exploitant. Indien de afspraken niet worden nageleefd zal sprake moeten zijn van privaatrechtelijke handhaving.

10. *Een gebruiksvergunning is vereist*

In aanvulling op de eisen uit het Bouwbesluit en de bouwverordening is conform de bouwverordening een gebruiksvergunning vereist.

11. *Er dient een goede ontsluiting van het pension/hotel aanwezig te zijn of te worden gerealiseerd*

De bereikbaarheid van een grootschalige huisvestingslocatie dient gewaarborgd te zijn. Ook voor de bereikbaarheid van het gebouw voor hulpdiensten is een goede ontsluiting van groot belang.

12. *Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden*

Parkeren vormt een belangrijke bron van overlast. Bij de huisvesting van arbeidsmigranten in een bestaand gebouw mag daarom geen extra parkeerdruk ontstaan in de omgeving. Parkeren dient daarom op eigen terrein plaats te vinden.

13. *Er dient een nachtregister te worden bijgehouden*

Bij de gebruiksvergunning wordt tevens een nachtregister verplicht gesteld. Het nachtregister wordt beheerd door de eigenaar c.q. beheerder van het pension/hotel en is te allen tijde vrij inzichtelijk bij controle door alle betrokken instanties.

5.6 Huisvesting op recreatieterreinen

5.6.1 Afwegingskader

De huisvesting van arbeidsmigranten in recreatieverblijven is in strijd met de gebruiksvoorschriften zoals die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Deze huisvestingsvorm is daarnaast van invloed op het toeristisch-recreatief product. Gezien de aard van het gebruik dat door arbeidsmigranten van de recreatieterreinen wordt gebruikt ontstaat er een spanningsveld tussen recreatieve gebruikers en arbeidsmigranten. Het recreatieterrein wordt hierdoor minder aantrekkelijk voor recreanten.

Huisvesting in recreatieverblijven lijkt daarom met name geschikt om pieken in de huisvestingsbehoefte op te vangen. De huisvesting is over het algemeen snel te realiseren en is relatief goedkoop. Bij huisvesting in recreatieverblijven kunnen echter veiligheidsrisico's optreden als de huisvesting niet voldoet aan de eisen die aan woonlocaties worden gesteld. Zeker op de recreatieterreinen in de gemeenten Maasdiel en Zaltbommel is dit aan de orde, gelet op het feit dat het hier veelal gaat om recreatieterreinen waarop stacaravans zijn geplaatst.

5.6.2 Bestuurlijke opvattingen

Zowel binnen de gemeente Maasdiel als in de gemeente Zaltbommel vindt huisvesting van arbeidsmigranten op recreatieterreinen op aanzienlijke schaal plaats. De huisvesting van arbeidsmigranten op recreatieterreinen past niet in het toeristisch-recreatief beleid van de gemeenten

Maasdriel en Zaltbommel. Het recreatieve karakter van de terreinen zal hierdoor verloren gaan. Beide gemeenten voeren een beleid dat is gericht op versterking van het recreatieve karakter van de terreinen, hetgeen onder andere ook voortvloeit uit het verbod op permanente bewoning van de recreatieverblijven. Het toestaan van huisvesting voor arbeidsmigranten staat hierdoor op gespannen voet met de doelstelling van het beleid om permanente bewoning te bestrijden.

Binnen de gemeente Maasdriel is momenteel 1 recreatieterrein dat zijn recreatieve functie feitelijk in het geheel heeft verloren. Functieverandering van het terrein is in eerste instantie niet wenselijk, maar kan in een uitzonderingsgeval tot de oplossing behoren. Het gemeentebestuur acht het vanuit dat perspectief gezien denkbaar dat huisvesting van arbeidsmigranten op het recreatieterrein tot de mogelijkheden behoort wanneer aan de geformuleerde algemene beleidsuitgangspunten kan worden voldaan.

5.6.3 Beleid en randvoorwaarden

Het huisvesten van arbeidsmigranten op recreatieterreinen wordt in uitzonderingsgevallen toegestaan. Alleen in geval van functiewijziging, waarbij het oorspronkelijke recreatieterrein niet langer als zodanig kan worden geëxploiteerd, kan huisvesting van arbeidsmigranten plaatsvinden. Bij een functiewijziging van het bestaande terrein verlenen de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel dan ook slechts medewerking indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. *De betreffende bestemming dient gewijzigd te worden in een specifieke bestemming, gericht op het bieden van nachtverblijf, bijvoorbeeld 'bijzondere (woon)doeleinden'*

Het huisvesten van arbeidsmigranten op recreatieterreinen is in strijd met het bestemmingsplan. Reeds in haar uitspraak van 28 mei 2003⁴ heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State al bepaald dat de bestemming kampeerterrein ziet op recreatief gebruik en dat het ter beschikking stellen van standplaatsen op het kampeerterrein voor de huisvesting van werknemers in strijd was met het bestemmingsplan. Een wijziging van de bestemming is dan ook noodzakelijk. Gelet op de aard van het gebruik is een wijziging in een bestemming logies het meest aangewezen.

2. *De herontwikkeling dient voor de huisvesting van arbeidsmigranten die werkzaam zijn voor bedrijven binnen de gemeenten Maasdriel respectievelijk Zaltbommel*

Er dienen voldoende garanties te kunnen worden gegeven dat huisvesting van arbeidsmigranten die buiten de gemeente werkzaam zijn niet plaatsvindt. In paragraaf 4.3 is reeds opgemerkt dat niet voorkomen kan worden dat ook arbeidsmigranten die werkzaam zijn buiten de gemeenten, zich hier zullen huisvesten. Hiertoe moeten contractuele afspraken gemaakt worden met de exploitant. Indien de afspraken niet worden nageleefd zal sprake moeten zijn van privaatrechtelijke handhaving.

3. *Het recreatieterrein kan niet meer als zodanig worden geëxploiteerd*

Door de huisvesting van arbeidsmigranten in recreatieverblijven worden deze objecten onttrokken aan de bestemming. Dit zou een nieuwe behoefte kunnen opleveren van recreatieverblijven. Derhalve zal voldoende aannemelijk gemaakt moeten worden dat exploitatie als recreatieterrein als zodanig niet meer mogelijk is.

⁴ ABRvS 28 mei 2003, zaaksnummer 200206032/1

4. *Het beoogde hergebruik van het recreatieterrein mag geen belemmeringen opleveren voor de omliggende functies*

De wijziging van de bestemming mag geen belemmering opleveren voor naastgelegen bestaande of toekomstige functies. Hierbij kan gedacht worden aan milieutechnische belemmeringen voor bedrijven die naast het recreatieterrein liggen. Aan welke eisen in het kader van onder andere de Wet milieubeheer zal moeten worden getoetst is mede afhankelijk van de bestemmingswijziging.

5. *De verblijven dienen te voldoen aan de toepasselijke toetsingskaders van het Bouwbesluit en de bouwverordening*

De inrichting van de logiesverblijven zal moeten voldoen aan de technische eisen van het Bouwbesluit. De inrichting van de verblijven biedt garantie voor een kwalitatief goede en veilige verblijfsomgeving. Dit kan betekenen dat huisvesting in de bestaande bebouwing niet mogelijk is.

6. *Er moet een beheerder/toezichthouder worden aangesteld door de eigenaar/exploitant*

Het voorkomen van overlast is een belangrijke randvoorwaarde bij de huisvesting van arbeidsmigranten. Ondanks het feit dat het terrein niet direct gelegen is in de kern kan de huisvesting van meerdere arbeidsmigranten op één locatie de benodigde overlast met zich meebrengen. Dit betekent dat naast de mogelijkheid om op te treden op grond van de APV, het wenselijk is zoveel mogelijk preventieve maatregelen te treffen die potentiële overlast kanaliseren. Het aanstellen van een beheerder die toezicht houdt draagt sterk bij aan het voorkomen van overlast, zowel bij omwonenden als op het terrein zelf. Daarom zullen de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel samen met de verhuurders/exploitanten/werkgevers afspraken maken over het aanstellen van een beheerder die toezicht houdt op de huisvesting van arbeidsmigranten op het terrein. De afspraken zullen worden vastgelegd in een convenant.

Belangrijke afspraken die in het convenant zullen worden vastgelegd hebben betrekking op een goed overleg van arbeidsbemiddelingsbureaus/werkgevers met buurtbewoners nog voor dat het terrein door hun medewerkers wordt betrokken. Daarbij worden ook afspraken gemaakt over de bereikbaarheid voor de buurtbewoners op het moment dat zij klachten hebben over overlast van de arbeidsmigranten.

Ook zal in het convenant worden opgenomen dat de arbeidsmigranten vroegtijdig worden geïnformeerd, niet alleen over hun rechtspositie, maar ook over de cultuur en gewoonten van de samenleving. Tevens kunnen afspraken gemaakt worden over het verschaffen van informatie aan de gemeente over het terrein en de aantallen arbeidsmigranten waarvoor huisvesting is geregeld.

7. *De verhuurders/exploitanten voeren een beheer dat voldoet aan de SKIA-richtlijnen*

In de Stichting Keurmerk Internationale Arbeidsbemiddeling (SKIA) zitten vertegenwoordigers van organisaties die zich betrokken voelen bij Nederlandse werkgevers die een beroep doen op arbeidsmigranten én bij de werknemers zelf: Land- en Tuinbouw Organisatie (LTO) Nederland, vakbond De Unie, de Internetvakbond, vakbond LBV en de Vereniging van Internationale Arbeidsbemiddelaars (VIA). Om voor dat keurmerk in aanmerking te komen, moeten bedrijven aantonen dat ze werken via richtlijnen van goed ondernemerschap. Dat betekent concreet dat er controle plaatsvindt of bedrijven onder meer werken met een goede arbeidsovereenkomst en de juiste

lonen uitbetalen. Ook moeten bedrijven aantonen dat de arbeidsmigrant fatsoenlijke gehuisvest wordt. De gemeente Maasdriel en Zaltbommel willen niet certificering via het SKIA keurmerk verplicht stellen. Wel dient de huisvesting te voldoen aan de richtlijnen die het SKIA hiervoor hanteert om in aanmerking te komen voor het keurmerk. De richtlijnen maken deel uit van de Kadernota (zie bijlage)

8. *Een gebruiksvergunning of gebruiksmelding is vereist*

Afhankelijk van de inrichting van het voormalig recreatieterrein zal een vergunningsplicht of een meldingsplicht noodzakelijk zijn op grond van het Gebruiksbesluit.

9. *Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden*

Parkeren vormt een belangrijke bron van overlast. Bij de huisvesting van arbeidsmigranten op een recreatieterrein mag daarom geen extra parkeerdruk ontstaan in de omgeving. Parkeren dient daarom op eigen terrein plaats te vinden.

10. *Er dient een nachtregister te worden bijgehouden*

Bij de gebruiksvergunning wordt tevens een nachtregister verplicht gesteld. Het nachtregister wordt beheerd door de verhuurder/exploitant van het terrein en is te allen tijde vrij inzichtelijk bij controle door alle betrokken instanties.

5.7 Huisvesting in niet in gebruik zijnde agrarische gebouwen

5.7.1 Afwegingskader

Onder huisvesting van arbeidsmigranten in niet in gebruik zijnde agrarische gebouwen moeten twee soorten gebouwen worden verstaan. In eerste instantie kan het gaan om een agrarisch gebouw op een perceel wat niet meer wordt gebruikt en/of geschikt is voor de agrarische bedrijfsvoering. Gedacht kan worden aan een verouderde schuur die reeds vervangen is door een nieuw object. Op het perceel zelf is dan nog altijd sprake van een agrarische bedrijfsvoering. Daarnaast kan worden gedacht aan agrarische gebouwen op een perceel die niet meer in het kader van de agrarische bedrijfsvoering worden gebruikt.

Huisvesting van arbeidsmigranten in niet in gebruik zijnde agrarisch gebouwen is in beginsel geen geschikte vorm van huisvesting. Een agrarisch gebouw is namelijk niet bedoeld (of bestemd) om te kunnen gebruiken als huisvestingslocatie. Dergelijke gebouwen zijn over het algemeen niet direct geschikt voor bewoning omdat de benodigde faciliteiten, zoals was- en slaapgelegenheden, ontbreken of in onvoldoende mate aanwezig zijn. Het gebouw zal daarom eerst geschikt gemaakt moeten worden voor de huisvesting van arbeidsmigranten, hetgeen een kostbare aangelegenheid is. Daarnaast kan de huisvesting van arbeidsmigranten in het buitengebied belemmeringen met zich meebrengen voor naastgelegen functies zoals andere naastgelegen agrarische bedrijven.

Daarentegen kent de huisvesting van arbeidsmigranten in een niet in gebruik zijnd agrarisch gebouw ook een aantal voordelen. Daar waar het betreffende gebouw is gelegen buiten de kernen levert de huisvesting ook geen of nauwelijks overlast voor omwonenden. Bovendien wordt er voldoende toezicht gehouden op de arbeidsmigranten wanneer deze gehuisvest zijn op het terrein van de

werkgever. Tot slot kan het huisvesten van arbeidsmigranten in een (grootschalig) agrarisch gebouw er toe bijdragen dat minder reguliere woningen onttrokken worden aan de woningmarkt.

