

## **Besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Echt-Susteren houdende regels omtrent huisvesting Beleidsnotitie Huisvesting 'shortstay'-arbeidsmigranten**

### **Samenvatting**

Het afgelopen jaar is een aantal verzoeken bij de gemeente Echt-Susteren binnengekomen tot realisering van huisvesting voor tijdelijke buitenlandse werknemers ('shortstay'-arbeidsmigranten). Als het gaat om tijdelijke buitenlandse werknemers betreft het in dit kader legale werknemers (in bezit van EU-paspoort of een tewerkstellingsvergunning) die hier tijdelijk verblijven in verband met hun werk. Deze vorm van tijdelijk wonen wordt ook wel 'shortstay' genoemd.

In de Structuurvisie 2012-2025 'Ontwikkelen met kwaliteit' is onderkend dat steeds meer vraag is naar buitenlandse seizoensarbeiders en dat deze mensen deugdelijk gehuisvest dienen te worden. Er zijn echter alleen uitgangspunten en randvoorwaarden opgenomen ten aanzien van het realiseren van tijdelijke en deels permanente huisvesting van seizoensarbeiders bij agrarische bedrijven. Onder de recente aanvragen in Echt-Susteren zijn ook verzoeken ingediend voor het realiseren van een logiesvoorzieningen voor 'shortstay'-arbeidsmigranten van enkele grote niet-agrarische bedrijven in de regio. Ook zijn er verzoeken voor het realiseren van permanente logiesvoorzieningen voor arbeidsmigranten bij agrarisch bedrijven. Deze en andere aanvragen tot het realiseren van shortstay-voorzieningen hebben ertoe geleid dat een actueel en duidelijk kader moet worden geboden om deze initiatieven te stroomlijnen en een selectie te maken van eenduidige en begrijpelijke criteria om nieuwe initiatieven te kunnen beoordelen en vervolgens toe te staan dan wel af te wijzen. Dat is gebeurd door middel van de voorliggende notitie.

In deze Beleidsnotitie wordt onderscheid gemaakt in een basispakket van voorwaarden voor goede arbeidsmigrantenhuisvesting in algemene zin (het Basisvoorwaardenpakket, BVP) en een aanvullend toetsingskader met voorwaarden voor specifieke huisvestingstypen. Het BVP geldt in alle gevallen en bevat uitgangspunten betreffende de maximale verblijfsduur, voorzieningen, noodzakelijke oppervlakten, bouwkundige eisen, parkeren en vergunningen in het kader van de APV. Daarin is aansluiting gezocht bij de 'Norm voor huisvesting van arbeidsmigranten' van de Stichting Normering Flexwonen (SNF, mei 2017), die als bijlage 1 bij deze notitie is opgenomen.

Huisvesting van 'shortstay'-arbeidsmigranten is toegestaan in het stedelijk gebied en in het buitengebied, maar is uitgesloten op bedrijventerreinen en in bedrijfswoningen. Uitgangspunt van de gemeente Echt-Susteren is dat huisvesting van 'shortstay'-arbeidsmigranten primair binnen bestaande bebouwing dient plaats te vinden. Pas indien geen passende en realistische oplossing voorhanden is komen andere mogelijkheden in beeld.

In stedelijk gebied wordt onderscheid gemaakt in arbeidsmigrantenhuisvesting in bestaande woningen, in overige leegstaande gebouwen en complexen en, indien het niet anders mogelijk is, in nieuwe logiesvoorzieningen. In het buitengebied wordt onderscheid gemaakt in arbeidsmigrantenhuisvesting in bestaande woningen, andere leegstaande gebouwen en complexen, tijdelijk gebruik van wooneenheden op agrarische bedrijven, permanente logiesgebouwen bij agrarische bedrijven in vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) en tijdelijke wooneenheden op recreatieve bedrijven. Voor elke vorm zijn specifieke aanvullende voorwaarden opgenomen die ervoor moeten zorgen dat er geen negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat ontstaan. In bijlage 2 is een stroomschema opgenomen dat gebruikt kan worden voor een efficiënte afweging van inkomende initiatieven.

Het voorwaardenpakket om arbeidsmigrantenhuisvesting te realiseren bestaat in principe altijd uit het BVP plus de aanvullende voorwaarden per huisvestingstype. Indien geen aanvullende voorwaarden zijn opgenomen geldt alleen het BVP.

### **1 Inleiding**

#### **1.1 Aanleiding**

Het afgelopen jaar is een aantal verzoeken bij de gemeente Echt-Susteren binnengekomen tot realisering van huisvesting voor tijdelijke buitenlandse werknemers ('shortstay'-arbeidsmigranten). Als het gaat

om tijdelijke buitenlandse werknemers betreft het in dit kader legale werknemers (in bezit van EU-paspoort of een tewerkstellingsvergunning) die hier tijdelijk verblijven in verband met hun werk. Deze vorm van tijdelijk wonen wordt ook wel 'shortstay' genoemd.

In de Structuurvisie 2012-2025 'Ontwikkelen met kwaliteit' is onderkend dat steeds meer vraag is naar buitenlandse seizoenarbeiders. Deze term is beperkter dan de term 'buitenlandse werknemers'. De term 'seizoenarbeiders' impliceert dat het hier vooral werknemers betreft die gedurende een bepaald seizoen werkzaam zijn bij agrarische bedrijven. De term 'shortstay'-arbeidsmigranten' is ruimer van betekenis en geeft meer rek in de periode en het soort werk dat wordt verricht.

In de Structuurvisie zijn alleen uitgangspunten en randvoorwaarden opgenomen ten aanzien van het realiseren van tijdelijke en deels permanente huisvesting van seizoenarbeiders. Deze huisvesting is toegestaan binnen de rode contouren en buiten de rode contouren indien (onder meer) de werknemers werkzaam zijn voor het bedrijf dat de logiesvoorziening voor seizoenarbeiders realiseert. Deze regeling is te beperkend en, evenals de begripsomschrijving, hoofdzakelijk gericht op agrarische bedrijvigheid.

De meest recente aanvragen in Echt-Susteren betreffen een verzoek tot het realiseren van een logiesvoorziening voor 'shortstay'-arbeidsmigranten, waarbij de doelgroep bestaat uit buitenlandse medewerkers van enkele grote bedrijven (geen agrarische bedrijven) in de regio. Ook is er een verzoek tot realiseren van permanente en tijdelijke logiesvoorzieningen voor arbeidsmigranten van een agrarisch bedrijf. Deze en andere aanvragen tot het realiseren van shortstay-voorzieningen (ook elders in de regio) hebben ertoe geleid dat een actueel en duidelijk kader moet worden geboden om deze initiatieven te stroomlijnen en een selectie te maken van eenduidige en begrijpelijke criteria om nieuwe initiatieven te kunnen beoordelen en vervolgens toe te staan dan wel af te wijzen. In eerste instantie is gedacht dit beleidsdocument in regionaal verband op te stellen. Gelet op de lange doorlooptijd van een dergelijke regionale beleidsnota enerzijds en de noodzaak tot het hebben van een actueel en duidelijk afwegingskader anderzijds is besloten voor de gemeente Echt-Susteren al een beleidskader vast te stellen. Dat neemt niet weg dat de gemeente Echt-Susteren streeft naar een regio-breed beleidskader op dit punt en hieromtrent afstemming met de omliggende gemeenten zal blijven zoeken.