5.7.2 Bestuurlijke opvattingen

Uit de bestuurlijke interviews is naar voren gekomen dat de huisvesting van arbeidsmigranten in het buitengebied in agrarische bebouwing onder bepaalde condities een goede huisvestingsmogelijkheid is. Deze vorm van huisvesting kan er namelijk toe bijdragen dat er minder overlast ontstaat in de kernen en dat geen reguliere woningen worden onttrokken. De arbeidsmigranten dienen echter wel op het betreffende bedrijf ook daadwerkelijk werkzaam te zijn zodat de werkgever toezicht kan houden op de arbeidsmigranten. Huisvesting op een naburig perceel kan niet worden toegestaan. De gemeenten achten het ook in dit geval gewenst dat er kleinschalige huisvesting plaatsvindt. Niet wenselijk is dat tientallen arbeidsmigranten in een agrarisch gebouw worden gehuisvest. De huisvesting in niet in gebruik zijnde agrarische gebouwen kan derhalve tot de mogelijkheden behoren wanneer aan de geformuleerde algemene beleidsuitgangspunten kan worden voldaan.

Bij de huisvesting van arbeidsmigranten in agrarische gebouwen zal veelal een functieverandering benodigd zijn. Zoals in paragraaf 2.4 van deze kadernota reeds is aangegeven hebben onder andere de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel de notitie “Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied” vastgesteld. De notitie maakt het mogelijk dat woningen of wooneenheden worden gecreëerd in het buitengebied. Deze woningen of wooneenheden kunnen ook gebruikt worden voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

De notitie ziet echter alleen op functieveranderingen van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing wanneer het betreffende agrarische bedrijf niet meer als zodanig wordt geëxploiteerd. Dit zou betekenen dat de huisvesting van arbeidsmigranten in vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied niet in overeenstemming is met de uitgangspunten van onderhavig beleid. Ten eerste is er geen sprake meer van een agrarische bedrijfsvoering, derhalve kunnen de arbeidsmigranten niet gehuisvest worden op het bedrijf waar zij dan ook daadwerkelijk werkzaam zijn. Ten tweede zal niet kunnen worden bewerkstelligd dat arbeidsmigranten die werkzaam zijn buiten de gemeente zich huisvesten op het betreffende terrein. De notitie “Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied” biedt derhalve geen mogelijkheden om de huisvesting van arbeidsmigranten in niet in gebruik zijnde agrarische gebouwen mogelijk te maken.

Om huisvesting van arbeidsmigranten in niet in gebruik zijnde agrarische gebouwen alsnog te kunnen realiseren, zal dan ook opnieuw bekeken moeten worden welke mogelijkheden het streekplan te bieden heeft. Zoals in paragraaf 2.2 van deze kadernota al is aangegeven wordt in het streekplan aan agrarische bedrijven de mogelijkheid geboden om een bedrijfsgebouw te gebruiken voor een niet-agrarische nevenfunctie. Of de huisvesting van arbeidsmigranten in deze vorm door de provincie wordt toegestaan kan op dit moment niet met voldoende zekerheid worden vastgesteld. De mogelijkheid bestaat dat de Provincie Gelderland bezwaar maakt tegen een dergelijke nevenfunctie. De huisvesting van arbeidsmigranten zal derhalve gekoppeld moeten worden aan voorwaarden met als doel zo dicht mogelijk te blijven bij de uitgangspunten van het streekplan om bijvoorbeeld (uitbreiding van) permanente bewoning in het buitengebied tegen te gaan.

5.7.3 Beleid en randvoorwaarden

Huisvesting van arbeidsmigranten in (voormalige) agrarische gebouwen past niet in het ruimtelijk beleid. Derhalve geldt als uitgangspunt van beleid dat huisvesting van arbeidsmigranten in (voormalige) agrarische gebouwen niet vanzelfsprekend wordt toegestaan. Ter waarborging van de algemene uitgangspunten en randvoorwaarden voor huisvesting van arbeidsmigranten worden daarbij de volgende voorwaarden gesteld:

1. De huisvesting dient voor de arbeidsmigranten die werkzaam zijn op het betreffende agrarische bedrijf

Er dienen voldoende garanties te kunnen worden gegeven dat huisvesting van arbeidsmigranten in het (voormalig) agrarisch gebouw alleen bestemd is voor de arbeidsmigranten die op hetzelfde agrarische bedrijf werkzaam zijn als waar zij zijn gehuisvest. Huisvesting op een naburig perceel is niet toegestaan. Hiertoe worden contractuele afspraken gemaakt met de exploitant.

2. Het beoogde hergebruik van het (voormalig) agrarisch gebouw mag geen belemmeringen opleveren voor de omliggende functies

De wijziging van de bestemming mag geen belemmering opleveren voor naastgelegen bestaande of toekomstige functies. Hierbij kan gedacht worden aan milieutechnische belemmeringen voor bedrijven die naast het agrarisch gebouw liggen.

3. Het gebouw dient te voldoen aan de toepasselijke toetsingskaders van het Bouwbesluit en de bouwverordening

De inrichting van het logiesgebouw zal moet voldoen aan de technische eisen van het Bouwbesluit. In inrichting van het gebouw als logiesverblijf biedt garanties voor een kwalitatief goede en veilige verblijfsomgeving.

4. Er dient een gezamenlijke recreatieruimte in het pand aanwezig te zijn. Er dient tevens voldoende buitenruimte in de vorm van een gemeenschappelijke tuin aanwezig te zijn

Het creëren van voldoende mogelijkheden voor ontspanning draagt bij aan het voorkomen van overlast voor omwonenden en biedt bovendien garanties voor een humane huisvesting. Door de aanwezigheid van voldoende buitenruimte wordt bovendien een woonklimaat gecreëerd die het meest aansluit bij het woonklimaat van reguliere woningen.

5. Er moet een beheerder/toezichthouder worden aangesteld door de eigenaar/werkgever

Het voorkomen van overlast is een belangrijke randvoorwaarde bij de huisvesting van arbeidsmigranten. Ondanks het feit dat het (voormalig) agrarisch gebouw niet direct gelegen is in de kern kan de huisvesting van meerdere arbeidsmigranten op één locatie de benodigde overlast met zich meebrengen. Dit betekent dat naast de mogelijkheid om op te treden op grond van de APV, het wenselijk is zoveel mogelijk preventieve maatregelen te treffen die potentiële overlast kanaliseren. Het aanstellen van een beheerder die toezicht houdt draagt sterk bij aan het voorkomen van overlast, zowel bij omwonenden als op het agrarisch perceel zelf. Daarom zullen de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel samen met de werkgevers afspraken maken over het aanstellen van een beheerder die

toezicht houdt op de huisvesting van arbeidsmigranten op en rond het agrarisch perceel. De afspraken zullen worden vastgelegd in een convenant.

Belangrijke afspraken die in het convenant zullen worden vastgelegd hebben betrekking op een goed overleg van arbeidsbemiddelingsbureaus/werkgevers met buurtbewoners nog voor dat het (voormalige) agrarische gebouw door hun medewerkers wordt betrokken. Daarbij worden ook afspraken gemaakt over de bereikbaarheid voor de buurtbewoners op het moment dat zij klachten hebben over overlast van de arbeidsmigranten.

Ook zal in het convenant worden opgenomen dat de arbeidsmigranten vroegtijdig worden geïnformeerd, niet alleen over hun rechtspositie, maar ook over de cultuur en gewoonten van de samenleving. Tevens kunnen afspraken gemaakt worden over het verschaffen van informatie aan de gemeente over het (voormalige) agrarische gebouw en de aantallen arbeidsmigranten waarvoor huisvesting is geregeld.

6. De werkgevers voeren een beheer dat voldoet aan de SKIA-richtlijnen

In de Stichting Keurmerk Internationale Arbeidsbemiddeling (SKIA) zitten vertegenwoordigers van organisaties die zich betrokken voelen bij Nederlandse werkgevers die een beroep doen op arbeidsmigranten én bij de werknemers zelf: Land- en Tuinbouw Organisatie (LTO) Nederland, vakbond De Unie, de Internetvakbond, vakbond LBV en de Vereniging van Internationale Arbeidsbemiddelaars (VIA). Om voor dat keurmerk in aanmerking te komen, moeten bedrijven aantonen dat ze werken via richtlijnen van goed ondernemerschap. Dat betekent concreet dat er controle plaatsvindt of bedrijven onder meer werken met een goede arbeidsovereenkomst en de juiste lonen uitbetalen. Ook moeten bedrijven aantonen dat de arbeidsmigrant fatsoenlijke gehuisvest wordt. De gemeente Maasdiel en Zaltbommel willen niet certificering via het SKIA keurmerk verplicht stellen. Wel dient de huisvesting te voldoen aan de richtlijnen die het SKIA hiervoor hanteert om in aanmerking te komen voor het keurmerk. De richtlijnen maken deel uit van de Kadernota (zie bijlage)

7. Een gebruiksvergunning is vereist

Indien meer dan 4 (gemeente Maasdiel) of 5 (gemeente Zaltbommel) personen in een (voormalig) agrarisch gebouw worden gehuisvest, is een gebruiksvergunning noodzakelijk. In de aanvullende voorwaarden bij de vergunning zal het aantal arbeidsmigranten dat verblijf heeft in het betreffende gebouw gemaximeerd worden.

8. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden

Parkeren vormt een belangrijke bron van overlast. Bij de huisvesting van arbeidsmigranten in (voormalige) agrarische gebouwen mag daarom geen extra parkeerdruk ontstaan in de omgeving. Parkeren dient daarom op het agrarisch perceel plaats te vinden.

9. Er dient een nachtregister te worden bijgehouden

Bij de gebruiksvergunning wordt tevens een nachtregister verplicht gesteld. Het nachtregister wordt beheerd door de werkgever/beheerder van het terrein en is te allen tijde vrij inzichtelijk bij controle door alle betrokken instanties.

5.8 Huisvesting in (voormalige) bedrijfswoningen

In aanvulling op voorgaande paragraaf heeft de gemeente Maasdriel reeds beleid geformuleerd in het 'Bestemmingsplan Kerkdriel en Hoenzadriel' met betrekking tot de huisvesting van arbeidsmigranten in (voormalige) bedrijfswoningen. Huisvesting van arbeidsmigranten wordt in beginsel in dit bestemmingsplan verboden gesteld. Voor de huisvesting in (voormalige) bedrijfswoningen kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen mits:

- huisvesting noodzakelijk is van ter plaatse werkzame tijdelijke werknemers;
- de huisvesting uitsluitend op eigen terrein bij het bedrijf binnen de dienstwoning van de eigenaar/hoofdbewoner plaatsvindt;
- het aantal te huisvesten tijdelijke werknemers de capaciteit van de dienstwoning conform de geldende regelgeving niet te boven gaat;
- de huisvesting geen onevenredige toename van de omgevingseffecten tot gevolg heeft of kan hebben;
- bestaande waarden en belangen niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- geen dusdanige verkeersaantrekkende werking ontstaat of kan ontstaan, dat verkeersoverlast ontstaat en daardoor het treffen van infrastructurele maatregelen (herinrichting/aanleggen van wegen en/of parkeervoorzieningen buiten het terrein van het bedrijf) noodzakelijk wordt;
- de woon- en verblijfskwaliteit in de directe omgeving niet onevenredig wordt of kan worden aangetast.

Het beleid zoals dat in het bestemmingsplan is verwoordt zal bij deze feitelijk worden ingevoerd in de onderhavige kadernota.

5.9 Huisvesting in tijdelijke units

5.9.1 Afwegingskader

Bij de huisvesting van arbeidsmigranten in tijdelijke units zal met name gedacht moeten worden aan de huisvesting in het buitengebied. Door het plaatsen van tijdelijke units bij de werkgever kunnen de arbeidsmigranten worden gehuisvest. Een nadeel van deze huisvestingsvorm is dat deze geen structurele oplossing biedt voor de huisvesting van arbeidsmigranten die juist het gehele jaar door nodig zijn. De units zijn immers voor tijdelijke duur aanwezig.

Voordeel van deze huisvestingsvorm is dat op korte termijn huisvestingslocaties beschikbaar gesteld kunnen worden aan meerdere arbeidsmigranten tegelijk. Bovendien worden op deze wijze ook geen reguliere woningen onttrokken aan de woningmarkt.

5.9.2 Bestuurlijke opvattingen

Gebleken is dat de huisvesting in tijdelijke units bestuurlijk gezien niet aanvaardbaar is, tenzij dit overeenkomstig is met het beleid van Regio Rivierenland. In die situatie betreft het echter alleen de mogelijkheid tot tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten. Deze huisvestingsvorm biedt derhalve geen mogelijkheid tot het bieden van een structurele huisvestingsvorm voor arbeidsmigranten.

6. Samenvatting

In de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel is de laatste jaren een toenemende instroom van arbeidsmigranten ontstaan. De arbeidsmigranten zijn binnen de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel met name werkzaam in de champignonteelt en de glastuinbouw. Ook arbeidsmigranten die werkzaam zijn buiten de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel huisvesten zich in de gemeenten. De arbeidsmigranten zijn het gehele jaar door nodig. De huisvesting van deze arbeidsmigranten vraagt dan ook om een structurele oplossing. In de kadernota is aangegeven hoe de gemeente Maasdriel en Zaltbommel omgaan met de woonsituaties van deze arbeidsmigranten.

Het ministerie van VROM heeft in haar handreiking 'Tijdelijke werknemers onder dak' en 'Ruimte voor arbeidsmigranten' een aantal praktische oplossingen voor de huisvesting van arbeidsmigranten aangereikt. Geen enkele huisvestingsvorm wordt door het ministerie van VROM uitgesloten, mits de huisvesting conform de (wettelijke) voorschriften is georganiseerd.

De provincie Gelderland heeft geen specifiek beleid opgesteld ten aanzien van de huisvesting van arbeidsmigranten. Het streekplan laat zich alleen uit over functieverandering van gebouwen die zijn gelegen in het buitengebied. Eén en ander kan van invloed zijn op eventuele functieveranderingen van gebouwen wanneer het wenselijk is huisvesting te bieden aan arbeidsmigranten.

Regio Rivierenland heeft in haar beleidshandreiking 'Huisvesting tijdelijke buitenlandse arbeidskrachten in de land- en tuinbouw' reeds beleid ontwikkeld ten aanzien van de huisvesting van seizoensarbeiders. Nu de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel meer te maken hebben met arbeidsmigranten die het gehele jaar door nodig zijn, hebben de gemeenten de wens uitgesproken om een kadernota te ontwikkelen die ook ziet op de structurele huisvesting van arbeidsmigranten.

Naar aanleiding van onderzoek naar diverse beleidsnotities die de huisvesting van arbeidsmigranten reguleren, is duidelijk geworden dat de huisvesting met name veilig moet zijn. Inhumane en onhygiënische situaties moeten voorkomen worden. Daarnaast moet de huisvesting voldoen aan alle relevante wet- en regelgeving.

Aan de hand van interviews met (vertegenwoordigers van) de ondernemers en de ambtelijke- en bestuurlijke organisaties van de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel, zijn de motieven voor het opstellen van de onderhavige kadernota in kaart gebracht. Daarnaast zijn een aantal algemene uitgangspunten en randvoorwaarden van beleid geformuleerd. De motieven, uitgangspunten en randvoorwaarden zijn vervolgens betrokken in de beoordeling van de diverse huisvestingsvormen.

Tot slot is per huisvestingsvorm aangegeven wat de voor- en nadelen zijn van de huisvestingsvorm, of de betreffende vorm (bestuurlijk) wenselijk is en zo ja, onder welke randvoorwaarden de huisvesting van arbeidsmigranten dan daadwerkelijk mogelijk is. In onderstaand schematisch overzicht komen al deze huisvestingsvormen aan de orde.

Schematisch overzicht huisvestingsvormen arbeidsmigranten

Huisvestings vorm	Voor- en nadelen	Bestuurlijke opvattingen	Randvoorwaarden
Reguliere woningen	• Een geschikte vorm van huisvesting gezien de aanwezige faciliteiten; • Woning wordt onttrokken aan de woningmarkt waardoor kwetsbare groepen op de markt worden verdrongen; • Ontstaan van overlast, overbevolking, afwijkend leefpatroon, parkeerproblemen, achteruitgang sociale binding	Toegestaan	• Huisvesting moet mogelijk zijn binnen de voorschriften van het geldende bestemmingsplan; • Nieuwbouw van reguliere woningen alleen als geen gevolgen optreden voor het gemeentelijke woningprogramma; • Huisvesting moet voldoen aan alle wettelijke voorschriften op grond van het Bouwbesluit en de bouwverordening; • Bij huisvesting van meer dan 4 (gemeente Maasdriel) of 5 (gemeente Zaltbommel) personen is een gebruiksvergunning noodzakelijk; • Er mag geen te grote concentratie van huisvestingslocaties binnen 1 gebied of straat ontstaan; • Er moet een beheerder/toezichthouder worden aangesteld door de eigenaar/exploitant; • Er dient een nachtregister te worden bijgehouden.
Leegstaande (bedrijfs) gebouwen	• Biedt kans op herbestemming/hergebruik; • Reguliere woningen worden niet aan de bestemming onttrokken; • Niet direct geschikt voor huisvesting van arbeidsmigranten; • Past niet in het bestemmingsplan; • Ontstaan van (geluid)overlast, parkeerproblemen, voor omliggende bedrijven; • Indien huisvesting buiten de kern geen integratie in de leefomgeving; • Trekt arbeidsmigranten van buiten	Toegestaan	• Het gebouw is gelegen in of aan de rand van een woonkern en niet gelegen op een bedrijventerrein of in het buitengebied; • De herontwikkeling dient voor de huisvesting van arbeidsmigranten die werkzaam zijn voor bedrijven binnen de gemeente Maasdriel respectievelijk Zaltbommel; • De betreffende bestemming dient gewijzigd te worden in een specifieke bestemming, gericht op het bieden van nachtverblijf, bijvoorbeeld 'logies of pension'; • Het beoogde hergebruik van het pand mag geen belemmeringen opleveren voor omliggende functies; • Het gebouw dient te worden ingericht als logiesbedrijf; • Het gebouw dient te voldoen aan de toepasselijke toetsingskaders van het Bouwbesluit en de bouwverordening;

	de gemeente aan.		• Er dient een gezamenlijk recreatieruimte in het pand aanwezig te zijn. Er dient tevens voldoende buitenruimte in de vorm van een gemeenschappelijke tuin aanwezig te zijn; • Er moet een beheerder/toezichthouder worden aangesteld door de eigenaar/exploitant; • De verhuurders/exploitanten voeren een beheer dat voldoet aan de SKIA richtlijnen; • Een gebruiksvergunning is vereist; • Er dient een goede ontsluiting aanwezig te zijn of te worden gerealiseerd; • Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden; • Er dient een nachregister te worden bijgehouden.
Hotels/ pensions	• Geschikte vorm van huisvesting gezien de faciliteiten; • Locatie biedt voldoende waarborgen voor veilige en gezonde huisvesting; • Reguliere woningen worden niet aan de bestemming onttrokken; • Past niet in het bestemmingsplan; • Ontstaan van (geluid)overlast, parkeerproblemen, voor omliggende bedrijven; • Indien huisvesting buiten de kern geen integratie in de leefomgeving; • Trekt arbeidsmigranten van buiten de gemeente aan.	Bij uitzondering toegestaan	• Huisvesting van arbeidsmigranten moet mogelijk zijn binnen de voorschriften van het geldende bestemmingsplan; • Het pension/hotel is gelegen in of aan de rand van een woonkern en niet gelegen op een bedrijventerrein of in het buitengebied; • Het pension/hotel kan niet meer als zodanig worden geëxploiteerd; • Het beoogde gebruik van het pension/hotel mag geen belemmering opleveren voor omliggende functies; • Het gebouw dient te voldoen aan de toepasselijke toetsingskaders van het Bouwbesluit en de bouwverordening; • Er dient een gezamenlijke recreatieruimte in het pension/hotel aanwezig te zijn. Er dient tevens voldoende buitenruimte in de vorm van een gemeenschappelijke tuin aanwezig te zijn; • Er moet een beheerder/toezichthouder worden aangesteld door de eigenaar/exploitant; • De verhuurders/exploitanten voeren een beheer dat voldoet aan de SKIA-richtlijnen; • De huisvesting dient alleen voor arbeidsmigranten die werkzaam zijn voor bedrijven binnen de gemeente Maasdriel respectievelijk Zaltbommel; • Een gebruiksvergunning is vereist

			• Er dient een goede ontsluiting van het pension/hotel aanwezig te zijn of te worden gerealiseerd; • Parkeren dient op het eigen terrein plaats te vinden; • Er dient een nachtregister te worden bijgehouden.
Recreatie terreinen	• Snel realiseerbaar en relatief goedkoop; • Past niet in het bestemmingsplan; • Huisvesting van arbeidsmigranten is van invloed op het toeristisch-recreatief product; • Veiligheidsrisico's kunnen optreden.	Bij uitzondering toegestaan	• De betreffende bestemming dient gewijzigd te worden in een specifieke bestemming, gericht op het bieden van nachtverblijf, bijvoorbeeld 'bijzondere (woon)doeleinden'; • De herontwikkeling dient voor de huisvesting van arbeidsmigranten die werkzaam zijn voor bedrijven binnen de gemeente Maasdriel respectievelijk Zaltbommel; • Het recreatieterrein kan niet meer als zodanig worden geëxploiteerd; • Het beoogde hergebruik van het recreatieterrein mag geen belemmeringen opleveren voor de omliggende functies; • De verblijven dienen te voldoen aan de toepasselijke toetsingskaders van het Bouwbesluit en de bouwverordening; • Er moet een beheerder/toezichthouder worden aangesteld door de eigenaar/exploitant; • De verhuurders/exploitanten voeren een beheer dat voldoet aan de SKIA-richtlijnen; • Een gebruiksvergunning is vereist; • Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden; • Er dient een nachtregister te worden bijgehouden.
Niet in gebruik zijnde agrarisch gebouwen	• Geen of nauwelijks overlast voor omwonenden; • Werkgever houdt toezicht op de arbeidsmigranten; • Reguliere woningen worden niet aan de bestemming onttrokken; • Niet direct geschikt voor huisvesting door het ontbreken van de benodigde	Toegestaan	• De huisvesting dient voor arbeidsmigranten die werkzaam zijn op het betreffende agrarische bedrijf; • Het beoogde hergebruik van het (voormalig) agrarisch gebouw mag geen belemmeringen opleveren voor de omliggende functies; • Het gebouw dient te voldoen aan de toepasselijke toetsingskaders van het Bouwbesluit en de bouwverordening; • Er dient een gezamenlijke recreatieruimte in het pand aanwezig te zijn. Er dient tevens voldoende buitenruimte in de vorm van een gemeenschappelijke

	faciliteiten; • Kan belemmeringen met zich meebrengen ten aanzien van andere omliggende functies.		tuin aanwezig te zijn; • Er moet een beheerder/toezichthouder worden aangesteld door de eigenaar/werkgever; • De werkgevers voeren een beheer dat voldoet aan de SKIA-richtlijnen; • Een gebruiksvergunning is vereist; • Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden; • Er dient een nachregister te worden bijgehouden.
(Voormalige) bedrijfswoning en			• Huisvesting noodzakelijk is van te plaatse werkzame tijdelijke werknemers; • De huisvesting uitsluitend op eigen terrein bij het bedrijf binnen de dienstwoning van de eigenaar/hoofdbewoner plaatsvindt; • Het aantal te huisvesten tijdelijke werknemers de capaciteit van de dienstwoning conform de geldende regelgeving niet te boven gaat; • De huisvesting geen onevenredige toename van de omgevingseffecten tot gevolg heeft of kan hebben; • Bestaande waarden en belangen niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast; • Geen dusdanige verkeersaantrekkende werking ontstaat of kan ontstaan, dat verkeersoverlast ontstaat en daardoor het treffen van infrastructurele maatregelen (herinrichting/aanleggen van wegen en/of parkeervoorzieningen buiten het terrein van het bedrijf) noodzakelijk wordt; • De woon- en verblijfskwaliteit in de directe omgeving niet onevenredig wordt of kan worden aangetast.
Tijdelijke units		Niet toegestaan	Niet van toepassing

Deel 2

Uitvoeringsplan handhaving huisvesting tijdelijke buitenlandse werknemers

1. Handhaving

1.1 Inleiding

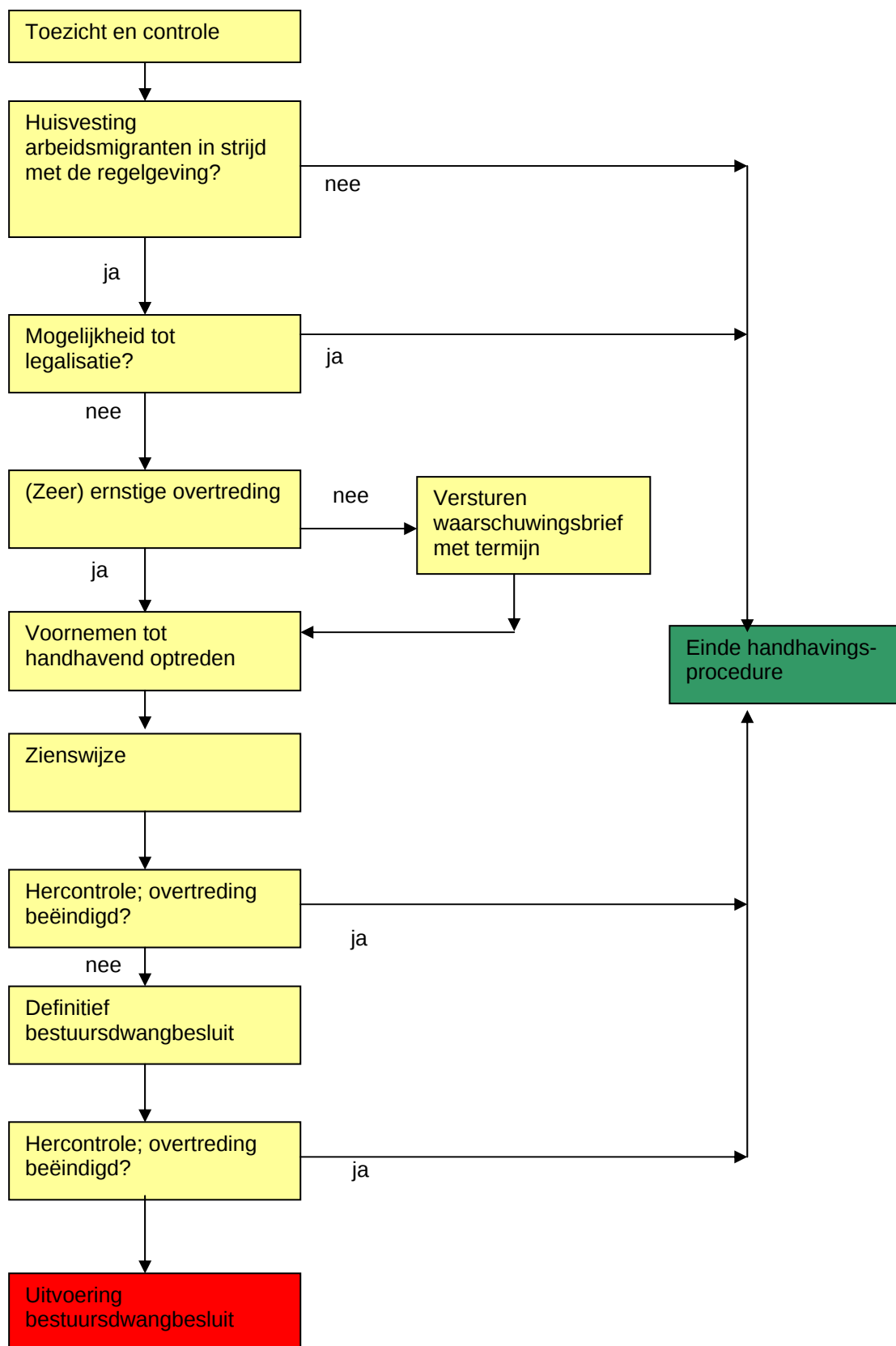
Het opstellen van regels heeft geen nut indien niet wordt gecontroleerd of de regels ook worden nageleefd. Ook hebben deze geen nut indien niet wordt opgetreden tegen situaties die afwijken van de regels. Daarom is het van groot belang om naast de in 'Deel 1' vastgestelde beleidskaders een toezicht- en handavingsplan op te stellen ten behoeve van het toezicht op de structurele huisvesting van arbeidsmigranten.