## 1.2 Doelgroep

De doelgroep van dit beleidskader wordt gevormd door legale buitenlandse werknemers van bedrijven, die tijdelijk in Nederland verblijven (de zogenaamde 'shortstayers'). Met 'legaal' wordt bedoeld werknemers die hun hoofdverblijf elders dan in Nederland hebben en die in het bezit zijn van een EU-paspoort of een tewerkstellingsvergunning (TWV, voor personen buiten de EU of de EER). Buiten de doelgroep vallen personen die meer dan negen maanden in Nederland verblijven (deze periode is gelijk aan de door de provincie in haar Wijzigingsverordening van de Omgevingsverordening 2014 opgenomen verblijfsduur van arbeidsmigranten), omdat een verblijf van meer dan negen maanden een meer permanent karakter heeft en daarom hogere eisen stelt aan de te realiseren verblijfsvoorziening. Daarnaast zullen mensen die slechts tijdelijk verblijven niet of nauwelijks integreren omdat zij vooraf weten dat zij geen duurzame band gaan opbouwen met Nederland. Het langer verblijven van deze 'shortstay'-groep is vanuit maatschappelijk oogpunt dan ook niet wenselijk. Personen die echter langer willen of zullen verblijven kunnen op de reguliere woningmarkt terecht omdat dit mede de integratie bevordert.

### *Leeswijzer*

Na dit inleidende hoofdstuk komt in hoofdstuk 2 het provinciaal beleid aan de orde. Hoofdstuk 3 handelt over de basisuitgangspunten voor huisvesting van 'shortstay'-arbeidsmigranten, waarvoor geldt dat deze uitgangspunten te allen tijde gelden voor alle situaties. Hiermee wordt bewerkstelligd dat een bepaalde basiskwaliteit wordt gewaarborgd. In hoofdstuk 4 komen de huisvestingstypen aan de orde. Daarbij gaat het om de verschillende mogelijke verschijningsvormen van huisvesting van 'shortstay'-arbeidsmigranten en de beleidsmatige afwegingen daaromtrent. In dit hoofdstuk is aangegeven welke vormen toelaatbaar zijn, op welke plekken, onder welke voorwaarden en met welke planologische procedure. Hoofdstuk 5 bestaat uit de verklaring van enkele begrippen die in dit beleidskader worden gebruikt. Dit beleidskader kent twee bijlagen ('Uniforme huisvestingsnorm' en 'Stroomschema initiatieven'), behorende bij de basisuitgangspunten zoals beschreven in hoofdstuk 3.

## 2 Provinciaal beleid

Zoals in het eerste hoofdstuk is aangegeven is de intentie geweest dit beleidskader in regionaal verband op te stellen. De doorlooptijd van dergelijke regionale beleidstrajecten, de snel toenemende vraag naar huisvesting voor deze doelgroep en het toenemend aantal initiatieven van deze strekking hebben de gemeente Echt-Susteren ertoe gebracht eerst een gemeentelijk beleidskader op te stellen. In de Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025 zijn, zoals aangegeven, uitgangspunten en randvoorwaarden opge-

nomen ten aanzien van het realiseren van tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders, die vooral gericht zijn op buitenlandse werknemers binnen de agrarische bedrijvigheid. Dit kader is te beperkt. In dit hoofdstuk is aangegeven welke beleidsstukken op provinciaal en regionaal niveau iets aangeven over dit onderwerp. Voor zover relevant en actueel zijn deze meegenomen in dit beleidskader.

#### **Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014)**

In het POL2014 is aangegeven dat Limburg nu al te maken heeft met een stevige daling van de beroepsbevolking. Naast hoogopgeleide kenniswerkers heeft Limburg in de toekomst vooral behoefte aan werkers in de zorg, techniek en land- en tuinbouw. Er wordt onderkend dat er steeds meer arbeidsmigranten tijdelijk in Limburg werken. Dit, gevoegd bij de sterke ontgroening die zich voordoet, leidt ertoe dat het binden en boeien van (onder andere) arbeidsmigranten een belangrijke uitdaging is. Hun wensen, bijvoorbeeld op het gebied van stedelijke ontmoetingsplekken en huisvesting, vragen dan ook bijzondere aandacht.

In dit kader wordt in het POL2014 een en ander aangegeven over het onderbrengen van 'shortstay'-arbeidsmigranten op recreatieterreinen (dit omdat recreatie op recreatieterreinen een specifiek provinciaal belang is). Om, zolang de noodzaak aanwezig is, aan de vraag naar geschikte huisvesting (kwalitatief, kwantitatief en financieel) voor shortstay-arbeidsmigranten te kunnen blijven voldoen, blijft het mogelijk 'shortstay'-arbeidsmigranten via tijdelijke juridische (gedoog)constructies op recreatieterreinen en of in recreatieverblijven te huisvesten, mits aangetoond kan worden dat geschikte huisvesting in of aan de rand van de woonkern niet voorhanden is (zie ook 'Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014', verderop in dit hoofdstuk). Daarnaast worden door de provincie kansen gezien voor hergebruik van (toekomstig) leegstaand vastgoed in of aan de rand van woonkernen. Het is van belang om belemmeringen die nu nog deze huisvestingsvormen verhinderen op te heffen en partijen te stimuleren passende huisvesting op daarvoor geschikte locaties te realiseren. Regionaal maatwerk is daarbij geboden.

#### **Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014)**

Aan het toestaan van de huisvesting van shortstay-arbeidsmigranten op recreatieterreinen is in de OvL2014 verder handen en voeten gegeven. Dit is gebeurd door middel van een actualisering van de OvL2014. In deze herziening is ten aanzien van de huisvesting van shortstay-arbeidsmigranten op recreatieterreinen een aantal voorwaarden gekoppeld op basis waarvan dit mogelijk wordt gemaakt. Deze luiden als volgt (*citaat*):

*'Het bepaalde in artikel 2.5.2<sup>1</sup> is niet van toepassing op tijdelijke huisvesting van shortstay- arbeidsmigranten op recreatieverblijven voor de duur van maximaal 10 jaar, onder de voorwaarde dat:*

- a. *er geen huisvesting mogelijk is binnen de regio in bestaande woningen in of nabij het bestaand bebouwd gebied van steden en dorpen, en*
- b. *er geen huisvesting mogelijk is binnen overige bebouwing in of nabij het bestaand bebouwd gebied van steden en dorpen, en*
- c. *er op het recreatieterrein geen samenloop is met verblijfsrecreatief gebruik, en*
- d. *er duidelijke en bindende afspraken zijn gemaakt over de sanering of revitalisering van de recreatieterreinen na afloop van de tijdelijke huisvesting.*

*2. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste lid.*

De provincie heeft in de toelichting op de Omgevingsverordening aangegeven dat zij een periode van 9 maanden ziet als maximum verblijfstermijn van 'shortstay'-arbeidsmigranten. Hiermee wordt, onder strikte voorwaarden, het voorzien in tijdelijke verblijven voor shortstay-arbeidsmigranten op recreatieterreinen mogelijk gemaakt. Deze mogelijkheid is meegenomen in het voorliggende gemeentelijke beleidskader.

#### **Beleidsnotitie Huisvesting Arbeidsmigranten 2016**

Provinciale Staten hebben d.d. 31.01.2017 de 'Beleidsnotitie Huisvesting Arbeidsmigranten 2016' vastgesteld. Deze beleidsnotitie geeft de provinciale visie weer op de huisvesting van shortstay-arbeidsmigranten. Op hoofdlijnen komt dit beleid op het volgende neer:

- huisvesting dient te voldoen aan het Bouwbesluit, toepassing van huisvestingsnormen van de SNF is gewenst;
- met betrekking tot beheer van de locaties dienen afspraken te worden gemaakt met de exploitant;

1 ) In artikel 2.5.2 is een verbod opgenomen voor het vaststellen van een ruimtelijk plan dat voorziet in het wonen op recreatieterreinen en/of in recreatieverblijven.