In dit deel, 'Deel 2', zal het toezicht- en handavingsplan worden uitgewerkt. Het plan vormt een handreiking voor een consequente uitvoering van de handhaving. De praktijk van de controle zal hierin worden beschreven evenals de handavingsstrategie. Tot slot zullen in dit deel een aantal standaarddocumenten en formulieren worden opgenomen die bij de handavingsprocedures gebruikt kunnen worden.

1.2 Stroomschema handhaving huisvesting arbeidsmigranten

Alvorens de verschillende stappen voor controle, opsporing en juridisch administratieve handhaving te beschrijven, zal onderstaand de handavingsprocedure in schematische vorm worden weergegeven. Vervolgens zullen in de navolgende paragrafen alle afzonderlijke stappen die in het schema zijn genoemd nader worden uitgewerkt.

Stroomschema handhaving huisvesting arbeidsmigranten



1.3 Toezicht en controle huisvesting arbeidsmigranten

Tegen huisvesting van arbeidsmigranten waarbij niet wordt voldaan aan de wettelijk gestelde eisen en die niet binnen de in 'Deel 1' genoemde beleidskaders kunnen worden gevat, dient handhavend te worden opgetreden. Dergelijke gevallen zullen allereerst moeten worden opgespoord.

Opsporing van onrechtmatige huisvestingssituaties vindt ten eerste plaats door middel van actieve opsporing. Toezicht speelt een belangrijke rol bij het voorkomen en bestrijden van onrechtmatige huisvesting. Daarom is periodiek toezicht nodig bij een pro-actief handhavingsbeleid. Derhalve zal ook periodiek toezicht plaatsvinden ten aanzien van de huisvesting door arbeidsmigranten. Een model formulier welke gebruikt wordt voor de opsporing van onrechtmatige huisvestingssituatie is opgenomen in bijlage 3.

Het toezicht naar de huisvesting zal zowel in het buitengebied als in de kernen plaats moeten vinden. In het buitengebied zal de huisvesting van arbeidsmigranten naar alle waarschijnlijkheid niet snel worden opgemerkt. Ten eerste bestrijkt het buitengebied een omvangrijke oppervlak waardoor niet alle ontwikkelingen op de voet kunnen worden gevolgd. Daarnaast zullen direct omwonenden niet altijd direct overlast ondervinden van de eventuele huisvesting van arbeidsmigranten. Zij zullen derhalve minder snel melding maken van huisvesting door arbeidsmigranten. Om toch te zorgen dat ook in het buitengebied wordt gecontroleerd op de huisvesting van arbeidsmigranten zal in de gemeentelijke handhavingsprogramma's worden opgenomen dat er periodieke controles in het buitengebied zullen plaatsvinden, eventueel in samenspraak met andere periodieke controles inzake bouw- en woningtoezicht en milieu.

Binnen de bebouwde kom is vaak al snel duidelijk dat sprake is van huisvesting door arbeidsmigranten. Tijdens de dagelijkse werkzaamheden van de toezichthouders kan reeds opvallen dat er huisvesting in een woning of ander pand binnen de bebouwde kom plaatsvindt. Ook door middel van signalen van omwonenden komen gevallen van huisvesting door arbeidsmigranten aan het licht. Ook binnen de bebouwde kom zullen periodieke toezichtactiviteiten moeten plaatsvinden. Evenals de controles in het buitengebied kunnen de periodieke toezichtactiviteiten worden opgenomen in het gemeentelijke handhavingsprogramma. Op dit moment vinden de periodieke controles niet plaats. Dit betekent dan ook dat extra capaciteit benodigd is om de controles en de eventueel bijbehorende handhavingsactiviteiten te kunnen laten plaatsvinden.

Indien op basis van de toezichtactiviteiten of wellicht administratieve bewijslastverzameling (bijvoorbeeld door inschrijvingen van arbeidsmigranten in de gemeentelijke basisadministratie op een bepaald adres) is geconstateerd dat de huisvesting van arbeidsmigranten in strijd is met de bestemming of dat een pand niet wordt gebruikt in overeenstemming met de, of zonder een door de gemeente verleende ontheffing en/of vergunningen, zal bestuursrechtelijke handhaving plaatsvinden.

1.4 Bestuursrechtelijke handhaving

Zodra op basis van de controles en eventueel administratief onderzoek geconcludeerd kan worden dat er sprake is van onrechtmatige huisvesting van arbeidsmigranten, kunnen bestuursrechtelijke handhavingsinstrumenten worden ingezet om de overtreding te (doen laten) beëindigen. In het kader van de huisvesting door arbeidsmigranten is in 'Deel 1' reeds zichtbaar geworden dat we te maken hebben met diverse regelgeving. Overtredingen kunnen in het geval van huisvesting van arbeidsmigranten dan ook betrekking hebben op diverse (wettelijke) voorschriften.

Welke overtreding zich ook voordoet, de bestuursrechtelijke handhaving zal te allen tijde de volgende stappen dienen te doorlopen:

1. Onderzoek naar legalisatiemogelijkheden;
2. Waarschuwingbrief
3. Versturen vooraankondiging;
4. Behandelen zienswijze;
5. Hercontrole;
6. Definitief bestuursdwangbesluit;
7. Hercontrole;
8. Uitvoering bestuursdwangbesluit.

Onderstaande zullen de voornoemde stappen worden uitgewerkt.

Stap 1: Legalisatieonderzoek

Indien op grond van de toezichtactiviteiten en eventueel administratief onderzoek is gebleken dat er sprake is van onrechtmatige huisvesting door arbeidsmigranten, zal allereerst onderzocht moeten worden of er de mogelijkheid bestaat dat de overtreding gelegaliseerd kan worden op grond van het beleid en de (wettelijke) vereisten. Legalisatie kan bijvoorbeeld mogelijk zijn doordat een ontheffing kan worden verleend van het bestemmingsplan, er een gebruiksvergunning moet worden verleend of dat het betreffende pand enkele aanpassingen behoeft. Indien legalisatie mogelijk is kan handhavend optreden achterwege blijven.

Stap 2: Waarschuwingbrief

Als blijkt dat legalisatie niet mogelijk is zal handhavend worden opgetreden. Alvorens handhaven wordt opgetreden zal worden beoordeeld of sprake is van een (zeer) ernstige overtreding. Indien dit het geval is volgt directe handhaving. Indien zich een situatie voordoet waarbij de huisvesting van de arbeidsmigranten niet direct gevaar met zich meebrengt, zal alvorens een vooraankondiging wordt verstuurd een waarschuwingbrief worden verzonden. Hierbij worden de overtredders in de gelegenheid gesteld om de onrechtmatige situatie te herstellen. Wanneer de betreffende situatie wel met zich meebrengt dat er gevaarlijke bewoningssituaties ontstaan, zal een waarschuwingbrief achterwege blijven en zal er direct een voornemen tot het opleggen van een last onder dwangsom worden toegestuurd.

Stap 3: Versturen vooraankondiging

Wanneer de geconstateerde onrechtmatige situatie niet kan worden gelegaliseerd zal een handhavingstraject worden ingezet. Hiertoe wordt allereerst een voornemen tot handhavend optreden toegestuurd naar de overtreder. Eventueel wordt de rechthebbende op de zaak een afschrift van het voornemen toegestuurd. Een model vooraankondiging is opgenomen in bijlage 4. Tezamen met de vooraankondiging zal het concept-bestuursdwangbesluit worden toegestuurd. Dit stelt de overtreder direct in de gelegenheid om kennis te nemen van het bestuursdwangbesluit zoals het gemeentebestuur voornemens is dat toe te sturen.

Stap 4: Behandelen zienswijze

In de vooraankondiging wordt de overtreder op grond van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) in de gelegenheid gesteld zijn zienswijze omtrent het voornemen kenbaar te maken. Dit kan mondeling en/of schriftelijk. Van een mondelinge reactie moet een kort verslag worden gemaakt. De zienswijze wordt aan het dossier toegevoegd.

Stap 5: Hercontrole

Na het versturen van de vooraankondiging en de eventueel ontvangen zienswijze, zal alvorens een definitief besluit wordt genomen een hercontrole plaatsvinden. Mogelijk is de onrechtmatige situatie beëindigd en kan handhavend optreden achterwege blijven. Wanneer blijkt dat de onrechtmatige situatie naar aanleiding van het voornemen tot handhaving nog altijd voortduurt zal een definitief bestuursdwangbesluit genomen worden. Van de controle wordt een rapportage gemaakt welke aan het dossier wordt toegevoegd.

Stap 6: Definitief bestuursdwangbesluit

Nadat de eventueel ingediende zienswijze is beoordeeld en er naar aanleiding van de zienswijze geen reden bestaat om niet handhavend op te treden én uit resultaten van de hercontrole nog altijd blijkt dat er sprake is van een onrechtmatige situatie bij de huisvesting van arbeidsmigranten, zal een definitief bestuursdwangbesluit worden genomen. Het gemeentebestuur kan bij overtredingen van de (wettelijke) voorschriften bestuursdwang toepassen of een dwangsom opleggen om de overtreding te (doen) laten beëindigen. Het is niet toegestaan om beide instrumenten tegelijk toe te passen. Vooraf moet daarom worden bepaald welk instrument het meest effectief zal zijn. Dit zal afhankelijk zijn van de overtreding.

Het definitieve besluit wordt verstuurd naar de overtreder en/of degene die in staat is de overtreding te beëindigen. Eventueel rechthebbenden zullen door middel van een afschrift op de hoogte worden gesteld van het definitieve besluit. In de beschikking wordt een termijn geboden om de overtreding te beëindigen of te laten beëindigen. Het definitieve besluit is een besluit ex. artikel 1:3 van de Awb. Dit betekent dat de mogelijkheid zal worden geboden om bezwaar in te dienen of een voorlopige voorziening aan te vragen. Een model bestuursdwangbesluit is opgenomen in bijlage 5 en 6.

Stap 7: Hercontrole

Na afloop van de begunstigingstermijn zoals die in het definitieve bestuursdwangbesluit is vastgelegd, wordt gecontroleerd of de overtreding is beëindigd. Van deze controle wordt opnieuw een rapportage gemaakt welke eveneens aan het dossier wordt toegevoegd. Is de overtreding beëindigd dan is een eind gekomen aan de handhavingprocedure.

Stap 8: Uitvoering bestuursdwangbesluit

Indien de overtreding op het moment van voornoemde hercontrole nog altijd voort duurt zal het bestuursdwangbesluit uitgevoerd moeten worden. Op welke wijze het bestuursdwangbesluit moet worden uitgevoerd is afhankelijk van de wijze waarop door het gemeentebestuur is aangeschreven. Indien het gemeentebestuur een last onder dwangsom heeft opgelegd om zo de overtreding te doen (laten) beëindigend, zal de overtreder een dwangsom verbeuren. Hiervan dient de overtreder in kennis gesteld te worden waarbij tevens wordt verzocht het verschuldigde bedrag te voldoen. Een model verbeuringsbrief is opgenomen in bijlage 7.

Wanneer het gemeentebestuur bestuursdwang heeft opgelegd, zal het gemeentebestuur zelf feitelijk moeten handelen om de overtreding te beëindigen. Alvorens zal de overtreder in kennis gesteld worden van de datum en tijdstip waarop het gemeentebestuur over gaat tot het toepassen van bestuursdwang. Een model brief waarin één en ander wordt aangegeven is opgenomen in bijlage 8.

Bijlage 0

Richtlijnen SKIA huisvestingslocaties

Controle per huisvestingslocatie

- Het soort huisvesting (woonhuis, hotel/pensioen, wooncomplex, chalets, recreatiewoningen) wordt vastgesteld
- De beschikbare oppervlakte aan woonruimte per persoon is conform de gemeentelijke Bouwverordening
- Per persoon biedt de beschikbare ruimte in een slaapvertrek minimaal ruimte voor 1 één-persoonsbed een stoel en een kast
- Er slapen maximaal 3 personen in 1 slaapvertrek
- Er is minimaal 1 toilet per 8 personen
- Er is minimaal 1 douche per 8 personen
- Veiligheid en hygiëne is gewaarborgd
- Bij verwarming door middel van gaskachels dient er een werkende CO-melder te zijn
- CV, gaskachel en geiser dienen jaarlijks aantoonbaar gecontroleerd te zijn
- Er dient minimaal 30 liter koelruimte per persoon te zijn. Bij voorkeur aangevuld met vriesruimte.
- Er dienen minimaal 4 kookpitten te zijn. Bij meer dan 8 personen dient er 1 pit per 2 personen extra te zijn. Bij meer dan 30 personen dienen er minimaal 16 pitten, eventueel aangevuld met oven en magnetron, aanwezig te zijn
- Het inspectierapport (conform wettelijke eisen) van de brandweer is aanwezig (waar vereist)
- Het inspectierapport van de brandweer conform vergunning is aanwezig
- Er is een brandblusser en brandslang aanwezig, waarvan de minimale eisen zijn:
 - 6 liter brandblusser
 - Gebruiksaanwijzing op brandblusser
 - Brandblusser bevindt zich binnen een afstand van 5 meter waar gekookt wordt
- Er is een branddeken aanwezig bij de kookegelegenheid
- Er zijn werkende rook- en CO-melders gemonteerd op voorgeschreven plaatsen
- Er is een informatiekaart in de woning, zichtbaar op centrale plek, in de taal van de bewoners met daarop tenminste:
 - Telefoonnummer hulpverlener werkgever
 - Telefoonnummer regiopolitie
 - 112 (waarbij aangegeven alleen te gebruiken in levensbedreigende situaties)
 - Verkorte huis- en leefregels

Bijlage 1

Tekst Streekplan 2005

2.3.5. Functieverandering naar werken of woon-werkcombinaties

Naast wonen ondersteunen ook niet-agrarische werkfuncties in het buitengebied de vitaliteit van het landelijk gebied. Daarom wil de provincie functieverandering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied naar kleinschalige vormen van niet-agrarische bedrijvigheid mogelijk maken. Grootschalige bedrijvigheid en/of bedrijven die veel mobiliteit genereren horen thuis op een bedrijventerrein.

Als kleinschalige bedrijvigheid in het buitengebied op passende schaal van start gaat, kan de vraag naar uitbreiding leiden tot een niet-passende omvang en impact. Daarom wordt voor niet-agrarische bedrijvigheid een maximum gehanteerd van 500 m² vloeroppervlak per locatie. De resterende vrijgekomen gebouwen worden gesloopt.

Bij deze functieverandering gelden de algemene randvoorwaarden van § 2.3.3. Daarnaast geldt dat er geen detailhandel mogelijk is (behalve van op het bedrijf zelf gemaakte producten), dat er geen aanzienlijke verkeersaantrekkende werking optreedt en dat buitenopslag niet is toegestaan. Vervangende nieuwbouw is niet mogelijk bij functieverandering naar werken.

Niet-agrarische bedrijvigheid kan effect hebben op de wezenlijke kenmerken en waarden van de omgeving. Daarom staat in het *groenblauwe raamwerk* functieverandering naar gebiedsgebonden functies voorop. Gebiedsgebonden functies in het groenblauwe raamwerk zijn onder meer natuurbeheer en extensieve (verblijfs)recreatie. Ook kleinschalige woon-werkcombinaties, bijvoorbeeld in de vorm van kantoor aan huis, kunnen inpasbaar zijn in het groenblauwe raamwerk.

In het *multifunctioneel gebied* zijn meer functies mogelijk voor kleinschalige niet-agrarische bedrijvigheid. Gemeenten kunnen de mogelijkheden – mede in relatie tot hun beleid voor lokale bedrijventerreinen – voor aard en type van bedrijvigheid in vrijgekomen gebouwen in het buitengebied uitwerken.

Nevenfuncties op bestaande agrarische bedrijven

Het is mogelijk om voor agrarische bedrijven in bestemmingsplannen te regelen dat bij recht maximaal 25% van het bebouwd oppervlak tot een maximum van 350 m² van de bedrijfsgebouwen te gebruiken is voor niet-agrarische nevenfuncties. Randvoorwaarde is dat de nevenfunctie qua oppervlak en inkomensvorming ondergeschikt moet blijven aan de hoofdfunctie.

Verevening hoeft niet te worden toegepast bij bedrijfsmatige nevenfuncties op agrarische bedrijven. Wel gelden als voorwaarden dat er geen aanzienlijke verkeersaantrekkende werking optreedt en dat er geen detailhandel plaatsvindt anders dan verkoop van lokaal geproduceerde agrarische producten. Ook voor nevenfuncties is buitenopslag niet toegestaan.

Bijlage 2

Hoofdstuk 3 “Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied”

Hoofdstuk 3 Functieverandering naar wonen

3.1 Inleiding

In ruil voor de sanering van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied worden verruimde mogelijkheden geboden voor de bouw van nieuwe woongebouwen of de verbouw van een deel van de vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen tot woningen. Door de opbrengsten van een extra bouwkaai in te zetten voor de sloop van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing en landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing denken de samenwerkende gemeenten de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied per saldo te kunnen vergroten. Behalve voor vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen wordt in paragraaf 3.5 ook een regeling gepresenteerd voor sanering van leegstaande kassen.

Afhankelijk van de hoeveelheid te slopen bedrijfsgebouwen mag/mogen:

- **de vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen verbouwd worden tot één of meerdere wooneenheden;**
- **een nieuw woongebouw met meerdere wooneenheden worden gebouwd;**
- **een nieuw bijgebouw worden opgericht;**
- **de bestaande woning naar inhoud worden vergroot.**

In paragraaf 3.2 t/m 3.4 wordt uitgebreid ingegaan op de bovengenoemde mogelijkheden. De regeling is bedoeld om waardevolle vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing te behouden en landschapsontsierende bebouwing te saneren om zodoende de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied te vergroten. Bij de sloop van grote hoeveelheden agrarische bedrijfsbebouwing kunnen de sloopkosten en de restwaarde van de bebouwing worden "terugverdiend" door de bouw van woongebouwen. De sloop van relatief geringe hoeveelheden agrarische bedrijfsbebouwing (< 500 m²) kan worden "terugverdiend" door de verruimde mogelijkheden die de gemeenten bieden voor de bouw van extra bijgebouwen of uitbreiding van de bestaande woning.

De onderstaand beschreven regeling voor functieverandering naar wonen geldt overigens ook voor bedrijfsgebouwen in het buitengebied die nooit voor agrarische doeleinden gebruikt zijn (mits deze wel rechtmatig gebruikt zijn). Op deze wijze willen de binnen de regio Rivierenland samenwerkende gemeenten bevorderen dat ook verouderde vrijgekomen niet-agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied gesaneerd wordt.



Sloopkosten van vrijgekomen agrarische bebouwing kunnen worden bekostigd uit extra te verkrijgen bouwrechten

3.2 Verbouw van vrijgekomen bedrijfsbebouwing tot één of meerdere wooneenheden

Gemeenten achten het van belang dat monumentale bedrijfsgebouwen en karakteristieke/beeldbepalende bebouwing behouden blijft. Om behoud van deze bebouwing te stimuleren willen de gemeenten de mogelijkheid bieden deze gebouwen te verbouwen tot woningen of wooneenheden. Voorwaarde voor hergebruik is wel dat **alle** vrijgekomen (agrarische) bedrijfsgebouwen zonder karakteristieke of monumentale waarde gesloopt worden. Voor deze bebouwing kunnen – afhankelijk van de oppervlakte hiervan – wel rechten worden ontleend voor de bouw van een extra bijgebouw of woning, of de uitbreiding van de bestaande woning conform de regeling die in paragraaf 3.3 t/m 3.5 is beschreven. Hierbij geldt wel dat gemeenten scherpe eisen stellen aan de aansluiting van de nieuwbouw op de monumentale/karakteristieke panden.

3.3 Nieuw woongebouw

Het agrarisch buitengebied van de regio Rivierenland is voornamelijk in gebruik voor de melkveehouderij en relatief intensieve teelten zoals de fruit- en boomteelt (Betuwe) en de champignonteelt (Bommelerwaard). De intensieve teelten worden gekenmerkt door relatief moderne bedrijfsgebouwen die qua omvang en materiaalgebruik niet in het landschap passen. De binnen de regio Rivierenland samenwerkende gemeenten willen vanuit het streven de landschappelijke kwaliteit te vergroten, dan ook stimuleren dat deze agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt worden wanneer ze hun agrarische functie hebben verloren. Om dit te stimuleren wordt de mogelijkheid geboden – in ruil voor de sloop van **alle** voormalige agrarische bedrijfsgebouwen – een woongebouw op te richten. Door de opbrengsten van de extra bouwrechten te gebruiken voor het dekken van de sloopkosten van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing en de kosten van landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing, denken de samenwerkende gemeenten de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied per saldo te kunnen vergroten.

Sloop en vervangende nieuwbouw zijn alleen toegestaan wanneer gemeenten van mening zijn dat verbouw van de vrijgekomen agrarische bedrijfsruimte tot woonruimte niet mogelijk of wenselijk is. Monumentale bebouwing mag uiteraard niet worden gesloopt en ook bebouwing die door de gemeente is bestemd als karakteristiek of beeldbepalend komt niet voor deze regeling in aanmerking.

De binnen de regio Rivierenland samenwerkende gemeenten leggen in vergelijking met het streekplanbeleid meer nadruk op sloop van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing en vervangende nieuwbouw, met uitzondering van monumentale en karakteristieke/beeldbepalende bebouwing. Aan deze keuze ligt een aantal redenen ten grondslag:

- een aanzienlijk deel van de agrarische bedrijfsgebouwen in de regio Rivierenland (met name in de fruit- en champignonteelt) heeft eerder een industriële dan een traditionele landbouwkundige uitstraling. De ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied zijn in onze ogen dan ook meer gediend met vervangende nieuwbouw onder strikte voorwaarden dan met hergebruik;
- een deel van de agrarische bedrijfsgebouwen in de regio Rivierenland is sterk verpauperd en daardoor ongeschikt voor hergebruik of rendabele verbouw tot woon- of bedrijfsruimte;
- een deel van de agrarische bedrijfsgebouwen in de regio Rivierenland is door hun vormgeving of doordat zij agrarisch in gebruik zijn geweest simpelweg ongeschikt voor andere functies.

De volgende regeling is van toepassing voor sloop en vervangende nieuwbouw van woongebouwen:

gesloopte oppervlakte	compensatiewoningen
0 – 500 m ² gesloopte bedrijfsgebouwen	geen mogelijkheden voor bouw woongebouw
500 – 1000 m ² gesloopte bedrijfsgebouwen	bouw woongebouw van maximaal 750 m ³
1.000 – 2.500 m ² gesloopte bedrijfsgebouwen	bouw woongebouw van maximaal 1.200 m ³
> 2.500 m ² gesloopte bedrijfsgebouwen	bouw woongebouw van maximaal 1.600 m ³

Daarnaast geldt de voorwaarde dat de oppervlakte van een nieuw woongebouw maximaal 50% bedraagt van de oppervlakte van de gesloopte bedrijfsgebouwen (reductie bebouwd oppervlak van minimaal 50%).

Voor bebouwing die voor de champignonteelt in gebruik is geweest, achten wij het wenselijk om een lagere sloopeis te hanteren. Doordat de restwaarde van deze bebouwing vaak nog aanzienlijk is en de sloopkosten hoog, zou een initiatiefnemer de kosten voor omvangrijke sloop niet kunnen terugverdienen door de bouw van een woongebouw. Dat zou tot gevolg hebben dat de bebouwing blijft staan en verpauperd en/of gebruikt wordt voor illegale doeleinden. Zeker bij bebouwing met een dergelijke hoge landschappelijke impact achten wij dit zeer onwenselijk. Om die reden is voor bebouwing die voor de champignonteelt in gebruik is geweest de volgende regeling van toepassing.

gesloopte oppervlakte	compensatiewoningen
0 – 400 m ² gesloopte bedrijfsgebouwen	geen mogelijkheden voor bouw woongebouw
400 – 800 m ² gesloopte bedrijfsgebouwen	bouw woongebouw van maximaal 750 m ³
800 – 1.600 m ² gesloopte bedrijfsgebouwen	bouw woongebouw van maximaal 1.200 m ³
> 1.600 m ² gesloopte bedrijfsgebouwen	bouw woongebouw van maximaal 1.600 m ³

De binnen de regio Rivierenland samenwerkende gemeenten willen bij functieverandering de realisatie van woongebouwen stimuleren. Met de realisatie van kleinschalige woongebouwen, willen wij minder draagkrachtige groepen (starters, jonge gezinnen) meer mogelijkheden bieden om zich in het buitengebied te vestigen. Doordat de grondprijs minder zwaar doordrukt in de kostprijs van een woning en binnen een woongebouw gedifferentieerd (grote en kleine wooneenheden) kan worden gebouwd, zullen woningen binnen een woongebouw in veel gevallen goedkoper zijn dan individuele vrijstaande woningen in het buitengebied. Alleen wanneer er ruimtelijke argumenten bestaan tegen de bouw van een woongebouw of wanneer de eis van een woongebouw een – financiële of persoonlijke – belemmering vormt voor functieverandering, worden mogelijkheden geboden voor het terugbouwen van een individuele vrijstaande woning (bij sloop van meer dan 1.000 m² aan bedrijfsgebouwen of 800 m² aan kapitaalintensieve bedrijfsgebouwen, één individuele woning en bij sloop van meer dan 2.500 m² aan bedrijfsgebouwen of 1.600 m² aan kapitaalsintensieve bedrijfsgebouwen, twee individuele woningen). Bij ruimtelijke argumenten kan het bijvoorbeeld gaan om:

- landschappelijke redenen (een woongebouw doet afbreuk aan het open karakter van het landschap);
- stedenbouwkundige redenen (een woongebouw past bijvoorbeeld niet in een lint met alleen individuele woningen).