- arbeidsmigrantenhuisvesting dient zoveel mogelijk plaats te vinden in of nabij bestaand bebouwd gebied en in steden of dorpen;
- huisvesting op recreatieterreinen is conform de Omgevingsverordening Limburg 2014 niet toegestaan, uitsluitend bij revitalisering of sanering van recreatieterreinen en indien er geen recreatiefunctie plaatsvindt;
- huisvesting in VAB is mogelijk indien deze is gelegen in of nabij bebouwd gebied van steden en dorpen;
- het aantal te huisvesten personen bij agrarische bedrijven dient te worden afgestemd op de eigen behoefte; nieuwbouw is niet toegestaan.
- nieuwbouw buiten de reguliere woningvoorraad is uitgesloten, behalve wanneer het gaat om transformatie van bestaande bebouwing door sloop en nieuwbouw op dezelfde plek.

Met name op de twee laatstgenoemde punten is sprake van discrepantie met het beleid dat de gemeente op dit punt voorstaat.

#### Interpretatie beleidsnotitie door de gemeente Echt-Susteren

In de beleidsnotitie is aangegeven dat deze een *handreiking* vormt voor gemeenten en overige belanghebbenden. Ook is aangegeven dat deze handreiking *kan* worden meegenomen worden bij nieuwe initiatieven. Gelet op de gebruikte terminologie in deze beleidsnotitie kan deze niet als een 'hard' beleidskader worden gezien (in tegenstelling tot het bepaalde in de Omgevingsverordening Limburg 2014). De gemeente is van mening dat van de in de provinciale beleidsnotitie aangegeven uitgangspunten gemotiveerd kan worden afgeweken.

Het verschil in inzicht ten aanzien van de provinciale beleidsnotitie is met name gelegen in de nieuwbouw van huisvestingsvoorzieningen, zowel in stedelijk gebied als in buitengebied. Ook de gemeente Echt-Susteren is voorstander van hergebruik van bestaande leegstaande panden voor de huisvesting van arbeidsmigranten, maar indien de situatie zodanig is dat dit niet tot de mogelijkheden behoort is nieuwbouw onder strikte voorwaarden mogelijk na een zorgvuldige afweging. Naar verwachting zal dit onderwerp in het stedelijk gebied niet tot nauwelijks aan de orde zijn, omdat daar veel leegstaande panden zijn gelegen. Het realiseren van nieuwbouw ten behoeve van permanente huisvesting speelt met name bij agrarische bedrijven een rol. Ook hier zal het, gelet op de hoge investeringskosten, niet al te vaak voorkomen, maar toch wil de gemeente ruimte bieden aan ondernemers waarvoor de inzet van shortstay-arbeidsmigranten onmisbaar is.

Bij agrarische bedrijven spelen de volgende aspecten een rol bij shortstay-arbeidsmigranten<sup>2</sup>:

- in het vigerende bestemmingsplan bestaat voor agrarische bedrijven reeds de mogelijkheid tot het realiseren van tijdelijke huisvestingsvoorzieningen (units) binnen het bestaande bouwvlak, waarbij een deel van de bebouwing ook permanent van aard mag zijn. Deze voorzieningen zijn qua omvang voor een aantal bedrijven te beperkt;
- vergunningen voor tijdelijke units (in oogstperiodes) worden thans voor maximaal drie (in het nieuwe beleid vier) maanden per kalenderjaar verleend, waarna de units weer dienen te worden verwijderd, om later in het jaar weer te worden geplaatst. Dit verwijderen en opnieuw plaatsen van units is erg kostbaar en heeft ook negatieve gevolgen voor de constructie van de units;
- de kosten van opslag van de units in de periode dat deze niet aanwezig mogen zijn, zijn hoog;
- agrarische ondernemers willen liever permanente voorzieningen realiseren die dus niet hoeven te worden weggenomen na elke vergunningperiode. Landschappelijke inpassing vinden zij vanzelfsprekend. Het aantal ondernemers dat hiertoe wenst over te gaan zal, gelet op de hoge investeringskosten, zeer beperkt zijn. De gemeente wil ook de mogelijkheid bieden om meer dan voor het eigen bedrijf noodzakelijke huisvesting te realiseren, waar andere bedrijven gebruik van kunnen maken.

De belangrijkste reden voor overheden om geen permanente voorzieningen toe te staan is gelegen in het risico dat op termijn permanente bewoning gaat plaatsvinden. Dat wil de gemeente ook te allen tijde voorkomen. Dat gebeurt niet alleen door in het ruimtelijke plan en in de omgevingsvergunning een verbodsbepaling respectievelijk voorschrift op te nemen dat permanent wonen moet uitsluiten. Aanvullend wordt (in het kader van deze beleidsnotitie) de exploitatievergunning voor huisvestingsvoorzieningen voor meer dan vier arbeidsmigranten geïntroduceerd. Deze exploitatievergunning wordt in de APV verankerd. Daarmee heeft de gemeente inzicht in wie de voorziening runt, hoeveel mensen er wonen, wie verantwoordelijk is voor goede en veilige huisvesting en waar eventuele klachten uit de

2 ) Deze punten komen voort uit een overlegsessie met agrarische ondernemers en de LLTB in het kader van deze beleidsnotitie.

omgeving kunnen worden aangegeven. Indien gebruik anders dan arbeidsmigrantenhuisvesting plaatsvindt (bijvoorbeeld voor permanente bewoning) kan de vergunning worden in getrokken.

Op deze wijze wordt volgens onze gemeente aan de groep ondernemers waarvoor de inzet van shortstay-arbeidsmigranten onontbeerlijk is, voldoende ruimte geboden om tijdelijke of permanente voorzieningen te realiseren. Daarom wil de gemeente deze mogelijkheid ook in haar beleidsnotitie opnemen.

### 3 Uitgangspunten voor goede huisvesting

#### 3.1 Selectie gebieden

In de gemeente Echt-Susteren wordt, op basis van de indeling in bestemmingsplannen, onderscheid gemaakt in een aantal gebieden. Te onderscheiden zijn het stedelijk gebied, het buitengebied en de bedrijventerreinen. Het gebied 'Grensmaas' wordt in het kader van deze Beleidsnotitie geschaard onder het buitengebied. Huisvesting van arbeidsmigranten kan plaatsvinden in stedelijk gebied en in het buitengebied. Huisvesting op bedrijventerreinen, inclusief bedrijfswoningen op deze bedrijventerreinen, is niet toegestaan. Het vestigen van woonfuncties op bedrijventerreinen wordt sinds jaar en dag tegengegaan omdat woonfuncties belemmeringen voor de activiteiten van bestaande bedrijven kunnen opleveren. De huisvestingsvormen die daarbij onder voorwaarden worden toegestaan zijn beschreven in hoofdstuk 4.

#### 3.2 Basisuitgangspunten

Voor alle gevallen waar sprake is van huisvesting van buitenlandse werknemers die tijdelijk in Nederland verblijven ('shortstay'-arbeidsmigranten) gelden onderstaande uitgangspunten. Bij het bepalen van deze uitgangspunten is aangesloten op de 'Norm voor huisvesting van arbeidsmigranten' (Stichting Normering Flexwonen (SNF), zie bijlage 1). Deze norm is tot stand gekomen in samenspraak met Rijk, gemeenten, woningcorporaties, werkgevers en vakbonden en heeft tot doel om de tijdelijke huisvesting van EU-werknemers te verbeteren. Samen zijn de partijen gekomen tot een huisvestingsnorm die aansluit bij de wensen van de doelgroep en die het mogelijk maakt te controleren of werkgevers zich houden aan kwaliteitseisen. Initiatiefnemers kunnen, indien zij aan alle voorwaarden uit de huisvestingsnorm voldoen, een keurmerk aanvragen en worden opgenomen in een register (de Stichting Normering Flexwonen ziet toe op het beheer van dit register). De meest recente versie van de huisvestingsnorm van de SNF is beschikbaar gekomen op 1 mei 2017. Ook de provincie vermeldt deze norm in haar Beleidsnotitie Huisvesting Arbeidsmigranten 2016.