Voor de bouw van een individuele woning is provinciale instemming altijd vereist. Tot de inwerkingtreding van de nieuwe Wro zal daarvoor een artikel 19 lid 1 procedure worden gevolgd. Voor de bouw van nieuwe woongebouwen (of woningen) gelden – naast de uitgangspunten zoals verwoord in paragraaf 2.1 – de volgende voorwaarden:

- **alle** op het perceel aanwezige voormalige bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt (ook al is dit meer dan 2.500 m²), uitgezonderd de hoeveelheid bij recht toegestane bijgebouwen en met uitzondering van monumentale gebouwen of gebouwen die door de gemeente zijn aangemerkt als karakteristiek en/of beeldbepalend (zie ook bijlage 1).
- in principe dient de nieuwbouw plaats te vinden in de directe nabijheid van het reeds aanwezige hoofdgebouw. Alleen wanneer een initiatiefnemer kan aantonen dat nieuwbouw op een andere locatie vanuit het oogpunt van ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit de voorkeur verdient, kan de nieuwbouw plaatsvinden op grotere afstand van het bestaande hoofdgebouw of zelfs op een ander perceel. Hierbij geldt dat de initiatiefnemer bij functieverandering moet aantonen waarom herbouw op een andere locatie de ruimtelijke kwaliteit versterkt.
- toegestaan zijn woningen met een maximale omvang conform de regeling in de vigerende bestemmingsplannen van de betreffende gemeente.
- voor woongebouwen geldt een ruimere maatvoering. Afhankelijk van de omvang van de gesloopte opstallen, mag een woongebouw tot maximaal **1.600 m³** worden teruggebouwd. Om te garanderen dat (een deel van) de woningen/wooneenheden daadwerkelijk betaalbaar zijn voor minder draagkrachtige groepen geldt de

voorwaarde dat in een woongebouw van meer dan 750 m³ minimaal twee wooneenheden worden gerealiseerd, in een woongebouw van meer dan 900 m³ minimaal 3 wooneenheden en in een woongebouw van 1.600 m³ minimaal 4 wooneenheden;

- om de kwaliteit van de huisvesting te garanderen, geldt in een woongebouw per wooneenheid een minimale omvang van 300 m³;
- bij een woongebouw met meerdere wooneenheden geldt de volgende regeling voor bijgebouwen:

woongebouw	bijgebouwen
woongebouw met 2 wooneenheden	80 m ² (in 1 bijgebouw)
woongebouw met 3 wooneenheden	120 m ² (in 1 bijgebouw) of 110 m ² (verdeeld over 2 bijgebouwen)
woongebouw met 4 of meer wooneenheden	150 m ² (in 1 bijgebouw) of 140 m ² (verdeeld over 2 bijgebouwen)

- een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van het nieuwe woongebouw (of woning) en de bijgebouwen.

3.4 Mogelijkheden bij minder omvangrijke sloop

In de vorige paragraaf is aangegeven dat gemeenten om te stimuleren dat landschapsontsierende agrarische bebouwing gesloopt wordt, mogelijkheden bieden voor de bouw van een woongebouw of woning. Hiervoor geldt wel de eis dat tenminste 500 m² aan agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt wordt. Uiteraard willen de gemeenten ook bevorderen dat minder omvangrijke landschapsontsierende bebouwing wordt gesaneerd. Wij vinden het terugbouwen van een woongebouw of woning dan echter – zowel uit financieel oogpunt als uit oogpunt van het streven naar een landschappelijke kwaliteitswinst – niet in verhouding staan tot de omvang van de sloop.

Om stoppende agrariers toch te stimuleren ook minder omvangrijke landschapsontsierende bebouwing te slopen, wordt in ruil voor de sloop hiervan de mogelijkheid geboden:

- extra bijgebouwen op te richten, zie paragraaf 3.4.1;
- de bestaande woning verder uite te breiden, zie paragraaf 3.4.2;
- sloop op meerdere percelen, zie paragraaf 3.4.3.

3.4.1 Nieuwe bijgebouwen

Wanneer **alle** voormalige agrarische bijgebouwen worden gesloopt (uitgezonderd de hoeveelheid bij recht toegestane bijgebouwen, zie bijlage 1 voor een volledig overzicht van de te slopen bebouwing) worden verruimde mogelijkheden geboden voor de oprichting van bijgebouwen. Er geldt dat voor elke m² gesloopte vrijgekomen (agrarische) bedrijfsbebouwing 60% van de gesloopte oppervlakte mag worden teruggebouwd in de vorm van een nieuw bijgebouw (of uitbreiding van bestaande bijgebouwen), tot een maximale oppervlakte van **200 m²** (inclusief de oppervlakte van de reeds aanwezige bijgebouwen). Naast de algemene uitgangspunten zoals gepresenteerd in paragraaf 2.1 kunnen gemeenten in het kader van welstand nadere eisen stellen aan het maximaal aantal op te richten bijgebouwen en de verschijningsvorm van de bijgebouwen. De regeling is bedoeld om ook op percelen met een relatief geringe oppervlakte aan vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing sloop van deze bebouwing te bevorderen.

Bijgebouwen die op grond van de bovengenoemde regeling zijn gebouwd mogen overigens ook gebruikt worden voor bedrijfsmatige activiteiten conform de regeling zoals beschreven in hoofdstuk vier van dit document.

Rekenvoorbeeld 1: op een perceel wordt 200 m² aan vrijgekomen (agrarische) bedrijfsbebouwing gesloopt terwijl aan bijgebouwen reeds 60 m² staat.

Theoretisch nieuw te bouwen: (60% x 200 m² =) 120 m²
 Oppervlakte reeds aanwezige bijgebouwen: 60 m²
 Maximaal toegestane oppervlakte bijgebouwen: 200 m²

maakt totaal 120 m² nieuw te bouwen.

Rekenvoorbeeld 2: op een perceel wordt 600 m² aan vrijgekomen (agrarische) bedrijfsbebouwing gesloopt terwijl aan bijgebouwen reeds 60 m² staat.

Theoretisch nieuw te bouwen: (60% x 600 m² =) 360 m²
 Oppervlakte reeds aanwezige bijgebouwen: 60 m²
 Maximaal toegestane oppervlakte bijgebouwen: 200 m²

maakt totaal 140 m² nieuw te bouwen.

3.4.2 Uitbreiding bestaande woning

Wanneer **alle** voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt (uitgezonderd de hoeveelheid bij recht toegestane bijgebouwen), worden verruimde mogelijkheden geboden voor het uitbreiden van de inhoud van de bestaande woning, tot een maximum van **1.200 m³**. Gemeenten kunnen op basis van het karakter en de landschappelijke kwaliteiten van een gebied besluiten een lagere maximale inhoudsnorm toe te staan.

Voor het uitbreiden van de bestaande woning geldt de volgende regeling:

gesloopte oppervlakte	extra uitbreiding woning in m ³
0 - 750 m ² gesloopte bedrijfsgebouwen	0,5 m ³ per gesloopte m ²
> 750 m ² gesloopte bedrijfsgebouwen	0,35 m ³ per gesloopte m ²

Het gaat om een gestaffelde regeling: voor de eerste 750 m² aan gesloopte bedrijfsgebouwen mag de woning per gesloopte m² met 0,5 m³ worden uitgebreid, daarboven mag per gesloopte m² nog eens 0,35 m³ worden toegevoegd. De extra inhoud mag worden opgeteld bij de rechten die op basis van het vigerende bestemmingsplan sowieso reeds voor uitbreiding van de woning gelden.

Rekenvoorbeeld 1:

- huidige woning: 750 m³
- standaard uitbreiding tot 800 m³ volgens vigerende bestemmingsplan toegestaan: 50 m³

er wordt 650 m² aan vrijgekomen bedrijfsbebouwing gesloopt.

extra uitbreiding woning: 0,5 x 650 m² = + 325 m³

totaal toegestane inhoud: **1.125 m³**

Rekenvoorbeeld 2:

- huidige woning: 750 m³
- standaard uitbreiding tot 800 m³ volgens vigerende bestemmingsplan toegestaan: 50 m³

er wordt 1.950 m² aan vrijgekomen bedrijfsbebouwing gesloopt.

extra uitbreiding woning: 0,5 x 750 m² = + 375 m³
 0,35 x 1.200 m² = + 420 m³
 + 795 m³

totaal toegestane inhoud: **1.200 m³**



Behoud van monumentale bedrijfsgebouwen door ruime mogelijkheden voor hergebruik

3.4.3 Saldering

Wanneer op meerdere percelen agrarische bedrijfsgebouwen vrijkomen, mogen de eigenaren de handen ineen slaan en samen een plan indienen voor functieverandering. De oppervlakte van op meerdere percelen gesloopte vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen mag worden opgeteld voor het verkrijgen van extra bouwrechten. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- per perceel moet minimaal 250 m² aan bedrijfsgebouwen worden gesloopt om voor saldering in aanmerking te komen;
- voor elk perceel geldt dat **alle** vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt (ook als dit meer dan 250 m² is, uitgezonderd de hoeveelheid bij recht toegestane bijgebouwen);
- vervangende nieuwbouw moet plaatsvinden op het perceel waar dat uit ruimtelijk oogpunt het meest wenselijk is.



Sanering van verspreid liggende agrarische bebouwing kan een belangrijke bijdrage leveren aan het vergroten van de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied

3.5 Glastuinbouw

Voor het vergroten van de landschappelijke kwaliteit van het Rivierengebied achten de gemeenten het van belang dat solitair gelegen leegstaande kassen gesloopt worden. Hergebruik voor andere functies is bij kassen onmogelijk of onwenselijk en daarnaast leidt leegstand bij kassen snel tot verpaupering. Om te stimuleren dat leegstaande kassen gesloopt worden willen de gemeenten – afhankelijk van de omvang van de gesloopte glasopstallen – ruimere mogelijkheden bieden voor de bouw van een woongebouw of de uitbreiding van de bestaande woning of bijgebouwen. De binnen de Regio Rivierenland samenwerkende gemeenten zijn van mening dat het streekplanbeleid onvoldoende motiveert tot sanering van grootschalige glasopstallen en stellen daarom een alternatieve regeling voor.

In grote lijnen komt de regeling voor sloop van kassen en nieuwbouw overeen met de regeling zoals die in paragraaf 3.3 en 3.4 voor vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen is geformuleerd, met dien verstande dat gemeenten hogere eisen stellen aan de hoeveelheid te slopen kassen. De reden hiervoor is dat de oppervlakte

van glasopstallen over het algemeen veel omvangrijker is dan van overige bedrijfsbebouwing en dat de sloopkosten en de restwaarde van glasopstallen veel geringer zijn. Eerder genoemde overwegingen leiden ertoe dat gemeenten afhankelijk van de hoeveelheid te slopen glasopstallen ruimere mogelijkheden bieden voor:

- het bouwen van een woongebouw.
- nieuwe bijgebouwen of uitbreiding bestaande bijgebouwen, ofwel
- het naar inhoud vergroten van de bestaande woning, ofwel
- sloop op meerdere percelen.

In gebieden die zijn aangewezen als glastuinbouwconcentratiegebied, worden geen mogelijkheden geboden voor het oprichten van nieuwe woon- en bedrijfsgebouwen in ruil voor de sloop van leegstaand glas. De bouw van woningen en bedrijfsruimte zou de ruimte voor de glastuinbouw beperken en de grondprijs opdrijven. In de regio Rivierenland zijn delen van de Bommelerwaard en gebieden rond Tuil en Est aangewezen als gebieden waar de glastuinbouw in de toekomst geconcentreerd zal worden.