1. *Het hoofduitgangspunt*

Een belangrijk hoofduitgangspunt voor de gemeente Echt-Susteren is dat primair gebruik moet worden gemaakt van bestaande bebouwing. Een initiatiefnemer zal eerst aannemelijk moeten maken dat er geen mogelijkheden zijn in bestaande bebouwing voor het realiseren van een short stay-voorziening. Pas wanneer aannemelijk is gemaakt dat dit niet tot de mogelijkheden behoort, mag onder voorwaarden een nieuw logiesgebouw worden ontwikkeld. Een dergelijk gebouw krijgt dan een passende (planologische) bestemming die op deze functie is toegespitst. Per specifiek huisvestingstype worden in dit beleidskader aanvullende uitgangspunten gegeven (hoofdstuk 4 van dit beleidskader).

De overige uitgangspunten bij het toetsen van nieuwe voorzieningen<sup>3</sup> voor arbeidsmigranten-huisvesting zijn:

2. de maximale verblijfsduur van 'shortstay'-arbeidsmigranten bedraagt 9 maanden;
3. er moet worden voldaan aan de geldende wet- en regelgeving (o.a. Bouwbesluit, milieuwetgeving, Besluit brandveilig gebruik bouwwerken);
4. per locatie dient op een centrale plek een handboek/informatiekaart met huis- en leefregels en bereikbare hulpdiensten in de taal van het land van herkomst beschikbaar te zijn;
5. de oppervlakte aan leefruimte per persoon (bestaande uit slaapruiimte en andere in pandige leefruimte, exclusief gangen, trappenhuizen, technische ruimten en sanitaire ruimten) dient minimaal 12 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte (GO) te zijn, behalve wanneer de huisvesting wordt gerealiseerd in een hotel of pension, waar de bestaande kamermaat als oppervlakte geldt (afhankelijk van het aantal personen waarvoor deze kamer oorspronkelijk bedoeld is);
6. er dient minimaal één toilet- en doucheruimte beschikbaar te zijn per 8 personen<sup>4</sup>;

3 ) Bestaande, legale voorzieningen kunnen het gebruik op basis van de bestaande vergunning blijven voortzetten.

4 ) Bij minder dan 8 personen in een voorziening dient er uiteraard ook een toilet-/ doucheruimte aanwezig te zijn;

7. er dient minimaal één kookgelegenheid beschikbaar te zijn per 8 personen<sup>5</sup>;
8. de brandveiligheid dient gewaarborgd te zijn;
9. de burgemeester dient binnen drie dagen schriftelijk in kennis te worden gesteld van de oprichting van een voorziening voor meer dan vier personen (op basis van de APV);
10. voor een huisvestingsvoorziening voor meer dan vier personen is een vergunning 'huisvestingsvoorziening voor arbeidsmigranten' noodzakelijk; hierin dienen minimaal het beheer en toezicht, de parkeervoorziening en de communicatie met klachtenregistratie geregeld te zijn (hiervoor zal de APV worden aangevuld);
11. er dient een nachregister bijgehouden te worden (op basis van artikel 4:38 Wetboek van Strafrecht) en er dient verblijfsbelasting te worden afgedragen (op basis van artikel 2 van de 'Verordening op de heffing en invordering van toeristenbelasting Echt-Susteren 2016');
12.
  - a. in stedelijk gebied wordt bij het gebruik van woningen door arbeidsmigranten een parkeernorm gehanteerd van 4 parkeerplaatsen per woning (bij gebruik door vier arbeidsmigranten). Deze parkeerplaatsen dienen in principe op eigen terrein te worden gerealiseerd. In geval van huisvesting in bestaande woningen waarbij het realiseren van extra parkeerplaatsen op eigen terrein niet mogelijk is, dient de parkeerbalans in de betreffende straat en buurt inzichtelijk te worden gemaakt en dient te worden aangegeven hoe de parkeerbehoefte kan worden geledigd in openbaar gebied. Deze dient op een zodanige wijze te worden opgelost dat geen onacceptabele parkeerdruk in de buurt dan wel parkeerhinder voor derden ontstaat. Bij hergebruik van bestaande gebouwen, anders dan reguliere woningen, dient per locatie/initiatief hieromtrent een afweging te worden gemaakt.
  - b. In het buitengebied wordt het benodigde aantal parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd en wordt dit aantal afgestemd op de omvang van de huisvestingsvoorziening, op het type werkzaamheden dat verricht wordt en het autobezit van de beoogde bewoners. In de regel zijn bij percelen in het buitengebied ruimere mogelijkheden om eigen parkeervoorzieningen te realiseren.

Deze twaalf punten worden samen het 'Basisvoorwaardenpakket' (BVP) genoemd. Afhankelijk van het huisvestingstype (hoofdstuk 4) komen daar aanvullende voorwaarden bij.

#### 4 Huisvestingstypen

In dit hoofdstuk is aangegeven binnen welke huisvestingstypen het accommoderen van 'shortstay'-arbeidsmigranten mogelijk of niet mogelijk is, waarbij geldt dat voor elk van deze typen specifieke voorwaarden gelden. Deze zijn in dit hoofdstuk uitgewerkt. De behandelde huisvestingstypen zijn beschreven per deelgebied. Hierbij is, zoals aangegeven, realisering van huisvesting voor arbeidsmigranten op bedrijventerreinen uitgesloten.

1. **Stedelijk gebied (paragraaf 4.1):**
  - a. reguliere woningen (bestaande voorraad);
  - b. andere leegstaande gebouwen en complexen;
  - c. nieuwe logiesgebouwen.
2. **Buitengebied (paragraaf 4.2):**
  - a. reguliere woningen (bestaande voorraad);
  - b. Voormalige (Niet-) Agrarische Bedrijfsbebouwing (VNAB);
  - c. Tijdelijke of nieuwe logiesgebouwen.

In het vervolg van dit hoofdstuk zijn deze huisvestingstypen uitgewerkt per deelgebied en is daarnaast aangegeven welke planologische regeling daarbij moet worden toegepast. Voor de volledigheid wordt hier nogmaals aangegeven dat te allen tijde dient te worden voldaan aan de voorwaarden voor goede

---

5) Bij minder dan 8 personen in een voorziening dient er uiteraard ook een kookgelegenheid aanwezig te zijn.

huisvesting zoals benoemd in hoofdstuk 3 van dit beleidskader (het Basisvoorwaardenpakket (hierna afgekort: BVP)).

#### **4.1 Stedelijk gebied**

##### **a. Reguliere woningen (bestaande voorraad)**

Het is conform het huidige bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' niet mogelijk 'shortstay'-arbeidsmigranten te huisvesten in reguliere woningen. In dit bestemmingsplan is een woning gedefinieerd als "*een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden*". Het begrip 'huishouden' is vervolgens gedefinieerd als "*een persoon of een groep samenlevende personen waar sprake is van onderlinge verbondenheid en waar sprake is van continuïteit in samenstelling, waar bedrijfsmatige kamerverhuur niet onder wordt begrepen.*" Indien sprake is van één huishouden van arbeidsmigranten (één persoon of een gezin) volgens de definitie in het bestemmingsplan is sprake van reguliere bewoning. Bij het geval van huisvesting van één persoon in de woning mag geen sprake zijn van kamerverhuur. Binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' is bewoning van een woning door meerdere personen zonder onderlinge verbondenheid en/of zonder continuïteit of in de vorm van kamerverhuur dus niet rechtstreeks mogelijk.

##### *Voorwaarden*

Het is daarom van belang in dit kader te bezien wie in de woning gaat wonen: een huishouden bestaande uit één persoon of meerdere personen die een verbondenheid met elkaar hebben (een gezin) of een groep personen die geen relatie met elkaar heeft. In het eerste geval is dit rechtstreeks toegestaan en in het tweede geval niet. In dat geval dient een ruimtelijke procedure gevolgd te worden voor (tijdelijk) afwijkend gebruik ten behoeve van arbeidsmigrantenhuisvesting. Het college zal per aanvraag beoordelen of huisvesting van 'shortstay'-arbeidsmigranten mogelijk is. Hierbij gelden, aanvullend op het BVP, de volgende twee voorwaarden:

- het aantal personen dat in de woning gaat wonen maximaal vier mag bedragen; bij hergebruik van grote panden/woningen kan per locatie specifiek worden gekeken of huisvesting van meer dan vier personen mogelijk is;
- maximaal 10% van de panden in een straat mag worden benut voor 'shortstay'-arbeidsmigrantenhuisvesting.

##### *Planologische regeling/procedure*

Indien huisvesting van arbeidsmigranten gewenst is dient voor tijdelijke situaties een procedure omgevingsvergunning ('kruimelgeval') ex artikel 4, sub 11 van Bijlage II van het Bor (Besluit omgevingsrecht) te worden doorlopen waarmee kan worden afgeweken van het planologisch geregelde gebruik van woningen. Indien sprake is van een permanente voorziening in bestaande bebouwing kan dit eveneens via een 'kruimelgeval' maar dan ex artikel 4, sub 9 van Bijlage II van het Bor. Mocht sprake zijn van uitbreiding van bestaande bebouwing dan dient een bestemmingsplanprocedure (ex artikel 3.8 Wro) dan wel een procedure projectafwijkingbesluit (ex artikel 2.1, eerste lid onder c./artikel 2.12 eerste lid onder a. onder 3e Wabo) te worden gevolgd.

##### **b. Andere leegstaande gebouwen en complexen**

Bestaande complexen zoals kloosters, zorgcomplexen, asielzoekerscentra, scholen, hotels of daarmee vergelijkbare bebouwing kunnen gebruikt worden als logiesgebouw voor huisvesting van 'shortstay'-arbeidsmigranten. Het maximum aantal te huisvesten arbeidsmigranten zal afhankelijk zijn van de locatie en dient per aanvraag te worden afgewogen. Daarbij kunnen het type omgeving, de impact op de omgeving, het parkeren en andere initiatieven voor arbeidsmigrantenhuisvesting in de directe omgeving een rol spelen. Dit aspect is ter beoordeling aan het college.

##### *Voorwaarden*

Voor dit huisvestingstype gelden, naast het BVP, de volgende aanvullende voorwaarden:

- a. er mogen uitsluitend onzelfstandige wooneenheden worden gerealiseerd;
- b. uitbreiding van bestaande gebouwen is, afhankelijk van de ligging en de in de Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025 aangegeven gebiedsspecifieke uitgangspunten dienaangaande, toegestaan mits dit leidt tot een integrale kwaliteitsverbetering; indien daarbij extra eisen uit het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM) van toepassing zijn geldt dit onverkort voor het betreffende initiatief;
- c. de onder b. bedoelde uitbreiding dient noodzakelijk te zijn voor de realisering van sport- of sociale (algemene) verblijfsruimten die niet op een andere wijze in het gebouw te realiseren zijn.

##### *Planologische regeling/procedure*

Indien alleen wijziging van het gebruik plaatsvindt, dient een procedure omgevingsvergunning ('kruimelgeval') ex artikel 4, sub 9 (permanent) of 11 (tijdelijk) van Bijlage II van het Bor (Besluit omgevingsrecht) te worden doorlopen waarmee kan worden afgeweken van het planologisch geregelde gebruik van bestaande gebouwen. Indien uitbreiding van gebouwen plaatsvindt, dient een bestemmingsplan-

procedure (ex artikel 3.8 Wro) dan wel een procedure projectafwijkingbesluit (ex artikel 2.1, eerste lid onder c./artikel 2.12 eerste lid onder a. onder 3e Wabo) te worden gevolgd.

### **c. Nieuwe logiesgebouwen**

De gemeente Echt-Susteren kiest primair nadrukkelijk voor het gebruik maken van bestaande bebouwing. Zoals aangegeven zal een initiatiefnemer eerst aannemelijk moeten maken dat er geen mogelijkheden zijn voor het realiseren van huisvesting voor shortstay-arbeidsmigranten in leegstaande gebouwen en complexen. Het maximum aantal te huisvesten arbeidsmigranten zal afhankelijk zijn van de locatie en dient per aanvraag te worden afgewogen. Daarbij kunnen het type omgeving, het parkeren en andere initiatieven voor arbeidsmigrantenhuisvesting in de directe omgeving een rol spelen. Dit aspect is ter beoordeling aan het college.

#### *Voorwaarden*

Indien dit aannemelijk is gemaakt mag onder voorwaarden een nieuw logiesgebouw worden ontwikkeld. Hierbij gelden, aanvullend aan het BVP, de volgende aanvullende voorwaarden:

- a. er mogen uitsluitend onzelfstandige wooneenheden worden gerealiseerd;
- b. er dient te worden getoetst/voldaan aan de gebiedsspecifieke randvoorwaarden voor nieuwbouw-ontwikkelingen zoals opgenomen in de Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025; indien daarbij het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM) van toepassing is geldt dit onverkort voor het betreffende initiatief.
- c. het (de) nieuw(e) logiesgebouw(en) wordt(en) gezien als woningcontingent(en) en het plan dient derhalve te passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- d. parkeren op eigen terrein is bij nieuwe initiatieven een harde voorwaarde.

#### *Planologische regeling/procedure*

Er dient een bestemmingsplanprocedure (ex artikel 3.8 Wro) dan wel een procedure projectafwijkingbesluit (ex artikel 2.1, eerste lid onder c./artikel 2.12 eerste lid onder a. onder 3<sup>e</sup> Wabo) te worden doorlopen.

## **4.2 Buitengebied**

### **a. Reguliere woningen (bestaande voorraad)**

Het is conform de huidige bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Grensmaas' (die samen het in dit beleidskader genoemde 'buitengebied' vormen) rechtstreeks mogelijk 'shortstay'-arbeidsmigranten te huisvesten in reguliere woningen. In dit bestemmingsplan is een woning gedefinieerd als "een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden". Het begrip 'huishouden' is vervolgens gedefinieerd als "een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen, zoals keuken, sanitaire ruimten en de entree." Binnen de bepalingen van het plan 'Buitengebied' is huisvesting van één of meerdere arbeidsmigranten in reguliere woningen derhalve rechtstreeks mogelijk. Hierbij geldt, aanvullend op het BVP, de voorwaarde dat het aantal personen dat in de woning gaat wonen maximaal vier mag bedragen. Bij hergebruik van grote panden/woningen kan per locatie specifiek worden gekeken of huisvesting van meer dan vier personen mogelijk is.