Sloop van kassen ten behoeve van het vergroten van de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied

3.5.1 Nieuw woongebouw

Wanneer **alle** glasopstallen worden gesloopt – met een minimum van 3.500 m² – mag één woongebouw worden teruggebouwd. De volgende regeling is van toepassing.

gesloopte oppervlakte	compensatiewoningen
0 – 3.500 m ² gesloopte glasopstallen	geen mogelijkheden voor bouw woongebouw
3.500 – 20.000 m ² gesloopte glasopstallen	bouw woongebouw tot maximaal 1.200 m ³
> 20.000 m ² gesloopte glasopstallen	bouw woongebouw tot maximaal 1.600 m ³

Ook bij de sloop van kassen, geldt dat de gemeenten de voorkeur geven aan het terugbouwen van een woongebouw om ook minder draagkrachtige groepen de mogelijkheid te bieden in het buitengebied te wonen. Alleen wanneer er ruimtelijke argumenten bestaan tegen de bouw van een woongebouw of wanneer de eis van een woongebouw een – financiële of persoonlijke – belemmering vormt voor functieverandering, worden mogelijkheden geboden voor het terugbouwen van één individuele vrijstaande woning.

Voor de eisen die gesteld worden aan de realisatie van een woongebouw, wordt verwezen naar paragraaf 3.3 van dit beleidskader.

3.5.2 Mogelijkheden bij minder omvangrijke sloop

Gemeenten willen ook stimuleren dat leegstaande kassen met een oppervlakte van minder dan 3.500 m² worden gesloopt. Wij vinden het terugbouwen van een woongebouw dan echter – zowel uit financieel oogpunt als uit oogpunt van het streven naar een landschappelijke kwaliteitswinst – niet in verhouding staan tot de omvang van de sloop. Om toch te bereiken dat dergelijke kassencomplexen worden gesloopt worden verruimde mogelijkheden geboden voor:

- het oprichten van extra bijgebouwen;
- het verder uitbreiden van de bestaande woning;
- sloop van kassen op meerdere percelen.

Nieuwe bijgebouwen

Wanneer alle glasopstallen en overige opstallen worden gesloopt worden verruimde mogelijkheden geboden voor de oprichting van bijgebouwen. Er geldt dat voor elke m² gesloopte glasopstallen 20% van de gesloopte oppervlakte mag worden teruggebouwd in de vorm van een nieuw bijgebouw (of uitbreiding van bestaande bijgebouwen), tot een maximale oppervlakte van **200 m²** (inclusief de oppervlakte van de reeds aanwezige bijgebouwen). Naast de algemene uitgangspunten zoals gepresenteerd in paragraaf 2.1 kunnen gemeenten in het kader van welstand nadere eisen stellen aan het maximaal aantal op te richten bijgebouwen en de verschijningsvorm van de bijgebouwen.

Uitbreiding bestaande woning

Wanneer **alle** glasopstallen en overige opstallen worden gesloopt worden verruimde mogelijkheden geboden voor het uitbreiden van de inhoud van de bestaande woning, tot een maximum van **1.200 m³**. Gemeenten kunnen op basis van het karakter en de landschappelijke kwaliteiten van een gebied besluiten een lagere maximale inhoudsnorm toe te staan.

Voor het uitbreiden van de bestaande woning geldt de volgende regeling:

gesloopte oppervlakte	extra uitbreiding woning in m ³
0 – 1.000 m ² gesloopte glasopstallen	0,2 m ³ per gesloopte m ²
> 1.000 m ² gesloopte glasopstallen	0,05 m ³ per gesloopte m ²

Het gaat om een gestaffelde regeling: voor de eerste 1.000m² aan gesloopte glasopstallen mag de woning per gesloopte m² met 0,2 m³ worden uitgebreid, daarboven mag per gesloopte m² nog eens 0,05 m³ worden toegevoegd. De extra inhoud mag worden opgeteld bij de rechten die op basis van het vigerende bestemmingsplan sowieso reeds voor uitbreiding van de woning gelden.

Sloop op meerdere percelen

Wanneer op meerdere percelen kassen worden gesloopt, mogen de eigenaren de handen ineen slaan en samen een plan indienen voor functieverandering. De oppervlakte van de op meerdere percelen gesloopte kassen mag worden opgeteld voor het verkrijgen van extra bouwrechten. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- per perceel moet minimaal 1.000 m² aan glasopstallen worden gesloopt om voor saldering in aanmerking te komen;
- voor elk perceel geldt dat **alle** kassen moeten worden gesloopt (ook als dit meer dan 1.000 m² is);
- vervangende nieuwbouw moet plaatsvinden op het perceel waar dat uit ruimtelijk oogpunt het meest wenselijk is.

Bijlage 3

Model controleformulier

**BEZOEKSVERSLAG TOEZICHT
HUISVESTING TIJDELIJKE WERKNEMERS**

Naam controleur			
Paraaf controleur	1^e bezoek	2^e bezoek	3^e bezoek

Datum en tijd 1^e bezoek		Deur geopend Ja / Nee	Naam en hoedanigheid persoon die deur opende	
Datum en tijd 2^e bezoek		Deur geopend Ja / Nee	Naam en hoedanigheid persoon die deur opende	
Datum en tijd 3^e bezoek		Deur geopend Ja / Nee	Naam en hoedanigheid persoon die deur opende	
Adres te controleren object				
Aard object				
Naam eigenaar object				
Adres eigenaar				
Is er sprake van een tussenpersoon die object huurt/gebruikt? (Bijvoorbeeld een uitzendbureau)		Ja / Nee Indien ja, naam en adres tussenpersoon		
Is er een schriftelijke (huur)overeenkomst aanwezig?		Ja / Nee		

Aantal etages object (inclusief begane grond)	
Aantal ingevulde controleformulieren (1 formulier per etage, bestaande uit twee pagina's)	
Fotonummers (neem in ieder geval een foto van het aangezicht van het object)	

Aangetroffen voertuigen bij het object						
	Voertuig 1	Voertuig 2	Voertuig 3	Voertuig 4	Voertuig 5	Voertuig 6
Kenteken						
Landaanduiding						

Schotelantenne aanwezig?	Ja / Nee
-------------------------------------	----------

**BEZOEKSVERSLAG TOEZICHT
HUISVESTING TIJDELIJKE WERKNEMERS**

Adres object		
Volgnummer formulier		
Etage	1 / 2 / 3 / N.V.T.	Fotonummers:

Personen	
Aantal personen dat normaal gesproken op de etage verblijft	
Onderlinge relatie tussen de personen <i>Bijvoorbeeld: 2 huishoudens van 4 personen of zelfstandige personen zonder onderlinge relatie</i>	
Aantal aangetroffen personen op tijdstip controle	
Totaal aantal verblijfsruimten op de etage (maak schets van alle ruimtes, benoem de functies)	
Totaal aantal slaapplekken op de etage (noem hier het aantal bedden/matrassen)	

Namen en verklaringen gesproken bewoners						
	Bewoner 1	Bewoner 2	Bewoner 3	Bewoner 4	Bewoner 5	Bewoner 6
Naam bewoner						
Nationaliteit						
Gebruikt deze persoon het object voor bewoning	Ja / Nee	Ja / Nee	Ja / Nee	Ja / Nee	Ja / Nee	Ja / Nee

Indeling van de etage	NB. Maak op de volgende pagina een schetsmatige plattegrond van de indeling van de etage. Geef elke ruimte een nummer.		
Zijn de verblijfsruimten allemaal toegankelijk via eigen deur aan een gang of corridor?	Ja / Nee	Staan de ruimtes onderling met elkaar in verbinding? <i>Zo ja, aangeven op plattegrond</i>	Ja / Nee

Gebruik en oppervlakte van de afzonderlijke verblijfsruimten		
<i>De nummers van de verblijfsruimten moeten corresponderen met de nummers op de plattegrond</i>		
	Oppervlakte	Aard gebruik (bijv. keuken, badkamer, woon/slaapvertrek)
Ruimte 1		
Ruimte 2		
Ruimte 3		
Ruimte 4		
Ruimte 5		
Ruimte 6		

**BEZOEKSVERSLAG TOEZICHT
HUISVESTING TIJDELIJKE WERKNEMERS**

Veiligheid en gezondheid					
Daglichttoetreding per verblijfsruimte (bijv. 2 ramen, dakraam enz.)	Ruimte 1		Ventilatiemogelijkheden per verblijfsruimte	Ruimte 1	
	Ruimte 2			Ruimte 2	
	Ruimte 3			Ruimte 3	
	Ruimte 4			Ruimte 4	
	Ruimte 5			Ruimte 5	
	Ruimte 6			Ruimte 6	
Brandblussers (Geef aan of ze zijn gekeurd)	Aantal		Plaats		
Rookmelders	Aantal		Plaats		
Elektriciteitsvoorziening	Afzonderlijke meterkast voor elke etage		Ja / Nee	Aantal groepen	
	Elektriciteitsvoorziening visueel in orde (bedrading, groepenkast)		Ja / Nee	Toelichting:	
Verwarmingsinstallatie	Soort verwarming		Onderhoudsstaat verwarmingsinstallatie	Goed / Matig / Slecht / Zeer slecht	
Algemene indruk onderhoudstoestand etage	Goed / Matig / Slecht / Zeer slecht				

Plattegrond behorende bij deze etage

Bijlage 4

Modelbrief vooraankondiging last onder dwangsom / toepassen bestuursdwang strijdig gebruik
bestemmingsplan

Geachte heer/mevrouw,

Uit onderzoek is gebleken dat u in de hoedanigheid van **eigenaar/gebruiker** van het adres te plaats, het pand **adres** gebruikt voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

Huisvesting arbeidsmigranten

Het geldende bestemmingsplan "**Bestemmingsplan**" kent aan het perceel **adres** de bestemming "**bestemming**" toe. Dit betekent dat de op de gronden met deze bestemming aanwezige gronden en opstallen mogen worden gebruikt voor **bestemmingsdoeleinden** en dat huisvesting van arbeidsmigranten niet is toegestaan. Wij hebben geconstateerd dat u in strijd met het bestemmingsplan "**Bestemmingsplan**" uw pand gebruikt voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Gezien de belangen die betrokken zijn bij strikte handhaving van het bestemmingsplan, zijn wij niet bereid deze situatie te laten voortduren en/of te legaliseren.

Voornemen tot handhavend optreden

Doordat u het **adres** in strijd met het bestemmingsplan gebruikt voor de huisvesting van arbeidsmigranten, zijn wij voornemens *u een last onder dwangsom op te leggen* **OF** *bestuursdwang toe te passen* om het strijdige gebruik te beëindigen. De bevoegdheid om u aan te schrijven steunt op artikel 125 Gemeentewet juncto artikel 5:32 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel **artikel** van het geldende bestemmingsplan "**Bestemmingsplan**". Bijgaand treft u de conceptaanschrijving aan.

Zienswijze

Aangezien deze voorgenomen aanschrijving is gebaseerd op gegevens over feiten en belangen die uzelf betreffen en deze gegevens niet door u zelf zijn verstrekt, stellen wij u ingevolge artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht in de gelegenheid om binnen twee weken na dagtekening van deze brief, uw zienswijze (bij voorkeur schriftelijk) aan ons kenbaar te maken. U kunt uw zienswijze toesturen aan ons college van burgemeester en wethouders, **adres**. Indien u uw zienswijze mondeling kenbaar wenst te maken kunt u contact opnemen met **naam**, telefoonnummer **(0000) 111 111**.

Volledigheidshalve merken wij op dat thans nog geen gebruik kan worden gemaakt van de in de bijlage (conceptaanschrijving) genoemde mogelijkheden om bezwaar en een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen.

Om een goede verzending van deze brief te bewerkstelligen hebben wij deze brief zowel aangetekend als per gewone post verzonden. Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders,

Bijlage 5

Modelbrief last onder dwangsom / toepassen bestuursdwang strijdig gebruik bestemmingsplan

Geachte heer/mevrouw,

Op **datum** hebben wij aan u ons voornemen kenbaar gemaakt tot het opleggen van een last onder dwangsom vanwege het strijdige gebruik van het pand, gelegen aan **adres** voor huisvesting van arbeidsmigranten. In vervolg hierop willen wij u het volgende berichten.

Huisvesting arbeidsmigranten

Het geldende bestemmingsplan "**Bestemmingsplan**" kent aan het perceel **adres** de bestemming "**bestemming**" toe. Deze gronden zijn bestemd voor **bestemming**. Artikel **artikel** van het bestemmingsplan "**Bestemmingsplan**" bepaalt dat onder een **bestemming** wordt verstaan: een gebouw dat periodiek dient voor **bestemming**. Artikel **artikel** van het bestemmingsplan "**Bestemmingsplan**" bepaalt dat het verboden is gronden of opstallen te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming.

Gelet op het bepaalde in artikel **artikel** van het bestemmingsplan "**Bestemmingsplan**" is het niet toegestaan het aan u toebehorende pand, dat is gelegen aan **adres**, te gebruiken voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

Geconstateerde overtreding

Wij hebben geconstateerd dat u in strijd met de voornoemde voorschriften van het bestemmingsplan "**Bestemmingsplan**" uw pand gebruikt voor huisvesting van arbeidsmigranten. Onze constateringen baseren wij op de navolgende gegevens:

- visuele controles van het pand waaruit blijkt dat het pand wordt gebruikt voor de huisvesting van arbeidsmigranten;
- inschrijvingen in de GBA waaruit blijkt dat arbeidsmigranten zijn gehuisvest op het betreffende adres;
- enz., enz.

Op basis van het voorgaande komen wij tot de conclusie dat u het pand voor andere doeleinden gebruikt dan is toegestaan op grond van het bestemmingsplan.