### **b. Voormalige (Niet-)Agrarische Bedrijfsbebouwing (VAB/VNAB)**

Vrijkomende (Niet-)Agrarische Bebouwing is voormalige (niet-)agrarische bebouwing die als gevolg van bedrijfsbeëindiging van agrarische of andere bedrijven buiten gebruik raakt, dan wel die binnen de lopende agrarische bedrijfsvoering in onbruik is geraakt. In de Structuurvisie Echt-Susteren zijn beleidsuitgangspunten over het hergebruik van VAB aangegeven; daarbij is ook aangegeven dat de uitgangspunten voor VAB ook gelden voor VNAB, niet zijnde woningen. In het merendeel van de gevallen wordt hergebruik van vrijkomende bebouwing toegejuicht, omdat dit kansen biedt voor veranderingen en nieuw economische dragers in het buitengebied. Bovendien wordt verpaupering van bebouwing tegengegaan en wordt tevens voorkomen dat in deze bebouwing illegale activiteiten worden ontplooid. Daarbij zijn in de Structuurvisie hergebruiksmogelijkheden en voorwaarden daarvoor opgenomen. Deze blijven onverkort van kracht. Huisvesting van 'shortstay'-arbeidsmigranten is een van de hergebruiksmogelijkheden.

Bij het bepalen van de hergebruiksmogelijkheden is ook de ligging van de VAB of VNAB van belang. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in hergebruik van VAB of VNAB nabij woonkernen of in bebouwingsconcentraties (dit zijn de gebieden waar overlast kan ontstaan door de ligging nabij een aanwezige concentratie van andere functies) en op grotere afstand van woonkernen. Voor de ontwikkeling van logiesvoorzieningen nabij woonkernen en in bebouwingsconcentraties geldt een ondergrens van 500 m<sup>2</sup> aan hergebruik bedrijfsgebouwen zonder GKM-bijdrage (mits goed landschappelijk ingepast). Voor ontwikkeling op grotere afstand geldt deze ondergrens ook. Hierbij zijn de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt tot functies die passen binnen landbouw, recreatie of natuur. Met name woonfuncties zijn hier gewenst. Voor de exacte mogelijkheden wordt verwezen naar pagina 48 van de Structuurvisie.



In deze categorie kunnen vier situaties worden onderscheiden:

1. Tijdelijk verblijf in permanente wooneenheden in VAB op agrarische bedrijven (duur is afhankelijk van oogst-/werkperioden);
2. Permanente wooneenheden in VAB op agrarische bedrijven;
3. Tijdelijke wooneenheden op recreatieve bedrijven (NVAB);
4. Tijdelijke/permanente wooneenheden in overige leegstaande of vrijkomende bebouwing (NVAB).

#### 1. Tijdelijk verblijf in permanente wooneenheden in VAB op agrarische bedrijven

Hiermee wordt bedoeld tijdelijk verblijf in permanente wooneenheden in VAB, dat noodzakelijk is voor piekperiodes binnen een agrarisch bedrijf. De tijdelijkheid van het verblijf betreft perioden van een aantal maanden per jaar voor bijvoorbeeld het oogsten van gewassen. Voor de meeste werkgevers en werknemers is huisvesting op het agrarische bedrijf een aantrekkelijke oplossing; de werkgever zal zich verantwoordelijk voelen voor kwalitatief goede en veilige huisvesting en een zekere mate van toezicht op de kwaliteit van de huisvesting. Overlast als gevolg van de huisvesting van grote groepen tijdelijke arbeidskrachten op één plek (waaronder begrepen huisvesting in kernen) wordt hiermee voorkomen.

De voorwaarden zijn, met inachtneming van het BVP, als volgt:

- a. de bedrijfsmatige noodzaak voor tijdelijk gebruik van wooneenheden in VAB dient inzichtelijk te worden gemaakt;
- b. de wooneenheden mogen alleen worden gebruikt voor huisvesting van medewerkers van het eigen agrarisch bedrijf;
- c. de wooneenheden mogen alleen worden gebruikt in de periodes waarvoor de vergunning is afgegeven (oogst-/werkperioden);
- d. er mogen uitsluitend onzelfstandige wooneenheden worden gerealiseerd;
- e. de huisvesting dient plaats te vinden in bestaande bebouwing en binnen het agrarisch bouwblok;
- f. er mogen wooneenheden worden gerealiseerd voor maximaal 120 personen;
- g. toename van bouwmassa binnen het agrarisch bouwblok is ongewenst; indien dit noodzakelijk is, wordt een financiële bijdrage in het kader van het GKM (Gemeentelijk Kwaliteitsmenu) gevraagd;
- h. in voorkomende uitzonderlijke gevallen kan het college van B&W gemotiveerd afwijken van het bepaalde in sub f. met betrekking tot het aantal te huisvesten personen.

#### *Planologische regeling/procedure*

Voor wijziging van het gebruik van VAB ten behoeve van het realiseren van arbeidsmigrantenhuisvesting dient een procedure omgevingsvergunning ('kruimelgeval') ex artikel 4, sub 9 van Bijlage II van het Bor te worden doorlopen waarmee kan worden afgeweken van het planologisch geregelde gebruik. Indien uitbreiding van de VAB plaatsvindt dient een bestemmingsplanprocedure (ex artikel 3.8 Wro) dan wel een procedure projectafwijkingbesluit (ex artikel 2.1, eerste lid onder c./artikel 2.12 eerste lid onder a. onder 3<sup>e</sup> Wabo) te worden gevolgd.

#### 2. Permanente wooneenheden op agrarische bedrijven in VAB

Bij agrarische bedrijven is ook het mogelijk om in VAB permanente logiesgebouwen te ontwikkelen voor permanent gebruik. In tegenstelling tot de wooneenheden voor tijdelijk gebruik mogen hier ook 'shortstay'-arbeidsmigranten van andere bedrijven hun intrek nemen. Ook hier geldt dat, indien nieuwbouw wordt gepleegd binnen het bouwvlak (uitbreiding van VAB waarbij de bouwmassa toeneemt) het GKM van toepassing is.

#### *Voorwaarden*

De voorwaarden zijn, met inachtneming van het BVP, als volgt:

- a. de bedrijfsmatige noodzaak voor permanent gebruik van wooneenheden in VAB dient inzichtelijk te worden gemaakt;
- b. de te huisvesten arbeidsmigranten kunnen zowel voor het betreffende agrarisch bedrijf werkzaam zijn of voor een ander bedrijf, met dien verstande dat minimaal 50% van de te huisvesten arbeidsmigranten werkzaam dient te zijn voor het agrarisch bedrijf waar de huisvestingsvoorziening wordt gerealiseerd;
- c. de wooneenheden mogen het gehele jaar worden gebruikt;
- d. er mogen uitsluitend onzelfstandige wooneenheden worden gerealiseerd;
- e. de huisvesting dient plaats te vinden in bestaande bebouwing en binnen het agrarisch bouwblok, waarbij een goede landschappelijke inpassing vereist is;
- f. er mogen permanente wooneenheden worden gerealiseerd voor maximaal 120 personen;
- g. bij uitbreiding van de VAB binnen het agrarisch bouwblok wordt een financiële bijdrage in het kader van het GKM (Gemeentelijk Kwaliteitsmenu) gevraagd;

- h. in voorkomende uitzonderlijke gevallen kan het college van B&W gemotiveerd afwijken van het bepaalde in sub f. met betrekking tot het aantal te huisvesten personen.

*Planologische regeling/procedure*

Voor wijziging van het gebruik binnen VAB dient een procedure omgevingsvergunning ('kruimelgeval') ex artikel 4, sub 9 van Bijlage II van het Bor te worden doorlopen waarmee kan worden afgeweken van het planologisch geregelde gebruik. Indien uitbreiding van bebouwing plaatsvindt dient een bestemmingsplanprocedure (ex artikel 3.8 Wro) dan wel een procedure projectafwijkingbesluit (ex artikel 2.1, eerste lid onder c./artikel 2.12 eerste lid onder a. onder 3<sup>e</sup> Wabo) te worden gevolgd.

**3. Tijdelijke wooneenheden op recreatieve bedrijven (VNAB)**

De gemeente Echt-Susteren acht het in beginsel niet wenselijk huisvesting voor 'shortstay'-arbeidsmigranten te realiseren in recreatieverblijven en op recreatieterreinen. Omdat in de actualisering van Omgevingsverordening Limburg een regeling is opgenomen voor uitsluitend tijdelijke huisvesting 'shortstay'-arbeidsmigranten in recreatieverblijven voor de duur van maximaal 10 jaar, wordt hierop aangesloten.

*Voorwaarden*

De voorwaarden waaronder dit mogelijk is zijn als volgt:

- a. er is geen huisvesting mogelijk binnen de regio in bestaande woningen in of nabij het bestaand bebouwd gebied van steden en dorpen, en;
- b. er is geen huisvesting mogelijk binnen overige bebouwing in of nabij het bestaand bebouwd gebied van steden en dorpen, en;
- c. er is het recreatieterrein geen samenloop met verblijfsrecreatief gebruik, en
- d. er zijn duidelijke en bindende afspraken gemaakt met de gemeente over de sanering of revitalisering van het recreatieverblijf/recreatieterrein na afloop van de tijdelijke huisvesting.

Daarnaast stelt de gemeente de volgende aanvullende voorwaarden:

- huisvesting in caravans op wielen (met uitzondering van stacaravans), in campers en in tenten en is niet toegestaan;
- nieuwbouw ten behoeve van tijdelijke huisvesting is niet toegestaan.

*Planologische regeling/procedure*

Er dient een procedure omgevingsvergunning ('kruimelgeval') ex artikel 4, sub 11 van Bijlage II van het Bor (Besluit omgevingsrecht) te worden doorlopen waarmee (tijdelijk) kan worden afgeweken van het planologisch geregelde gebruik van recreatieverblijven. Daarbij dient een gedegen ruimtelijke motivering te worden opgesteld waarin wordt onderbouwd dat aan de bovenstaande randvoorwaarden kan worden voldaan.

**4. Tijdelijke/permanente wooneenheden in overige leegstaande/vrijkomende bebouwing (VNAB).**

Bestaande complexen zoals kloosters, zorgcomplexen, asielzoekerscentra, scholen, hotels of daarmee vergelijkbare bebouwing kunnen gebruikt worden als logiesgebouw voor huisvesting van 'shortstay'-arbeidsmigranten. Het maximum aantal te huisvesten arbeidsmigranten zal afhankelijk zijn van de locatie en dient per aanvraag te worden afgewogen. Daarbij kunnen het type omgeving, het parkeren en andere initiatieven voor arbeidsmigrantenhuisvesting in de directe omgeving een rol spelen. Dit aspect is ter beoordeling aan het college.

*Voorwaarden*

Voor dit huisvestingstype gelden, naast het BVP, de volgende aanvullende voorwaarden:

- a. er mogen uitsluitend onzelfstandige wooneenheden worden gerealiseerd;
- b. uitbreiding van bestaande gebouwen is, afhankelijk van de ligging en de in de Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025 aangegeven gebiedsspecifieke uitgangspunten dienaangaande, toegestaan mits dit leidt tot een integrale kwaliteitsverbetering; indien daarbij extra eisen uit het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM) van toepassing zijn geldt dit onverkort voor het betreffende initiatief;
- c. de onder b. bedoelde uitbreiding dient noodzakelijk te zijn voor de realisering van sport- of sociale (algemene) verblijfsruimten die niet op een andere wijze in het gebouw te realiseren zijn.

*Planologische regeling/procedure*

Indien alleen wijziging van het gebruik plaatsvindt, dient een procedure omgevingsvergunning ('kruimelgeval') ex artikel 4, sub 9 (permanent) of 11 (tijdelijk) van Bijlage II van het Bor (Besluit omgevingsrecht) te worden doorlopen waarmee kan worden afgeweken van het planologisch geregelde gebruik van bestaande gebouwen. Indien uitbreiding van gebouwen plaatsvindt, dient een bestemmingsplan-

procedure (ex artikel 3.8 Wro) dan wel een procedure projectafwijkingbesluit (ex artikel 2.1, eerste lid onder c./artikel 2.12 eerste lid onder a. onder 3e Wabo) te worden gevolgd.

### **c. Tijdelijke of nieuwe logiesgebouwen**

Bij het realiseren van tijdelijke of nieuwe logiesgebouwen (nieuwbouw) kan onderscheid worden gemaakt in drie vormen:

1. Tijdelijke of permanente voorzieningen op agrarische bedrijven voor tijdelijk gebruik buiten VAB;
2. Nieuwe logiesgebouwen op agrarische bedrijven voor permanent gebruik;
3. Nieuwe logiesgebouwen elders in het buitengebied.

#### 1. Tijdelijke of permanente voorzieningen op agrarische bedrijven voor tijdelijk gebruik buiten VAB

Hiermee wordt bedoeld tijdelijk gebruik van tijdelijke of permanente wooneenheden dat noodzakelijk is voor piekperiodes binnen een agrarisch bedrijf. Het betreft periodes van een aantal maanden per jaar voor bijvoorbeeld het oogsten van gewassen. Voor de meeste werkgevers en werknemers is huisvesting op het agrarische bedrijf een aantrekkelijke oplossing; de werkgever zal zich verantwoordelijk voelen voor kwalitatief goede en veilige huisvesting en een zekere mate van toezicht op de kwaliteit van de huisvesting. Overlast als gevolg van de huisvesting van grote groepen tijdelijke arbeidskrachten op één plek (waaronder begrepen huisvesting in kernen) wordt hiermee voorkomen.

#### *Huidige regeling*

Volgens de huidige regeling in het bestemmingsplan 'Buitengebied' mogen hiertoe alleen tijdelijke wooneenheden binnen het agrarisch bouwblok worden geplaatst onder de voorwaarde dat deze op een zorgvuldige wijze worden ingepast in het landschap. Er mag daarbij voor maximaal 20 personen ook een permanente huisvestingsvoorziening worden gerealiseerd voor het tijdelijke gebruik. Voor tijdelijke huisvestingsvoorzieningen die dit maximum van 20 personen te boven gaan mogen uitsluitend tijdelijke voorzieningen worden gerealiseerd. Om verrommeling van het landschap te voorkomen en permanente bewoning tegen te gaan moeten de tijdelijke woonvoorzieningen buiten de piekperiode verwijderd worden.

#### *Nieuwe regeling*

Uit een consultatieronde met agrarische ondernemers is gebleken dat het na afloop van de vergunnings-termijn afbouwen/afbreken en opslaan van de tijdelijke voorzieningen een kostbare aangelegenheid is. Daarnaast is het niet bevorderlijk voor de kwaliteit van de voorzieningen (bijvoorbeeld units) als deze vaker worden opgebouwd en afgebroken. Bovendien is er vaak onduidelijkheid over de tijdelijkheid van de voorzieningen wanneer sprake is van overlappende vergunningperiodes bij verschillende oogstperiodes.

Het accent moet meer komen te liggen op de kwaliteit van de te realiseren voorzieningen en met name op een goede landschappelijke inpassing, waarbij de voorzieningen, indien gewenst, permanent kunnen blijven staan. Deze dienen wel binnen het bestaande bouwblok te worden gerealiseerd. De 'tijdelijkheid' van deze voorzieningen refereert dan met name aan het gebruik ervan, dat blijft gekoppeld aan de geldigheidsduur van de vergunning. Alleen tijdens deze periodes mag gebruik worden gemaakt van de voorzieningen. De 'tijdelijke wooneenheden' kunnen derhalve ook worden uitgevoerd als 'permanente wooneenheden voor tijdelijk gebruik'.

Met deze regeling wordt tegemoet gekomen aan de wensen van de ondernemers. Zij hoeven hiermee geen periodiek terugkerende opbouw-, afbreek- en opslagkosten te betalen, hetgeen de economische positie van de bedrijven versterkt. Wel wordt kritisch gekeken naar deze ontwikkelingen, met name met het oog op beperken van nieuwe bebouwing in het landelijk gebied en een goede landschappelijke inpassing.

De voorwaarden zijn, met inachtneming van het BVP, als volgt:

- a. de bedrijfsmatige noodzaak tot het plaatsen van (tijdelijke) wooneenheden dient inzichtelijk te worden gemaakt;
- b. de wooneenheden mogen alleen worden gebruikt voor huisvesting van medewerkers van het eigen agrarisch bedrijf;
- c. de wooneenheden dienen binnen het agrarisch bouwblok te worden geplaatst;
- d. de wooneenheden dienen landschappelijk te worden ingepast;
- e. bij realisering van permanente voorzieningen voor meer dan 20 personen wordt voor het surplus een financiële bijdrage in het kader van het GKM (Gemeentelijk Kwaliteitsmenu) gevraagd, die qua grootte afhankelijk is van de netto-toename van het bebouwd oppervlak;
- f. er mogen al dan niet tijdelijke wooneenheden voor maximaal 120 personen worden geplaatst per agrarisch bedrijf (bij tijdelijke wooneenheden geldt dit aantal steeds per jaar);

- g. er mogen geen caravans op wielen of campers worden gebruikt als tijdelijke woonunit;
- h. in voorkomende uitzonderlijke gevallen kan het college van B&W gemotiveerd afwijken van het bepaalde in sub f. met betrekking tot het aantal te huisvesten personen.

*Planologische regeling/procedure*

Voor wijziging van het gebruik ten behoeve van het realiseren van arbeidsmigrantenhuisvesting dient een procedure omgevingsvergunning ('kruimelgeval') ex artikel 4, sub 9 van Bijlage II van het Bor te worden doorlopen waarmee kan worden afgeweken van het planologisch geregelde gebruik. Indien bij het realiseren van permanente voorzieningen toename van bebouwing plaatsvindt voor huisvesting van meer dan 20 personen, dient een bestemmingsplanprocedure (ex artikel 3.8 Wro) dan wel een procedure projectafwijkingbesluit (ex artikel 2.1, eerste lid onder c./artikel 2.12 eerste lid onder a. onder 3e Wabo) te worden gevolgd.

2. Nieuwe logiesgebouwen op agrarische bedrijven voor permanent gebruik buiten VAB

Dit huisvestingstype doelt op nieuwbouw ten behoeve van permanente huisvesting van 'shortstay'-arbeidsmigranten op agrarische bedrijven.

*Voorwaarden*

Voor dit huisvestingstype gelden, naast het BVP, de volgende aanvullende voorwaarden:

- a. de te huisvesten arbeidsmigranten kunnen zowel voor het betreffende agrarisch bedrijf werkzaam zijn of voor een ander agrarisch bedrijf, met dien verstande dat minimaal 50% van de te huisvesten arbeidsmigranten werkzaam dient te zijn voor het agrarisch bedrijf waar de huisvestingsvoorziening wordt gerealiseerd;
- b. het aantal te huisvesten personen moet worden afgestemd op de omvang en ligging van het agrarisch bedrijf, de bereikbaarheid en de parkeervoorzieningen, maar mag niet meer bedragen dan 120;
- c. er mogen uitsluitend onzelfstandige wooneenheden worden gerealiseerd;
- d. er dient aantoonbaar sprake te zijn van een nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf;
- e. het logiesgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd;
- f. het logiesgebouw dient landschappelijk te worden ingepast;
- g. bij sloop van bestaande bebouwing binnen het bestaande bouwvlak is nieuwbouw mogelijk conform de gebiedsspecifieke randvoorwaarden zoals opgenomen in de Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025; indien daarbij extra eisen uit het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM), zoals een financiële bijdrage, van toepassing zijn geldt dit onverkort voor het betreffende initiatief;
- h. in voorkomende specifieke of uitzonderlijke gevallen kan het college van burgemeester en wethouders gemotiveerd afwijken van het bepaalde in sub b. met betrekking tot het aantal te huisvesten personen.

*Planologische regeling/procedure*

Er dient, bij toevoeging van het bestaand bebouwd oppervlak, een bestemmingsplanprocedure (ex artikel 3.8 Wro) dan wel een procedure projectafwijkingbesluit (ex artikel 2.1, eerste lid onder c./artikel 2.12 eerste lid onder a. onder 3<sup>e</sup> Wabo) te worden doorlopen.

3. Nieuwe logiesgebouwen elders in het buitengebied

Het realiseren van nieuwe logiesgebouwen elders in het buitengebied, zoals op bestaande recreatieve bedrijven, wordt niet toegestaan.

## 5 Begrippen

*Agrarische nevenactiviteit:*

een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomen verwervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de toegestane hoofdfunctie op een bouwperceel.

*BRP (Basisregistratie Personen):*

in de BRP staan persoonsgegevens van alle inwoners van Nederland. Indien een persoon langer dan 4 maanden in Nederland komt wonen, dient hij/zij zich te laten inschrijven in de BRP bij de desbetreffende gemeente.

*EER (Europese Economische Ruimte):*

Bij de Europese Economische Ruimte (EER) horen 31 landen. Dit zijn alle landen van de Europese Unie, Liechtenstein, Noorwegen en IJsland.

*Gebruiksoppervlak (GO):*

de bruikbare vloeroppervlakte, geschikt voor het beoogde gebruik (vastgelegd in NEN 2580).

*Kampeermiddel:*

een tent, tentwagen, kampeerauto of een caravan dan wel enig ander onderkomen en enig ander voertuig of gewezen voertuig of een gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, voor zover deze geheel of ten dele blijvend zijn in- of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief verblijf.

*Legale buitenlandse werknemers:*

werknemers die hun hoofdverblijf elders dan in Nederland hebben en die in het bezit zijn van een EU-paspoort of een tewerkstellingsvergunning (TWV, voor personen buiten de EU of de EER).

*Logiesgebouw:*

gebouw of gedeelte van een gebouw, waar meer dan één logiesverblijf is gevestigd.

*Logiesverblijf:*

voor een enkel persoon of afzonderlijke groep personen bestemd gedeelte van een logiesfunctie.

*Shortstay-arbeidsmigranten:*

legale buitenlandse werknemers van bedrijven, die tijdelijk (maximaal 9 maanden) in Nederland verblijven.

*VAB/VNAB Voormalige (Niet-) Agrarische Bedrijfsbebouwing:*

een (niet-)agrarisches bouwblok waarop in het verleden een (niet-)agrarisches bedrijf werd uitgeoefend en waarvan de bedrijfsgebouwen nog geheel of gedeeltelijk bestaan.

**Bijlage 1 Norm voor huisvesting arbeidsmigranten**  
Norm voor arbeidsmigrantenhuisvesting (SNF)

---

**Bijlage 2 Stroomschema initiatieven**  
Stroomschema initiatieven