Geen legalisatie of ontheffing mogelijk

Voorafgaand aan de beslissing over het al dan niet opleggen van een last onder dwangsom / toepassen van bestuursdwang dient onderzocht te worden of de situatie te legaliseren is. In dit geval behoort legalisatie niet tot de mogelijkheden omdat **geef aan waarom legalisatie niet mogelijk is**

Op grond van het voorgaande is legalisatie door omzetting van de bestemming óf het verlenen van ontheffing voor het gebruik van de huisvesting van arbeidsmigranten uitgesloten.

Zienswijze

Op grond van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht bent u bij brief van **datum** in de gelegenheid gesteld uw zienswijze omtrent ons voornemen naar voren te brengen.

P.M. wordt ingegaan op de zienswijze.

Belangenafweging

Gelet op het algemeen belang dat gediend is met de handhaving van de gebruiksvoorschriften uit het bestemmingsplan in zijn algemeenheid en in de betreffende situatie in het bijzonder, zijn wij van mening dat de huisvesting van arbeidsmigranten in het pand **adres** dient te worden gestaakt. Slechts onder bijzondere omstandigheden mag van het bestuursorgaan worden verlangd om van handhavend optreden af te zien. Dit kan zich voordoen indien concreet uitzicht bestaat op legalisatie. Zoals reeds geconcludeerd is hiervan geen sprake.

Voorts kan handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen, dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien. Gezien het feit dat ons geen bijzondere omstandigheden bekend zijn op grond waarvan handhavend optreden als onevenredig moet worden beschouwd, zal niet worden afgezien van handhavend optreden.

Wij zijn van mening dat uw belang tot het ongestoord kunnen voortzetten van de huisvesting van arbeidsmigranten in het pand **adres** dan ook ondergeschikt is aan het belang dat gediend is bij de handhaving van de geldende bestemmingsplanvoorschriften en het gemeentelijke beleid zoals vastgesteld door de gemeenteraad op datum in de nota 'Kadernota en plan van aanpak huisvesting tijdelijke buitenlandse werknemers'.

Last onder dwangsom

Gelet op het voorgaande schrijven wij u aan om vóór **datum** de mogelijkheid tot huisvesting van arbeidsmigranten op **adres** te staken en gestaakt te houden.

Onze bevoegdheid om u aan te schrijven is gebaseerd op artikel 125 Gemeentewet juncto 5:21 e.v. van de Algemene wet bestuursrecht.

Als bestuursrechtelijk handhavingsmiddel van deze aanschrijving leggen wij u, krachtens het bepaalde in artikel 5:32 e.v. van de Algemene wet bestuursrecht, een dwangsom op. De hoogte van de dwangsom hebben wij vastgesteld op €, voor elke maand of deel van de maand dat de overtreding voortduurt. Dit betekent dat indien u in een periode van een maand, te rekenen vanaf **datum** en elke opvolgende periode van een maand, huisvesting biedt aan arbeidsmigranten op het adres **adres**, u per geconstateerde overtreding een dwangsom van €, voor die periode van een maand aan de gemeente verschuldigd bent. Het maximum van de dwangsom wordt vastgesteld op een bedrag van €,.

Indien aan de opgelegde last geen uitvoering wordt gegeven, zullen wij overgaan tot het innen van de opgelegde dwangsom. Wij kunnen bij dwangbevel het verschuldigde bedrag, verhoogd met de op de invordering vallende kosten, invorderen.

Wij wijzen u er met nadruk op dat indien het maximumbedrag van €, is verbeurd en de geconstateerde overtreding nog altijd doorgang vindt, wij een nieuwe last onder dwangsom kunnen opleggen of in plaats daarvan bestuursdwang kunnen aanzeggen.

OF

Bestuursdwang

Gelet op het voorgaande schrijven wij u aan om vóór **datum** de mogelijkheid tot huisvesting van arbeidsmigranten op **adres** te staken en gestaakt te houden.

Onze bevoegdheid om u aan te schrijven is gebaseerd op artikel 125 Gemeentewet juncto 5:21 e.v. van de Algemene wet bestuursrecht.

Als bestuursrechtelijk handhavingsmiddel van deze aanschrijving passen wij, krachtens het bepaalde in artikel 5:32 e.v. van de Algemene wet bestuursrecht, bestuursdwang toe. De toepassing van bestuursdwang kan worden voorkomen door het gebruik van het pand **adres** weer in overeenstemming te brengen met de bestemming **bestemming**. Dit houdt in dit geval concreet in dat het gebruik voor huisvesting van arbeidsmigranten moet worden gestaakt en gestaakt moet worden gehouden.

Indien de overtreding niet binnen 4 weken na de verzenddatum van deze brief is beëindigd en beëindigd wordt gehouden, gaan wij over tot feitelijke toepassing van bestuursdwang zoals hieronder beschreven. De gegunde termijn is voldoende lang om de overtreding te kunnen beëindigen. Bij het bepalen van deze termijn hebben wij de volgende aspecten meegewogen:

- het feit dat betrokkenen bekend verondersteld kunnen worden met de geldende regelgeving;
- de zwaarte van het te beschermen belang.

Indien na de begunstigingstermijn de overtreding voortduurt, zullen wij tot de uitvoering van bestuursdwang overgaan. Wij zullen dan de volgende maatregelen treffen:

- Het uitzetten van de aanwezige arbeidsmigranten van het pand **adres**.
- Verzegeling van het pand **adres**. Het verbreken van een dergelijk zegel is strafbaar.

De kosten van de bestuursdwanguitvoering zullen wij op basis van artikel 5:25 van de Awb op de overtreder verhalen. De kosten van de ambtenaren (arbeidsuren) die belast zijn met de voorbereiding van de feitelijke maatregelen inzake het toepassen van bestuursdwang worden ook in rekening gebracht. Krachtens artikel 5:26 van de Awb kunnen wij de verschuldigde kosten desnoods per dwangbevel invorderen.

Op grond van artikel 3 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken zal dit besluit worden ingeschreven in het gemeentelijke beperkingenregister. De inschrijving wordt verwijderd als de in het besluit genoemde maatregelen op, naar ons oordeel, afdoende wijze zijn getroffen. *Mocht u de dwangsom verbeuren, dan zal de inschrijving pas worden verwijderd als u het bedrag van de dwangsom heeft betaald. OF Mocht ons gemeentebestuur over gaan tot toepassing van bestuursdwang, dan zal de inschrijving pas worden verwijderd als u de kosten die gepaard gaan met de uitvoering van bestuursdwang heeft betaald.*

Bezwaar

Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden een bezwaarschrift indienen. De termijn voor het indienen van een bezwaarschrift bedraagt, op grond van artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht, zes weken. Deze termijn vangt aan met ingang van de dag na die waarop het besluit is verzonden. Het bezwaarschrift dient te worden gericht aan het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente **Gemeente**, ter attentie van de commissie Bezwaarschriften, postbus **1111, 1111 AA te Plaats**. Het bezwaarschrift moet zijn ondertekend. Het bevat ten minste de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht en de gronden van het bezwaar.

Indien een bezwaarschrift is ingediend gedurende de genoemde periode, kan - indien er sprake is van een spoedeisend belang - een verzoek worden gedaan tot het treffen van een voorlopige voorziening. Dit verzoek dient te worden gericht aan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank, Postbus **1111, 1111 AA Plaats**. Voor het indienen van een verzoek tot voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd.

Om een goede verzending van deze brief te bewerkstelligen hebben wij deze brief zowel aangetekend als per gewone post verzonden. Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders

Bijlage 6

Modelbrief last onder dwangsom in strijd met de Woningwet

Geachte heer/mevrouw,

Op datum zijn door de toezichthoudende ambtenaren namen op/aan/in het bouwwerk op het perceel adres, gebreken geconstateerd die strijdigheid opleveren met voorschriften bij of krachtens de Woningwet gelden.

Constatering

Het gaat om de volgende gebreken (via nummering de geconstateerde gebreken aan het bouwwerk gedetailleerd vermelden en het exacte bijbehorende artikel uit het geldende Bouwbesluit en/of de bouwverordening en de reden waarom dit wordt overtreden):

- 1.
- 2.
- 3.

Voor een verduidelijking van hetgeen geconstateerd is wordt verwezen naar de bijgevoegde controlerapportage.

Overtreding

Het overtreden van genoemd(e) voorschrift(en) van het Bouwbesluit is verboden op grond van artikel 1b lid 2 van de Woningwet.

EN/OF

Het overtreden van genoemd(e) voorschrift(en) van de Bouwverordening van de gemeente naam is verboden op grond van artikel 7d lid 2 van de Woningwet.

U handelt hierdoor in strijd met het bepaalde in de Woningwet.

Legalisatie

Voorafgaande aan de beslissing over het al dan niet opleggen van een last onder dwangsom dient onderzocht te worden of de situatie te legaliseren is. In dit geval behoort legalisatie niet tot de mogelijkheden omdat geef aan waarom legalisatie niet mogelijk is.

Zienswijze

Op grond van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht bent u bij brief van datum in de gelegenheid gesteld uw zienswijze omtrent ons voornemen naar voren te brengen.

P.M. wordt ingegaan op de zienswijze.

Belangenafweging

Gelet op het algemeen belang dat gediend is met de handhaving van de gebruiksvoorschriften uit het bestemmingsplan in zijn algemeenheid en in de betreffende situatie in het bijzonder, zijn wij van mening dat de huisvesting van arbeidsmigranten in het pand adres dient te worden gestaakt. Slechts onder bijzondere omstandigheden mag van het bestuursorgaan worden verlangd om van handhavend optreden af te zien. Dit kan zich voordoen indien concreet uitzicht bestaat op legalisatie. Zoals reeds geconcludeerd is hiervan geen sprake.

Voorts kan handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen, dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien. Gezien het feit dat ons geen bijzondere omstandigheden bekend zijn op grond waarvan handhavend optreden als onevenredig moet worden beschouwd, zal niet worden afgezien van handhavend optreden.

Wij zijn van mening dat uw belang tot het ongestoord kunnen voortzetten van de huisvesting van arbeidsmigranten in het pand adres dan ook ondergeschikt is aan het belang dat gediend is bij de handhaving van de geldende bestemmingsplanvoorschriften en het gemeentelijke beleid zoals vastgesteld door de gemeenteraad op datum in de nota 'Kadernota en plan van aanpak huisvesting tijdelijke buitenlandse werknemers'.

Bijlage 7

Model verbeuringsbrief dwangsom

Geachte heer/mevrouw,

Bij brief van **datum** hebben wij u een dwangsom opgelegd van €, per overtreding per **aantal** weken tot een maximum van €, in verband met de overtreding van het bepaalde in de voorschriften van het bestemmingsplan "**Bestemmingsplan**" waarin is opgenomen dat op het betreffende perceel **adres** uitsluitend **bestemming** is toegestaan.

Tijdens de controlebezoeken aan het perceel **adres** van **data** is vastgesteld dat u de overtreding niet heeft beëindigd. Een kopie van de rapportages is bijgevoegd.

Hierdoor heeft u een dwangsom verbeurd van €,-. Hierbij gaan wij over tot invordering van de door u verbeurde dwangsom. Wij verzoeken u het bedrag van €, voor **datum** te voldoen door dit over te maken op ons rekeningnummer **nummer** onder vermelding van "**vermelding**".

Indien u niet tijdig betaalt, zal de invordering van het verschuldigde bedrag in handen van de deurwaarder worden gesteld. Ook alle (gerechtelijke en buitengerechtelijke) kosten betreffende de invordering en de wettelijke rente zullen dan bij u in rekening worden gebracht.

Overigens blijft u tot het moment waarop het maximumbedrag van €, is bereikt, dwangsommen verbeuren zolang u de overtreding niet beëindigt.

Om een goede ontvangst van deze brief te bewerkstelligen ontvangt u deze brief zowel per aangetekende als per gewone post.

Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met **naam**, **zijn/haar** telefoonnummer is **(0000) 111 111**.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders,

Bijlage 8

Modelbrief uitvoering bestuursdwang

Geachte heer/mevrouw,

Bij brief van **datum** hebben wij u een aanschrijving bestuursdwang toegezonden in verband met de onrechtmatige huisvesting van arbeidsmigranten in het pand **adres**. Een dergelijk gebruik van dit is immers in strijd met de bestemmingsplanvoorschriften. In de brief van **datum** staat vermeld dat u uiterlijk binnen acht weken na verzenddatum de overtreding diende te hebben beëindigd door het gebruik van het pand voor de huisvesting van arbeidsmigranten te staken en gestaakt te houden.

Uit diverse visuele controles ter plaatse door onze toezichthouder is evenwel gebleken dat u momenteel uw pand **adres** nog steeds laat gebruiken in strijd met de bestemmingsplanvoorschriften. U heeft derhalve geen gehoor gegeven aan de aan u opgelegde last om de overtreding te (laten) beëindigen.

Gelet op bovenstaande zijn wij dan ook voornemens het aan u opgelegde bestuursdwangbesluit te effectueren door de arbeidsmigranten uit het pand **adres** te verwijderen en tevens de toegang(en) te verzegelen. Verbreking van dit zegel levert conform het Wetboek van Strafrecht een strafbaar feit op.

Wij delen u hierbij mede dat wij op **datum** de in voornoemde aanschrijving genoemde werkzaamheden zullen uitvoeren en de daarmee gemoeide kosten op u zullen verhalen.

Wij gaan ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Voor nadere informatie kunt u zich wenden tot **naam** onder telefoonnummer **(0000) 111 111**.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders