

Beleid logies / huisvesting arbeidsmigranten (herzien 2020)



Vastgesteld door de gemeenteraad op 25 juni 2020
Opgesteld door M. Verschuren, 14 april 2020
2019047080

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	2
1 Inleiding.....	4
1.1 Aanleiding 2016	4
1.1.1 Evaluatie 2018	4
1.1.2 Stand van zaken 2020.....	4
1.2 Huisvesting in regio-gemeenten en in de Provincie Noord-Brabant.....	5
1.3 Landelijke opgave 2020	6
1.4 Overwegingen voor een goed gemeentelijk beleidskader.....	6
1.4.1 Wettelijke speelruimte voor gemeentelijk beleid	7
1.5 Herzien beleid 'Logies (tijdelijke) werknemers' uit 2016.....	8
1.6 Leeswijzer	8
2 Algemene regels rondom huisvesting en logies.....	9
2.1 Vragen om een vergunning of maken van een melding is verplicht (wettelijk)	9
2.2 Kwaliteitsniveau (wettelijk).....	10
2.3 Geen vrijstelling in panden binnen zones externe veiligheid of op bedrijventerreinen 10	
2.3.1 Beperkte mogelijkheden op bedrijventerreinen.....	10
2.3.2 Mogelijkheden bedrijven buiten bedrijventerreinen.....	11
2.4 Aanstellen van een beheerder / aanspreekpunt	11
2.5 Registratie wie er verblijft	11
2.6 Melden kamergewijze bewoning pand.....	12
2.7 Voldoen aan normen verkeersbewegingen en parkeergelegenheid.....	12
2.8 Integratie	12
3 Logies in woningen of bedrijfspanden in de kernen	14
3.1 Andere mogelijkheden in woningen	15
4 Logies in het buitengebied.....	15
4.1 Bestaand en/of nieuw pand	17
4.1.1 Huisvesting in woonunits.....	17
4.2 Beperking overlast.....	19
4.3 Toets geen belemmering omliggende bedrijven en aanvaardbaar woon- en leefklimaat	19
4.4 Parkeernorm	20
4.5 Gemeente stelt geen maximaal aantal te huisvesten werknemers vast, wel andere eisen aan de locatie	20
4.6 Duur van de vrijstelling vastleggen	21
4.7 Voorwaarden aan het pand	22
5 Handhaving.....	23
5.1 Periodieke en integrale controle	23
5.1.1 Handhavingsacties in verleden en toekomst	24

6	Communicatie	24
6.1	Communicatie-aanpak (over locatie)	25
7	Praktische invulling aan dit beleid geven	25
7.1	Capaciteit medewerkers	26
7.2	Partners	26
7.3	Middelen	26
8	Evaluatie en monitoring	26
9	Samenvatting: Checklist logies arbeidsmigranten in het buitengebied	26
Bijlage 1	Aantallen arbeidsmigranten in gemeente Drimmelen	29
Bijlage 2	Beleidsregels omvormen bestaande bebouwing in de bebouwde kom ten behoefte van wonen	31
Bijlage 3	Was-wordt lijst beleid 2016-2020	34
Bijlage 4	Bedrijventerreinen in de kernen	36
Bijlage 5	Inschrijven in BRP	41
Bijlage 6	Richtlijnen voor verbouwen	43
Bijlage 7	Ingekomen reacties op het concept-beleid "Logies en huisvesting arbeidsmigranten" inclusief beantwoording en verwerking.....	46

Begrippenkader

Arbeidsmigrant: Een (EU) burger die zich op basis van economische motieven tijdelijk in Nederland vestigt om werk (voor laagopgeleiden) te verrichten ¹

Logies: Het gedurende een relatief kort tijdsbestek verstrekken van verblijf aan personen, die hun hoofdverblijf elders hebben (zie hoofdstuk 2 voor een verfijning van de definitie)

Logiesgebouw: Een verblijfsgebouw waarbij het bieden van tijdelijk onderdak aan mensen centraal staat, niet zijnde een maatschappelijke voorziening

Huisvesting arbeidsmigranten: onderdak voor arbeidsmigranten met een logiesfunctie of een woonfunctie

¹ Rapportage Arbeidsmigratie in Noord-Brabant, Provincie Noord-Brabant, september 2018

1 Inleiding

1.1 Aanleiding 2016

Doel van het beleid is zorgen voor het goed en veilig huisvesten van arbeidsmigranten in onze gemeente. Al enige jaren zijn arbeidsmigranten in Nederland niet meer weg te denken uit het arbeidsproces. Het is economisch noodzaak geworden. De werknemers komen vaak tijdelijk, de oplossing voor de economie is echter structureel. Ook in onze gemeente is het ondenkbaar dat al het werk in onze gemeente zonder arbeidsmigranten uitgevoerd kan worden. Vandaar dat dit beleid is opgesteld.

In 2009 hebben wij een enquête gehouden onder de Drimmelse ondernemers (leden van ZLTO Drimmelen en Bedrijven Netwerk Drimmelen, BND). Daaruit bleek een duidelijke behoefte aan huisvesting van arbeidsmigranten onder de agrarische ondernemers. Het blijkt dat arbeidsmigranten nodig zijn in onze lokale economie. Vooral voor leden van de ZLTO zijn arbeidsmigranten onmisbaar. Alleen zo kan de economie draaiende blijven. Ook anno 2019 geldt dit nog steeds. De ondernemers huisvesten het liefst de arbeidsmigranten op het eigen perceel of in huurwoningen in de kernen.

Huisvesten in (particuliere) huurwoningen in de kernen is mogelijk gemaakt door het herzien van de bestemmingsplannen van de kernen. Huisvesting op het perceel, is vaak in het buitengebied. Het bestemmingsplan Buitengebied is in 2014 vastgesteld. Hierin is de huisvesting van arbeidsmigranten niet specifiek opgenomen, omdat landelijke wetgeving uit eind 2014 de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan voor logies mogelijk maakt. Deze mogelijkheden om logies toe te staan, kan door de gemeente verder vormgegeven worden. Daar is dit beleid voor bedoeld.

1.1.1 Evaluatie 2018

In november 2018 is het beleid geëvalueerd. Hieruit kwam naar voren dat het beleid op enkele punten herzien moest worden. Vandaar deze herziene versie.

In de praktijk blijkt dat het beleid op enkele punten aangepast moest worden. In het kort komt het neer op het volgende:

1. een meldingsplicht voor panden die bewoond worden door 5 of meer personen die niet tot hetzelfde gezin behoren;
2. huisvesting toestaan in bestaande *en nieuwe* panden in buitengebied (jurisprudentie wijst uit dat nieuwbouw voor logies vergund kan worden);
3. beperkte huisvesting in woonunits toestaan, onder voorwaarden, het college besluit hiertoe;
4. naar een werkbare uitvoering voor de 75% regel zoeken;
5. mogelijkheden op bedrijventerreinen en in het buitengebied onderzoeken;
6. mogelijkheden voor verbetering van integratie en communicatie onderzoeken.

1.1.2 Stand van zaken 2020

Sinds het invoeren van het beleid in 2016, wordt aan 400 werknemers logies / huisvesting geboden. Dit cijfer is geen hard cijfer. Er zijn ongeveer in totaal 400 arbeidsmigranten ingeschreven in de hele gemeente op dit moment. Naar ruwe schatting zijn ongeveer 900 arbeidsmigranten (tijdelijk) werkzaam binnen de gemeente. Arbeidsmigranten schrijven zich niet altijd in in de gemeente waar ze tijdelijk verblijven. Pas als ze langer dan 4 maanden in Nederland verblijven, is inschrijving verplicht. Vandaar het verschil in aantallen.

Naast logies worden arbeidsmigranten gehuisvest in woningen in onze dorpen en in het buitengebied. Voor het huisvesten in woningen, is geen vergunning nodig. Wel moet de

woning aan de wettelijke voorschriften voldoen. Dit is vooral van belang als er meer dan 5 personen verblijven in de woning.

Het huisvesten van tijdelijke arbeidsmigranten in reguliere woningen ziet de gemeente Drimmelen als onwenselijk en verdere uitbreiding hiervan moet stoppen. Dit kan o.a. door verkamering in woningen onmogelijk te maken, die als doel hebben aan tijdelijke arbeidsmigranten te verhuren. De gemeente Drimmelen focust zich op huisvestingslocaties van ondernemers op eigen terrein, zowel in bestaande als in nieuwe bebouwing, om verdere krapte op de woningmarkt tegen te gaan.

1.2 Huisvesting in regio-gemeenten en in de Provincie Noord-Brabant

De provincie is een onderzoek gestart naar de aanwezigheid van arbeidsmigranten, de economische waarde van deze mensen voor de ondernemers in de provincie, de huisvesting van deze mensen en de knelpunten waar gemeenten en werkgevers tegenaan lopen. Het onderzoek is in 2018 ter beschikking gesteld².

Hoewel exacte cijfers ontbreken, werken in Noord-Brabant ongeveer 100.000 arbeidsmigranten³. De periode van hun verblijf varieert sterk: van kort (<3 maanden) verblijf tot middellang (<3 jaar) of lang (>3 jaar). De verblijfsduur is sterk bepalend voor het soort huisvesting dat nodig is en waar behoefte aan is: van grootschalige voorzieningen dichtbij het werk tot reguliere woningen in woonwijken. Demografische ontwikkelingen maken de inzet van arbeidsmigranten structureel noodzakelijk. Werkgevers in Noord-Brabant kunnen blijvend onvoldoende personeel vinden in met name de logistiek, agrarische sector en (voedingsmiddelen)industrie. Het gebrek aan geschikte huisvesting maakt de problematiek uiterst urgent en vraagt om een integrale aanpak van overheden en marktpartijen. Brabantse gemeenten hebben behoefte aan advies, expertise, menskracht en ondersteuning. Regionale afspraken zijn nodig om knelpunten op te lossen, en de provincie gaat daarin het initiatief nemen.

In januari 2019 is een eerste bijeenkomst georganiseerd door de provincie over dit thema.

In regionaal gemeentelijk verband heeft de huisvesting van arbeidsmigranten aandacht. Vooral op het gebied van de economie, bedrijvigheid en werkgelegenheid. Huisvesting van arbeidsmigranten maakt hier onderdeel van uit. Regionaal wordt het onderwerp begeleid door het Regiobureau West-Brabant (RWB). Het RWB houdt over de huisvesting alleen de aantallen arbeidsmigranten in de regio bij op grond van wat de regio-gemeenten aanleveren. Er wordt geen evaluatie uitgevoerd op regionaal niveau als het gaat om huisvesting. Zie bijlage 1 voor de aantallen in onze gemeente. Daarnaast is het mogelijk om woningen te realiseren in leegstaande bedrijfspanden. Over hoe om te gaan met het realiseren van woningen in leegstaande bedrijfspanden in de kernen hebben wij eerder beleid geformuleerd, zie bijlage 2.

Wel is er op regionaal niveau een rapport verschenen over het project handhaving huisvesting arbeidsmigranten (2017), waaraan onze gemeente heeft deelgenomen. Per gemeente zijn enkele adressen integraal bezocht. Voor de gemeenten is tijdens de bezoeken de kwaliteit van de leefbaarheid en de veiligheid van huisvesting van de arbeidsmigranten een belangrijk speerpunt. Gedurende de uitvoering van het project zijn veel

² De opdracht vanuit de Provincie luidde: maak inzichtelijk in samenwerking met de Brabantse gemeenten, Het PON en BrabantAdvies, welke knelpunten er bestaan als het gaat om het brede maatschappelijke vraagstuk arbeidsmigratie. En welke rol de Provincie daarin moet spelen. <https://www.brabantadvies.com/wp-content/uploads/2018/09/Rapportage-Motie-Arbeidsmigratie-M61a-Definitief-26-09-2018.pdf>

³ = een EU-burger uit Midden- of Oost-Europa, die zich tijdelijk in Noord-Brabant vestigt om werk voor laagopgeleiden te verrichten.

arbeidsmigranten aangetroffen, waarbij vragen zijn gerezen over de door hen gewerkte uren, ontvangen salarissen, maar ook over de handelswijze van de betrokken uitzendbureaus. Een enkele keer zijn ook diverse vragen gesteld bij de omstandigheden waarop mensen – naar eigen zeggen – moesten werken. Uiteindelijk blijkt dat integrale handhaving met ketenpartners een toegevoegde en stimulerende waarde heeft, zeker als gegevens uit de controles snel kunnen worden verwerkt en resultaten snel aan de partners kunnen worden teruggekoppeld. Niet alleen handhaven maar juist de zorgkant en de informatieve kant van controles zijn beter in beeld gekomen.

1.3 Landelijke opgave 2020

In Nederland verblijven ongeveer 400.000 arbeidsmigranten uit Oost-, Midden- en Zuid-Europa (EU-arbeidsmigranten). De verwachting is dat de vraag naar (tijdelijke) woonruimte voor deze groep de komende jaren blijft. De Rijksoverheid stimuleert gemeenten, verhuurders en werkgevers om goede en betaalbare (tijdelijke) woonruimte voor EU-arbeidsmigranten te creëren.

Minister Ollongren, minister BZK, schrijft in een kamerbrief⁴ het volgende over de huisvesting van arbeidsmigranten:

“Arbeidsmigranten zijn net zo goed een onderdeel van onze samenleving als iedere andere Nederlander. Zij houden belangrijke industrieën in Nederland draaiende en het is daarom belangrijk dat zij goed worden gehuisvest. In de wet is vastgelegd dat huisvestingskosten niet zomaar mogen worden ingehouden en dat de huisvesting van voldoende kwaliteit moet zijn.

Ik acht het tot op zekere hoogte wenselijk dat werkgevers hun werknemers uit het buitenland helpen bij het vinden van een eerste woning. Of dat nu vanuit een bemiddelende rol is of door zelf huisvesting aan te bieden. Daarnaast moet op lokaal niveau het gesprek gevoerd worden over de behoefte en de mogelijkheden. Samen kan er gekomen worden tot innovatieve oplossingen en kan voldoende kwalitatieve huisvesting voor deze groep gerealiseerd worden.

Om arbeidsmigranten te huisvesten moet er lokaal voldoende plek zijn waar deze mensen kunnen wonen. Ik stuur met onder andere de Nationale Woonagenda en de woondeals op het vergroten van het aanbod van woningen in zijn totaliteit. De uiteindelijke samenstelling van de voorraad kan het beste op lokaal niveau gemaakt worden. Daar is immers het beste zicht op de behoefte en de mogelijkheden.

Specifiek voor arbeidsmigranten is het van belang dat gemeenten, werkgevers en huisvesters samen het gesprek aangaan om de behoefte en de mogelijkheden in kaart te brengen.”

1.4 Overwegingen voor een goed gemeentelijk beleidskader

De gemeente is voorstander van het huisvesten bij de agrariërs, waar in de gemeente Drimmelen het grootste gedeelte van de arbeidsmigranten werkzaam is. Hierbij wordt dus afgeweken van de meest wenselijke situatie waarbij werk en huisvesting worden gescheiden, maar gezien de kwantitatieve opgaven in de regio wordt hier voorlopig aan vast gehouden.

De ervaring met huisvesting bij enkele agrariërs leidt er ook toe om dit voort te zetten. Er zijn positieve ervaringen met deze manier van huisvesting, waarbij er sprake is van een sterke sociale controle, relatief kleine groepen per huisvestingslocatie en goede mogelijkheden tot het controleren van de veiligheid van de huisvesting.

Gemeenten bouwen niet, maar faciliteren met beleid. Een beleidskader huisvesting

⁴ Kamerbrief 12 maart 2019 over huisvesting arbeidsmigranten

arbeidsmigranten is wenselijk om eventuele onwenselijke situaties te voorkomen en misstanden tegen te gaan. Maar het is ook van belang om marktpartijen helderheid te geven over wat wel en wat niet kan.

1.4.1 Wettelijke speelruimte voor gemeentelijk beleid

Er zijn diverse wetten en regelingen die het mogelijk maken de huisvesting van arbeidsmigranten een plek te geven in lokaal gemeentelijk beleid en regelgeving. Wanneer deze zaken in de basis goed geregeld zijn, zoals in ruimtelijk plannen en lokale verordeningen, is het vaak ook makkelijker om bijvoorbeeld overbewoning tegen te gaan.

De Crisis- en herstelwet

Deze is bedoeld om bouwprojecten sneller uit te kunnen voeren en daarmee de crisis tegen te gaan⁵. Met het permanent maken van de Crisis- en herstelwet (en deze later op te nemen in de Omgevingswet) zijn onder meer de mogelijkheden voor tijdelijke bebouwing verruimd. De volgende verbeteringen op het gebied van het omgevingsrecht zijn inmiddels aangebracht.

o De reguliere (korte) voorbereidingsprocedure geldt o.a. voor planologische afwijkingsvergunningen:

- bij gebruikswijzigingen in leegstaande gebouwen, in het buitengebied voor de logiesfunctie voor werknemers,
- bij tijdelijke afwijkingen van het ruimtelijk plan tot een duur van tien jaar (o.a. ten behoeve van kantoortransformatie).

o Het Bouwbesluit 2012 is gewijzigd waardoor voor tijdelijke bouwwerken tot een duur van vijftien jaar het lagere kwaliteitsniveau voor tijdelijke bouw geldt. Onder andere voor tijdelijk studentenhuisvesting en andere tijdelijke bouwwerken, bijvoorbeeld in krimpgebieden.

o De regels voor vergunningvrij bouwen zijn vereenvoudigd en op onderdelen verruimd.

Besluit omgevingsrecht (Bor)

Het volgende is opgenomen in de Bor over huisvesting in het buitengebied:

Voor verlening van een omgevingsvergunning komt in aanmerking: het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen in het buitengebied, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen.

Leegstandwet

Per 1 juli 2013 is de Leegstandwet gewijzigd, waardoor de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur zijn verruimd. Woningen die te koop staan kunnen 5 jaar tijdelijk verhuurd worden op basis van de Leegstandwet. Een vergunning hiervoor kan aangevraagd worden bij de gemeente (zie <https://drimmelen.nl/leegstaande-woonruimte-verhuren>). Voor een woningeigenaar kan het aantrekkelijk zijn om de woning tijdelijk te verhuren. Ook aan arbeidsmigranten. Als een vergunning wordt aangevraagd op basis van de Leegstandwet, heeft de huurder minder rechten dan bij een reguliere huurovereenkomst. Met name de huuropzegging is makkelijker voor de eigenaar. De reden hiervoor is dat de woning bij verkoop dan leeg opgeleverd kan worden.

⁵ Dit ging om de economische crisis van ± 2008-2012

1.5 Herzien beleid ‘Logies (tijdelijke) werknemers’ uit 2016

Vanaf 2 juni 2016 is het huidige beleid van kracht. In 2018 is het beleid samen met stakeholders geëvalueerd. De evaluatie is in december 2018 via een raadsbrief aan de gemeenteraad gestuurd⁶.

Sinds we het beleid hebben ingevoerd, zijn er nauwelijks vragen gesteld over het beleid. Wel zijn er enkele aanvragen gedaan om werknemers te kunnen huisvesten bij bedrijven. Als het gaat om een bedrijfswoning is geen omgevingsvergunning vereist, als de huisvesting voldoet en de werknemers op het bijbehorende bedrijf werken. In het buitengebied gaat het in de meeste gevallen om huisvesting in bedrijfswoningen op het eigen bedrijf. Omzetten naar een logies is dus niet altijd noodzakelijk. Het wordt anders als het gaat om arbeiders die elders werken.

Sinds het invoeren van het beleid, wordt op deze manier aan 400 werknemers logies / huisvesting geboden. Dit cijfer is geen hard cijfer. Er zijn ongeveer in totaal 400 arbeidsmigranten ingeschreven in de hele gemeente op dit moment. Naar ruwe schatting zijn ongeveer 900 arbeidsmigranten (tijdelijk) werkzaam binnen de gemeente.

Naast logies op agrarische bedrijven worden arbeidsmigranten gehuisvest in woningen in onze dorpen en in het buitengebied. Voor het huisvesten in woningen, is geen vergunning nodig. Wel moet de woning aan de wettelijke voorschriften voldoen. Dit is vooral van belang als er meer dan 5 personen verblijven in de woning.

De provincie Noord-Brabant doet een oproep aan alle gemeenten meer samen te werken om arbeidsmigranten te huisvesten. Het provinciaal bestuur stelt voor dat er een ‘regiegroep’ wordt opgericht die een antwoord gaat zoeken op de vraag hoe de problemen en de overlast kunnen worden opgelost.

1.6 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 behandelt de algemene regels rondom logies en huisvesting voor arbeidsmigranten. Deze gelden voor alle situaties.

Hoofdstuk 3 behandelt logies in woningen en bedrijfspanen in de kernen. Hoe om te gaan met het omvormen van bebouwing in de kernen voor wonen is opgenomen in bijlage 2.

In Hoofdstuk 4 staat logies in het buitengebied centraal. Met name in vrijstaande agrarische bedrijfspanen (woningen⁷ of schuren). Hoofdstuk 4 gaat over de regels en voorwaarden die gelden voor logies in het buitengebied. De normen vanuit het bouwbesluit staan opgenomen in bijlage 6. Omdat deze aan verandering onderhevig is, is het raadzaam om ook het actuele bouwbesluit te raadplegen. Hoofdstuk 5 gaat over handhaving, hoofdstuk 6 over communicatie en hoofdstuk 7 geeft de praktische invulling van het beleid weer. In hoofdstuk 8 is de monitoring van dit beleid opgenomen. Tot slot is in hoofdstuk 9 een samenvatting gegeven van het beleid: waar aan voldaan moet worden voor logies in het buitengebied voor arbeidsmigranten.

In bijlage 3 is opgenomen wat er gewijzigd is ten opzichte van het beleid uit 2016.

6 Registratienummer 2018042259

7 Huisvesten in bedrijfswoningen is mogelijk als dat noodzakelijk is voor de aldaar aanwezige bedrijfsvoering.

2 Algemene regels rondom huisvesting en logies

Arbeidsmigranten moeten zich laten inschrijven in de Basisregistratie Personen (BRP, voorheen GBA)⁸ als ingezetene of als niet-ingezetene. Niet-ingezetenen zijn personen die niet of korter dan 4 maanden in Nederland verblijven en een relatie hebben met Nederlandse overheidsinstellingen. Ingezetenen zijn personen die langer dan 4 maanden *in Nederland* verblijven (dat kan op verschillende adressen zijn). Niet-ingezetenen kunnen voor inschrijving terecht bij 18 RNI-gemeenten⁹ in Nederland.

Bij inschrijving aan het loket ontvangen zij direct hun toegekende burgerservicenummer (BSN). De inschrijving is gratis. Ingezetenen schrijven zich in aan het loket van de gemeente waar ze wonen in de Basis Registratie Personen (BRP). Zie bijlage 5 hoe dit in zijn werk gaat. Werknemers die langer dan 4 maanden in onze gemeente verblijven, *wonen* ook ergens. Werknemers die korter dan 4 maanden in onze gemeente verblijven, kunnen ergens wonen óf verblijven op basis van *logies*.

Overigens kunnen arbeidsmigranten wel ingeschreven staan in de BRP in een gebouw waar een logies-functie op rust. Dit betekent nog niet dat zij er ook wonen conform de definitie van het ruimtelijk plan. Arbeidsmigranten die bijvoorbeeld 6 maanden in dienst zijn, kunnen in een logiesgebouw verblijven en staan ingeschreven in de BRP op dat adres.

Wij faciliteren ondernemers in het huisvesten van hun arbeidsmigranten. Dit zal vaak gebeuren door het bieden van logies. Logies leidt niet tot toevoeging van woningen, het aantal woningen blijft gelijk.

Definitie logies

Logies is in het woordenboek 'een mogelijkheid om te overnachten', 'een nachtverblijf, onderdak' (<http://www.encyclo.nl/begrip/logies>).

We spreken hier van logies als het gaat om onzelfstandige woonruimte voor arbeidsmigranten. Het gaat bij logies om:

- bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij de betreffende werknemer het hoofdverblijf elders heeft;
- wonen, zonder dat het officieel een woning is;
- gedeelde voorzieningen;
- de eigenaar of beheerder niet verplicht aanwezig is.

De regels in dit hoofdstuk gelden voor de hele gemeente, ongeacht waar het pand zich bevindt. Ook moet voldaan worden aan de andere regels in dit beleid. Als huisvesting of logies plaats vindt in een pand in het buitengebied, dan gelden ook de regels uit hoofdstuk 4.

2.1 Vragen om een vergunning of maken van een melding is verplicht (wettelijk)

Alle vormen van logies voor arbeidsmigranten moeten aangevraagd worden bij de gemeente. Het bieden van logies is in de regels van het ruimtelijk plan niet rechtstreeks toegestaan. Het realiseren van een dergelijke ontwikkeling is alleen mogelijk als een omgevingsvergunning wordt verleend voor het afwijken van de regels van het ruimtelijk plan. Dit kan worden aangevraagd via het digitale aanvraagformulier op het landelijk omgevingsloket (www.omgevingsloket.nl).

⁸ De Basisregistratie personen (BRP) bevat persoonsgegevens van iedereen die in Nederland woont of gewoond heeft. De overheid heeft deze gegevens nodig om bijvoorbeeld een paspoort, identiteitskaart (ID-kaart) of rijbewijs te maken. Ook gebruikt de overheid de gegevens uit de BRP om te weten wie er mogen stemmen bij verkiezingen en bij het verstrekken van uitkeringen.

⁹ RNI=Registratie Niet-Ingezetenen

Als huisvesting of logies plaats vindt in een woning in de kern, hoeft hier geen omgevingsvergunning aangevraagd te worden. De bestemming wonen voorziet ook in logies. U moet waarschijnlijk wel een *melding* doen via het omgevingsloket voor het gebruik als logiesgebouw in verband met de veiligheid van de bewoners. Hierover kunt u ook het omgevingsloket raadplegen.

2.2 Kwaliteitsniveau (wettelijk)

Wettelijk is vastgesteld dat de huisvesting moet voldoen aan het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit 2012 is opgenomen dat bij de verbouw (transformatie) van bijvoorbeeld kantoren naar wonen, de woningen aan de bouweisen van het bouwbesluit moeten voldoen. Daarnaast kunnen extra eisen worden gesteld vanuit brandveiligheid. Een 'melding brandveilig gebruik' is dan noodzakelijk.

Het verschil tussen wonen en logies zit o.a. in de minimale oppervlakte. Voor wonen geldt een minimale oppervlakte aan verblijfsruimte, momenteel 12 m² per persoon. Wij volgen voor logies de SNF-normen als minimale normen. Hierin staat dat de minimale afmeting voor logies 10 m² per persoon bedraagt. De eisen voor brandveiligheid liggen bij logies fors hoger dan bij wonen. Als er meer dan 10 personen verblijven, is een omgevingsvergunning voor brandveilig gebruik nodig. Voor kamergewijze verhuur (vanaf 5 personen) geldt een meldingsplicht voor brandveilig gebruik.

2.3 Geen vrijstelling in panden binnen zones externe veiligheid of op bedrijventerreinen

Het college werkt niet mee aan het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels van het ruimtelijk plan in panden die binnen de zones externe veiligheid vallen. Welke zones dit zijn kunt u zien op: <http://nederland.risicokaart.nl/risicokaart.html>. U kunt links van de kaart het adres (postcode) invullen of zoeken op gemeente Drimmelen. Klikte u rechts van de kaart het kopje 'Veiligheidsafstanden' aan en vinkt u 'Risicocontour 10-6/jr' aan. Valt uw pand binnen de zone externe veiligheid, dan zal geen medewerking worden verleend aan de mogelijkheid tot logies.

2.3.1 Beperkte mogelijkheden op bedrijventerreinen

Of huisvesting mogelijk is op bedrijventerreinen, hangt samen met een behoefte-onderzoek naar bedrijventerreinen in onze gemeente. Dit onderzoek is nog niet uitgevoerd en zal naar verwachting in 2020 pas gereed zijn. *Tot die tijd zal huisvesting op bedrijventerreinen niet mogelijk zijn¹⁰, tenzij dit ingevolge de primaire bestemming wel mogelijk is.*

Het behoefte-onderzoek moet aantonen of de behoefte aan bedrijventerreinen in onze gemeente voldoet of dat er een overschot / tekort is. Mocht er een overschot aan bedrijventerreinen zijn, dan zal een nieuwe afweging gemaakt worden of huisvesting / logies van arbeidsmigranten mogelijk is.

Toevoeging van bedrijventerreinen is namelijk niet mogelijk. Door wonen toe te staan op bedrijventerreinen, worden de mogelijkheden voor de andere bedrijven beperkt (door milieutechnische belemmeringen). Daarnaast kan de vraag gesteld worden of de behoefte aan huisvesting van arbeidsmigranten op bedrijventerreinen wordt ingegeven door de behoefte aan deze arbeidskrachten op betreffende bedrijventerreinen, of door een economisch belang van de eigenaar van het bedrijfstuig. Tijdens de evaluatie van het beleid is extra vraag naar woonruimte (op bedrijventerreinen) niet boven gekomen vanuit

¹⁰ In bijlage 4 zijn de bedrijventerreinen per kern opgenomen.

(werkgevers van) arbeidsmigranten. Wél geven werkgevers aan dat de druk op de woningmarkt groot is en dat goede huisvesting schaars is. Uitbreiding van panden op bedrijventerreinen (waar toch al bedrijfswoningen zijn), zou daarom een mogelijkheid bieden. Zo wordt de druk op de woningmarkt niet vergroot door het huisvesten van arbeidsmigranten.

Als een ondernemer een hotel of pension zou willen toevoegen en het ruimtelijk plan zou moeten worden gewijzigd, dan zullen wij hieraan niet meewerken, zolang niet bekend is welke behoefte aan bedrijventerreinen er is binnen onze gemeente. Omdat wij andere bedrijven niet willen beperken in hun mogelijkheden, én omdat we de gezondheid van de arbeidsmigranten belangrijk vinden, willen we deze regel niet zondermeer loslaten. Bedrijfswoningen mogen wel gebruikt worden voor het huisvesten / logies van arbeidsmigranten (die werkzaam zijn binnen het bedrijf).

Na het behoefte-onderzoek naar bedrijventerreinen, zullen we het beleid op dit punt wellicht herzien.

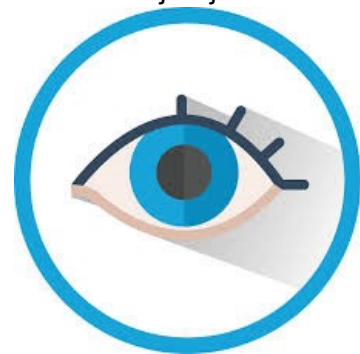
2.3.2 Mogelijkheden bedrijven buiten bedrijventerreinen

Voor bedrijven buiten bedrijventerreinen is omschakelen naar wonen een mogelijkheid. Indien omschakeling gewenst is, zal dit volgens de normale procedures lopen. Hiervoor kan de afdeling Grondgebied van de gemeente geraadpleegd worden.

2.4 Aanstellen van een beheerder / aanspreekpunt

Er wordt een beheerder of aanspreekpunt aangesteld, dit nemen we op in de APV. Voor alle gevallen waar onzelfstandige woonruimte of logies wordt gerealiseerd is een aanspreekpunt noodzakelijk. Dit aanspreekpunt is iemand die 24 uur per dag, 7 dagen per week bereikbaar is voor de bewoners van het betreffende pand en de omwonenden. Dit aanspreekpunt zorgt dat klachten bespreekbaar zijn en worden opgelost, voor zover deze redelijk zijn.

In middelgrote voorzieningen van 20 à 50 bewoners is het van belang om een aanspreekbare contactpersoon te hebben, die bij calamiteiten kan inspringen. Bij nog grotere huisvestingsvormen (meer dan 50 bewoners) is een intensievere vorm van beheer nodig. Dat kan variëren van een inpanidige beheerder tot en met een 24/7 bezette receptie.



2.5 Registratie wie er verblijft

Voor zover de arbeidsmigranten niet zijn ingeschreven in de BRP, is er een nachtregister aanwezig met de gegevens van de personen die ter plaatse verblijven. De eigenaar (verhuurder) is verplicht een nachtregistratie bij te houden. Dit geldt ongeacht de verblijfsruimte waarin de arbeidsmigranten verblijven. Dus zowel bij een voor verhuur beschikbaar gestelde woning als kamergewijze verhuur, onzelfstandige woonruimte, logies of elke andere vorm waarin arbeidsmigranten overnachten en niet staan ingeschreven in de BRP.

Op basis van logies is de eigenaar (verhuurder) verplicht een niet-ingezetenen belasting af te dragen aan de gemeente. De gemeente kan hiervan voorzieningen bekostigen die ook door tijdelijke inwoners van de gemeente worden gebruikt. Ook is registratie van belang als er calamiteiten zijn.

De eigenaar (verhuurder) wordt door de gemeente aangeslagen voor deze belasting op basis van het aantal personen dat in het pand verblijft, voor het aantal nachten dat ze er verblijven, op basis van de nachtregistratie. De eigenaar kan dit bedrag ook afkopen, het ontslaat hem echter niet van de registratieplicht¹¹.

De niet-ingezetenenbelasting volgt de hoogte van de toeristenbelasting. De Verordening Landtoerismebelasting 2015 laat toe om niet-ingezetenenbelasting te heffen¹². Sinds 1 januari 2016 bedraagt de toeristenbelasting € 1 per nacht per persoon. Het innen van een niet-ingezetenenbelasting is ingaan per 1 januari 2017. Mocht de hoogte van de toeristenbelasting dan zijn aangepast, dan geldt het nieuw vastgestelde bedrag¹³.

2.6 Melden kamergewijze bewoning pand

Voor de veiligheid van de bewoners, is een meldplicht van kamergewijze verhuur verplicht, voor panden die bewoond worden door 5 of meer personen die niet tot hetzelfde gezin behoren¹⁴. Zowel de eigenaar als de huurder zijn hiervoor verantwoordelijk. Dit geldt voor woningen in zowel het buitengebied als in de kernen. De eigenaar en/of bewoner doen een melding bij de gemeente afdeling Grondgebied – volkshuisvesting (via gemeente@drimmelen.nl).

2.7 Voldoen aan normen verkeersbewegingen en parkeergelegenheid

Wegen in het buitengebied zijn vaak zogenaamde 60 km-zones (=erftoegangswegen). Hiervoor geldt een streefwaarde qua intensiteit van maximaal 6.000 motorvoertuigen/etmaal. Binnen de bebouwde kom geldt voor erftoegangswegen een streefwaarde van maximum 4.000 motorvoertuigen/etmaal (ideaal) tot 6.000 motorvoertuigen/etmaal bij een minimale inrichting. Voor de overige wegen gelden geen maximum aantal bewegingen. De maximaal toegestane intensiteit mag niet worden overschreden.

Van veel wegen hebben wij de intensiteiten in beeld. De eerste stap van een initiatiefnemer is dan ook dat hij contact opneemt met de afdeling Openbare Werken – verkeer om te vragen of deze gegevens er zijn (via gemeente@drimmelen.nl). Zo niet, dan kan gekeken worden of een meting nog inpasbaar is. Maar als dat niet zo is, of te lang duurt dan moet de initiatiefnemer zelf een verkeerstelling organiseren (via een bureau).

Voor parkeren hanteren wij de CROW-kencijfers op het moment van aanvraag vergunning. De norm voor een parkeerplaats in deze kencijfers bedraagt nu 0,7 parkeerplaats per kamer/logiesverblijf voor het buitengebied en bebouwde kom. Voor centrumgebied geldt een iets lagere norm. Wanneer er geen vergunningsplicht is in een bestaande woning, zullen wij deze norm als richtlijn meegeven.

2.8 Integratie

Een groot deel van de arbeidsmigranten doet flexibel en vaak seizoensgebonden werk. Ze verblijven daarom ook kort in Nederland. Deze tijdelijke arbeidsmigranten werken om geld naar het thuisland te sturen, hebben daar een partner of familie, spreken slecht Nederlands en hebben weinig contact met Nederlanders. Het is te verwachten dat een groot deel van

¹¹ De forfaitaire maatstaf van heffing geldt strikt genomen volgens de verordening alleen voor mobiele kampeeronderkomens en stacaravans. Op verzoek van de belastingplichtige kan dit ook van toepassing zijn voor logies arbeidsmigranten.

¹² In art. 2 van de Verordening Landtoerismebelasting 2015 is het volgende opgenomen: Onder de naam 'toeristenbelasting' wordt een directe belasting geheven voor het houden van verblijf met overnachting binnen de gemeente tegen een vergoeding in welke vorm dan ook door personen die niet als ingezetene met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen zijn ingeschreven.

¹³ Ook voor 2020 geldt het tarief van € 1 p.p.p.n.

¹⁴ Hiervoor zal de APV aangepast worden.

deze migranten terug gaat naar hun land. Deze groep heeft geen of nauwelijks behoefte aan integratie. De agrarische werkgevers geven aan dat de meesten maximaal 5 jaar op en neer pendelen om hier te werken. Dan hebben ze genoeg verdiend om in het thuisland een woning te kopen en komen ze niet meer terug.

Een ander deel van deze groep komt steeds weer terug, bouwt een relatie op en blijft langer. Deze groep heeft wel behoefte aan integratie. Integratie en participatie kan via drie sporen verlopen: sport (via verenigingsleven), sociaal (via sociaal-maatschappelijke instellingen) en geloof (via bijv. Poolse kerken).

Het belang van integratie van arbeidsmigranten in de samenleving is mede afhankelijk van de duur dat zij hier zijn gevestigd. Naarmate arbeidsmigranten hier langer zijn of vaker komen, wordt integratie (zoals kennis van het Nederlands) belangrijker. Een belangrijke rol ligt hiervoor, naast die van de arbeidsmigrant zelf, bij de werkgever. Het is primair aan de arbeidsmigranten zelf om stappen te zetten om deel te nemen aan het maatschappelijk leven in hun woonomgeving.

De rol van de gemeente ligt onder andere in het zorgen voor informatievoorziening voor de arbeidsmigrant. Dat zal op de volgende wijze gebeuren:

- Bij inschrijving in het BRP ontvangt de arbeidsmigrant informatie (zoals iedere nieuwe inwoner van de gemeente, bijvoorbeeld in de vorm van een folder)
- De gemeente maakt inzichtelijk waar een arbeidsmigrant terecht kan bij eventuele misstanden;
- De gemeente onderhoudt periodieke contacten met een netwerk van partijen die in de praktijk met vraagstukken over zorg-, leef- en woonsituaties van arbeidsmigranten te maken krijgen.

Financiële middelen

De gemeentelijke financiële middelen voor integratie zijn beperkt. De arbeidsmigranten zijn veelal inwoners van de EU en daardoor niet gebonden aan een inburgeringscursus (zoals statushouders wel zijn).

Sportclubs en verenigingen

Wij verwachten dat de arbeidsmigranten die dat willen, de weg naar een sportclub, fitnesscentrum of vereniging wel weten te vinden. Hun werkgever kan hen daarbij helpen.

Informatie over de Nederlandse maatschappij en taal

Informatie over Nederland en onze maatschappij is beschikbaar bij Vluchtelingenwerk.

Wij spraken enkele werknemers waarvan er één Nederlands aan het leren was. Op de vraag of hij hier ook wilde blijven, antwoordde hij dat hij dat nog niet wist, maar graag de taal wilde leren om zo makkelijker een praatje te kunnen maken. Heel anders is de ervaring van onze agrarische ondernemers met het aanbieden van een taalcursus. Werknemers zijn nauwelijks bereid de cursus te volgen, omdat ze hun tijd graag anders indelen. De eerste les komen ze nog, de tweede komen er al minder en naar de derde les komt (bijna) niemand meer. Vandaar dat zij een cursus op locatie niet meer aanbieden.

Mochten arbeidsmigranten toch de taal willen leren, dan zijn er verschillende mogelijkheden. Taalonderwijs wordt in onze gemeente gegeven door Duo. Voor drie maanden Nederlandse les (3 dagdelen / week) betaalt de deelnemer € 1.250¹⁵. Een andere manier is om bij de

¹⁵ Prijspeil 2019

bibliotheek gratis deel te nemen aan het Digitaalhuis. Dit is voor laaggeletterden en wordt begeleid door vrijwilligers. Nog een mogelijkheid biedt de volksuniversiteit. De werknemer kan met behulp van de werkgever bij de volksuniversiteit een taalcursus volgen. Via de sociale verzekering (bijv. Colland of LTO Arbeidskracht) kan de werkgever 75% van de cursuskosten vergoed krijgen.

Informatie van de gemeente

Informatie over onze gemeente is beschikbaar bij Vluchtelingenwerk. De ervaring vanuit onze agrarische sector wijst uit dat de arbeidsmigrant de weg naar de gemeente wel weet te vinden. En ze zijn zelfs positief over de doorlooptijd van aanvragen en dergelijke.

Als arbeidsmigranten zich inschrijven in de gemeente voor zelfstandige woonruimte, krijgen zij een informatiemap van de gemeente mee. Deze informatie is niet toegespitst op arbeidsmigranten. In deze map zit informatie over onze gemeente, de gemeentegids, aanvragen van paspoort en rijbewijs, Alert Drimmelen, dorpsgericht werken en wandelkaarten. Alle informatie is in het Nederlands.

Onze gemeente is te klein om een eigen migratie informatie punt op te zetten. Bij gemeenten als Eindhoven, Dordrecht, Leudal en Maassluis zijn deze er wel. De provincie zou hierin haar rol moeten pakken. De gemeente kan dan hierin een uitvoerende rol voor informatievoorziening en taal vervullen.

Inburgeren

Inburgeren is niet verplicht voor mensen die in het bezit zijn van een paspoort van een land uit de Europese Unie of Turkije. Ze kunnen wel een inburgeringscursus volgen, maar de kosten worden niet vergoed (zoals bij vluchtelingen wel gebeurt als zij binnen 3 jaar het examen met goed gevolg afleggen). Het inburgeringsexamen bestaat uit zeven onderdelen: Schrijfvaardigheid, Leesvaardigheid, Spreekvaardigheid, Luistervaardigheid, Kennis Nederlandse Maatschappij en Oriëntatie Nederlandse Arbeidsmarkt. Slaagt iemand voor alle onderdelen, dan is hij ingeburgerd en krijgt hij een inburgeringsdiploma.

Vanaf 2020 zal er naar alle waarschijnlijkheid een nieuw inburgeringsbeleid worden ingevoerd. Inburgeren zal dan meer in de praktijk gaan plaatsvinden, door ontmoetingen met Nederlanders en het opdoen van werkervaring. Ook gemeenten worden weer verantwoordelijk voor het regelen van de inburgering, niet de nieuwkomer zelf.

3 Logies in woningen of bedrijfspanden in de kernen

Daar waar omschakeling naar wonen mogelijk is, is omschakeling naar logies ook mogelijk. Daarnaast is het mogelijk om bestaande panden die nu niet voor wonen bedoeld zijn, te verbouwen tot woningen. Hierbij gaat het om het afwijken van de regels van het ruimtelijk plan in de bebouwde kom (=het gebied dat niet onder het buitengebied valt).

Het afwijken van de regels van het ruimtelijk plan is alleen mogelijk voor de omvorming van bestaande bebouwing. Dit betekent dat er alleen sprake kan zijn van interne verbouwingen en aanpassingen van de bestaande gevelindeling (ramen en deuren).

Als een pand moet worden vergroot om het geschikt te maken voor bewoning is deze regeling niet van toepassing.

De regeling is met name in het leven geroepen om de omschakeling van langdurig leegstaand vastgoed, zoals kantoorpanden, naar woningen mogelijk te maken. De aanpassing is echter ook op kleinere schaal mogelijk.

Teneinde aanvragen ter verkrijging van een omgevingsvergunning voor de verbouw van panden naar woningen te kunnen beoordelen hebben wij geoordeeld dat het wenselijk is om beleidsregels te formuleren. Zie hiervoor bijlage 2.

Het college kan medewerking verlenen om woningen in de kernen toe te voegen. U dient hiervoor een verzoek in bij de gemeente.

3.1 Andere mogelijkheden in woningen

De Leegstandwet biedt de mogelijkheid om, ter voorkoming van onnodige leegstand, tijdelijk en zonder huurbescherming te verhuren. De Leegstandwet (art. 15) maakt tijdelijke verhuur mogelijk voor:

- woonruimte in een aantal soorten niet-woongebouwen die in afwachting zijn van een andere bestemming, sloop, renovatie of verkoop;
- woonruimte in een huurwoning in afwachting van sloop of renovatie;
- woonruimte in een te koop staande koopwoning (nieuwbouw of bestaande bouw).

Het is mogelijk om een woning tijdelijk te verhuren op basis van de Leegstandwet. Hiervoor kan de eigenaar van de woning een vergunning aanvragen bij de gemeente.

Een woning kan ook worden verhuurd zonder gebruik te maken van de Leegstandwet. De huurder(s) heeft dan meer rechten dan op basis van de Leegstandwet. De gemeente stelt geen aanvullende eisen aan een huurwoning dan wettelijk zijn vastgelegd. De ruimtelijk plannen van de kernen maken het mogelijk om een woning te verhuren. Er wordt geen onderscheid gemaakt in wie de woning huurt. De bewoners hoeven geen gezin te vormen. Het Bouwbesluit geldt evenwel, net als bij andere woningen. Zo is in het Bouwbesluit onder andere het minimaal aantal m² woonoppervlak per persoon opgenomen. Hierop wordt gehandhaafd. Momenteel bedraagt dit 12 m² per persoon.

Als een woning niet door een gezin wordt bewoond, of als de woning (tijdelijk) wordt verhuurd, worden er geen extra parkeernormen opgelegd. Wel moet er een melding gemaakt worden dat het pand kamergewijs verhuurd wordt, zie 2.6.

4 Logies in het buitengebied

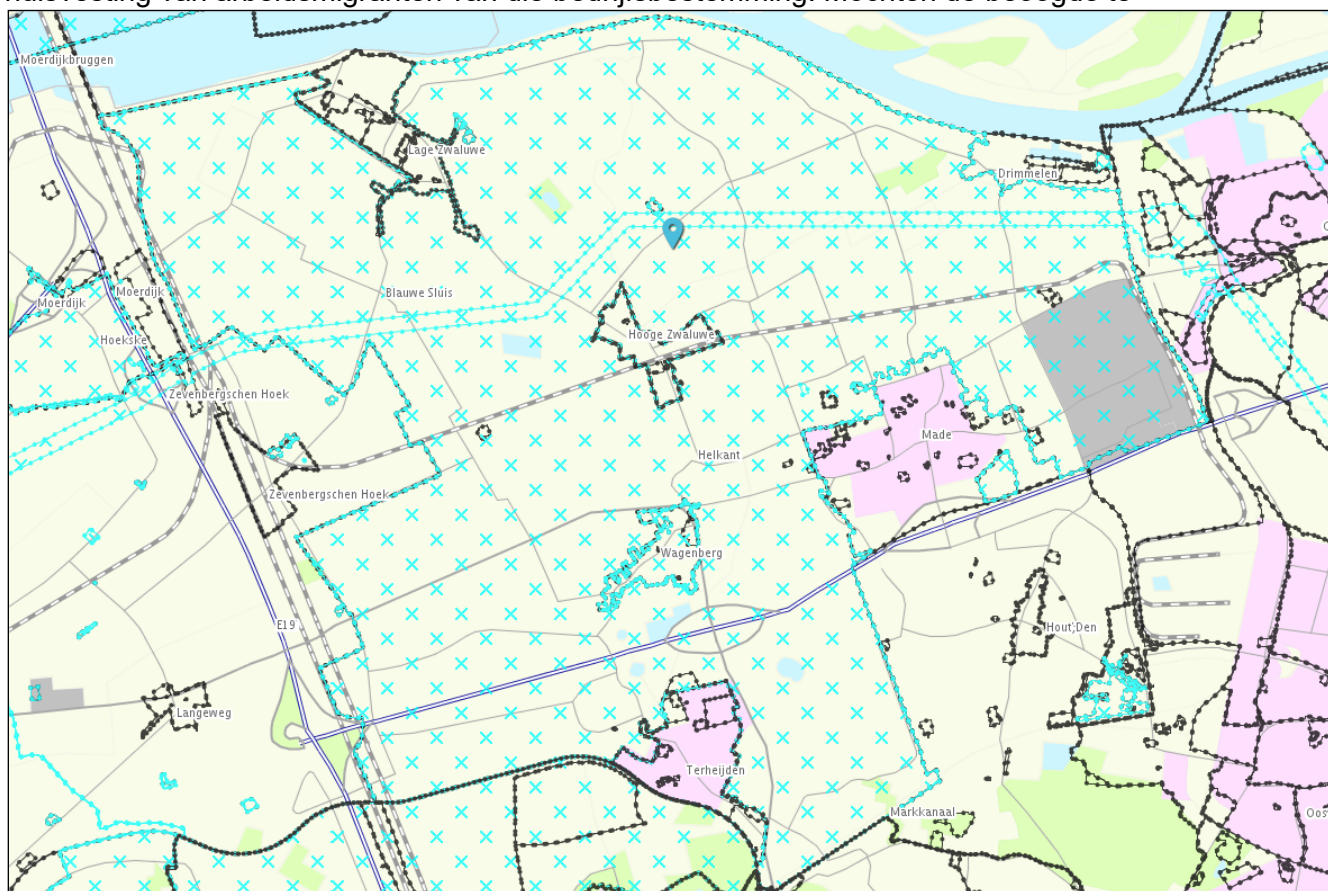
Logies in het buitengebied is mogelijk op basis van de Crisis- en herstelwet. Deze wet maakt het de gemeente mogelijk af te wijken van het geldende ruimtelijk plan voor percelen in het buitengebied. Om duidelijk te maken over welk gebied we het hebben in dit hoofdstuk, kan Figuur 1 geraadpleegd worden op de volgende bladzijde. Hierin is de grens van het buitengebied aangegeven. Mocht u twijfel of uw pand in het buitengebied valt of niet, dan kunt u daarvoor de website www.ruimtelijkeplannen.nl raadplegen. Zoek op gemeente Drimmelen. Op het adres van de locatie staat welk ruimtelijk plan geldig is en of het pand in het bestemmingsplan Buitengebied valt. Of neem contact hierover op met de gemeente.

Degene die logies wil realiseren, dient een aanvraag ter verkrijging van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels van het ruimtelijk plan in. Deze aanvraag wordt behandeld door het college. Het college beoordeelt de aanvraag en geeft wel / geen medewerking aan de afwijking.

Wij hebben overleg gevoerd met het Bedrijvensnetwerk Drimmelen (BND) en ZLTO Drimmelen. Het blijkt dat er vanuit BND geen behoefte is aan huisvesting van arbeidsmigranten. ZLTO heeft aangegeven dat hun leden wel behoefte hebben aan

huisvesting. Daarom zullen wij vooral agrarische bedrijven faciliteren bij de huisvesting van arbeidsmigranten in het buitengebied. Het huisvesten is primair bedoeld voor arbeidsmigranten die werkzaam zijn voor het bedrijf die de huisvesting aanbiedt en daarnaast blijft het huisvesten een ondergeschikte nevenactiviteit van de bedrijfsvoering. Per verzoek wordt gekeken naar de omvang van het bedrijf en de locatie. Het aantal personen dat per bedrijf gehuisvest mag worden moet gekoppeld zijn aan het maximaal aantal arbeidsmigranten dat, in één jaar, werkzaam is bij de onderneming. Bij (tijdelijke) leegstand is onderverhuur aan collega-bedrijven mogelijk¹⁶.

In het buitengebied zitten hoofdzakelijk agrarische bedrijven op agrarische bestemmingen. Maar in het buitengebied kunnen ook andersoortige bedrijven voorkomen. Als er een agrarische bestemming op een locatie ligt, dan kunnen arbeidsmigranten die niet werkzaam zijn op deze agrarische locatie, hier niet gehuisvest worden. Indien er op de betreffende locatie een andere bedrijfsbestemming ligt, kan de bedrijfswoning gebruikt worden voor de huisvesting van arbeidsmigranten van die bedrijfsbestemming. Mochten de beoogde te



Figuur 1 Kaart van het Buitengebied (het gearceerde deel met de blauwe x valt in het buitengebied. Met uitzondering van de kern Wageningen, die in bovenstaande kaart ook blauwe x –en heeft)

huisvesten arbeidsmigranten op een agrarisch bestemde locatie worden gehuisvest en het bedrijf heeft géén agrarische bedrijvigheid, dan zal dit eerst via het herzien van het ruimtelijk plan moeten worden geregeld. Want dit beleid verandert de (ruimtelijke) bestemming niet. Daarnaast geldt dat huisvesting van arbeidsmigranten op een bepaalde locatie als ondergeschikte nevenactiviteit wordt gezien.

Wij kunnen ons voorstellen dat een specifiek adres zich wel leent voor huisvesting, hoewel het werk zich ergens anders -op fietsafstand- bevindt (waarbij de werkzaamheden dezelfde bestemming hebben als de beoogde huisvestingslocatie). Daarom zal er maatwerk mogelijk

¹⁶ Zie verderop in dit hoofdstuk.

worden voor dit soort gevallen (het college is hiervoor bevoegd). Wel zal moeten worden voldaan aan alle andere eisen uit beleid. Daarnaast zal ook gekeken worden of de bestemming van de bedrijfslocatie (incl. bedrijfswoning) overeenkomt met de bestemming van de werkzaamheden van het bedrijf dat zijn werknemers wil huisvesten op betreffende locatie.

Het college kan een aanvraag weigeren bij een ontoelaatbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de directe omgeving van de locatie waar de arbeidsmigranten gehuisvest worden. Dat is het geval als er in het gebied sprake is van een ontoelaatbare concentratie aan kamerverhuur- en logiespanden.

Beoordeling locaties

Bij het kader voor de beoordeling van een concreet plan, gaat het, naast het genoemde in hoofdstuk 2, om de volgende aspecten:

1. Huisvesting in bestaand of nieuw pand;
2. Het gebouw en het gebruik leiden niet tot overlast (verhouding tot omliggende functies).
3. Het pand voldoet aan de 'voorwaarden aan het pand', waaronder aan de normen van Stichting Normering Flexwonen (SNF) en er is voldoende parkeergelegenheid op het eigen erf.

Wanneer deze aspecten goed geborgd zijn, dan zijn hiermee de bouwstenen voor een goede ruimtelijke onderbouwing voor de huisvesting van arbeidsmigranten aanwezig.

4.1 Bestaand en/of nieuw pand

Een vergunning voor logies wordt verleend op basis van *een ander gebruik van een bestaand pand*. Het is immers de bedoeling dat het buitengebied niet verder versteent. Uit de jurisprudentie blijkt inmiddels dat voor bebouwing die op grond van het ruimtelijk plan kan worden opgericht, gelijktijdig vergunning kan worden verleend voor afwijkend gebruik. Het zou namelijk onredelijk zijn als bijvoorbeeld een agrarische loods eerst zou moeten worden gerealiseerd, alvorens de met het ruimtelijk plan strijdige uitvoering zou kunnen worden vergund met toepassing van de kruimelgevallenlijst. De rechtspraak voor de bouwpraktijk is casuïstisch, maar lijkt op dit punt een pragmatische uitleg te volgen.

Met andere woorden: het is daarom vanaf heden mogelijk om ook in nieuw te bouwen panden huisvesting toe te staan. Het gaat hierbij om vergunningverlening met een kruimelafwijking¹⁷ voor het gebruiken van bouwwerken. Jurisprudentie wijst uit dat nieuwbouw voor logies vergund kan worden. Voor toepassing van de kruimelafwijking is wel een goede ruimtelijke ordening vereist. Het gebruik van een nieuw pand als logiesgebouw is alleen wenselijk in combinatie met de bedrijfs-/agrarische activiteit. Op die manier kan voorkomen worden dat mensen permanent in het buitengebied gaan wonen of dat de nieuwbouw op termijn voor andere doeleinden gaat worden gebruikt.

4.1.1 Huisvesting in woonunits

Het huisvesten in woonunits was in het beleid uit 2016 uitgesloten. Toch lijkt dit in sommige gevallen een oplossing. De woonunits zijn ingericht om in te wonen, een makkelijke oplossing om mensen te huisvesten. En soms makkelijker dan bestaande panden te verbouwen. Alleen neemt de bebouwing wel toe en sommige units worden slecht onderhouden.

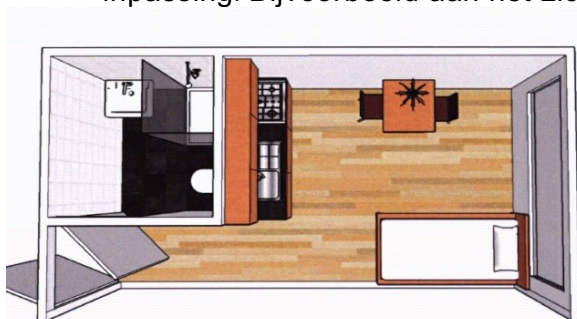
In andere gemeenten worden units wel toegestaan, zoals in Zundert en Etten Leur.

¹⁷ Een bevoegdheid van het college. Meer info over hoe dit werkt, kunt u inwinnen bij de afdeling Grondgebied van de gemeente.

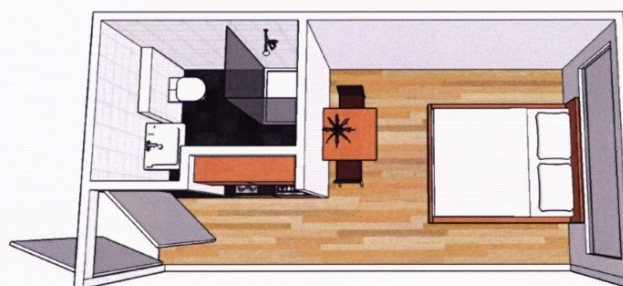
Als de units aan het zicht worden onttrokken, zou het college woonunits tijdelijk toe kunnen staan. Bijvoorbeeld als overbrugging naar een vaste voorziening of opvang voor de piekbelasting (enkele maanden per jaar).

Voor het plaatsen van een of meer woonunits moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor het tijdelijk te mogen afwijken van de regels van het ruimtelijk plan. Het college besluit over het afgeven van deze vergunning voor woonunits. Wel zijn de volgende voorwaarden hieraan verbonden:

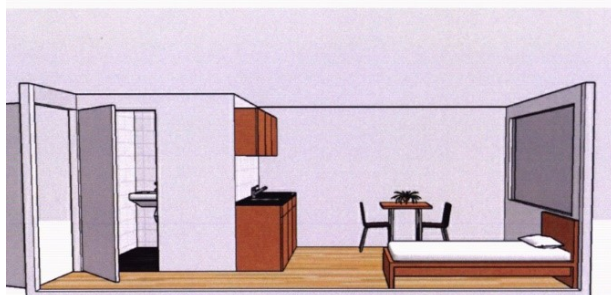
- De units zijn voor maximaal 40 personen, tenzij aannemelijk gemaakt wordt dat een groter aantal werknemers nodig is in verband met de specifieke bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf; en
- De units worden toegestaan op basis van een tijdelijke vergunning voor maximaal 5 jaar¹⁸ en
- De units worden binnen het bestaande bouwblok geplaatst en niet in een bestaand gebouw en
- De units hebben maximaal één bouwlaag en
- Voor de units ziet het college graag dat deze voorzien in een landschappelijke inpassing. Bijvoorbeeld aan het zicht onttrokken door een haag.



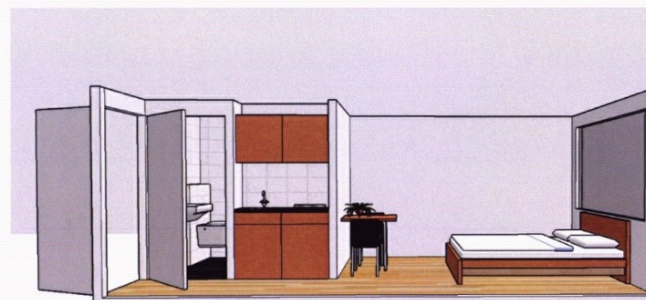
Bovenaanzicht van een 1-persoons unit



Bovenaanzicht van een 2-persoons unit



Zij-aanzicht van een 1-persoons unit



Zij-aanzicht van een 2-persoons unit

De tijdelijkheid kan voor korte of langere duur zijn, maar maximaal 5 jaar bedragen. Het steeds verwijderen van units brengt wel extra kosten met zich mee. Niet alleen het verplaatsen van de units kost geld, ook de aansluitkosten moeten steeds opnieuw worden gemaakt. Uit het oogpunt van duurzaamheid is steeds verwijderen en terug plaatsen niet gewenst of noodzakelijk. Mocht de ondernemer er wel voor kiezen om jaarlijks tijdelijk units te plaatsen voor enkele maanden, dan is ook een vergunning noodzakelijk. Deze vergunning kan ook voor maximaal 5 jaar worden gegeven.

De periode van 5 jaar is een redelijke periode voor een werkgever om tot een structurele oplossing voor de huisvesting te komen. Een optie op verlenging is daarom niet mogelijk. De

¹⁸ Hierna volgt uitleg wat wij hieronder verstaan.

voorkeur van de gemeente gaat uit naar een oplossing voor huisvesting in een logiesgebouw waarbij het gebouw gecombineerd gebruikt kan worden voor de eigenlijke bestemming van de gronden.

De ondernemer vraagt een omgevingsvergunning aan bij de gemeente, waarin de plannen duidelijk uitgewerkt worden en voldaan wordt aan de overige voorwaarden gesteld in dit beleid. Als de units geplaatst zijn, zal de gemeente tussentijds controles uitvoeren, daar waar woonunits zijn toegestaan door het college. Mochten de omstandigheden niet meer voldoen aan het beleid, dan kan de tijdelijke vergunning eerder worden ingetrokken dan in de termijn van de vergunning staat opgenomen. Ook kan het college de omgevingsvergunning intrekken, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning gebleken noodzaak voor huisvesting van tijdelijke werknemers niet meer aanwezig is.

4.2 Beperking overlast

De nieuwe functie mag niet tot overlast leiden voor de omliggende functies. Te denken valt aan overlast in de sfeer van: toename verkeer, geluidsoverlast en vervuiling. Veel overlast kan op voorhand voorkomen worden door goede voorzieningen te treffen en afspraken te maken met de werknemers en hun omgeving.

4.3 Toets geen belemmering omliggende bedrijven en aanvaardbaar woon- en leefklimaat

De nieuwe functie moet getoetst worden op de omgeving. Een logiesfunctie is een gevoelig object voor bijvoorbeeld geur en geluid. Voor de gemeente is het noodzakelijk bewoners te beschermen tegen overlast van geur en geluid. Maar omgekeerd kunnen bedrijven in de omgeving mogelijk worden beperkt in hun bedrijfsvoering en ontwikkeling in de toekomst. Daarom moet de aanvrager aantonen dat 1) bedrijven niet beperkt worden en 2) er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit moet o.a. op de aspecten geur, geluid en fijnstof. De gemeente maakt dan de afweging of de vergunning te verlenen is.

Ook al is de logiesfunctie volgens het ruimtelijk plan geen woonfunctie, voor de milieuwet is het wel een woonfunctie. Dit heeft gevolgen voor de zittende bedrijven, maar ook voor uitbreidingsmogelijkheden in de toekomst van deze bedrijven.

Als een voormalige schuur in het buitengebied wordt omgezet naar logies voor werknemers heeft dat direct gevolgen voor de omliggende bedrijven, zoals veehouderijen, maar ook voor de mensen die er verblijven.

Om aan bovenstaande punten te voldoen, moet de verzoeker aantonen dat het verzoek geen belemmering oplevert voor omliggende bedrijven (i.v.m. milieucontouren). Dit kan hij aantonen met een V-stacksberekening & contouren. Valt de locatie binnen de contouren dan wordt geen omgevingsvergunning verleend.

Het omzetten van bedrijfswoning naar logies voor werknemers kan onder twee voorwaarden:

- Herbestemmen mag niet leiden tot extra beperkingen voor de omliggende veehouderijen (belangen veehouderij en derden)
- Er moet sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (belang geurgevoelig object).

De doorwerking van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in de ruimtelijke ordening wordt aangeduid met de term omgekeerde werking.

De Wgv wordt gebruikt om de geurbelasting veroorzaakt door veehouderijen te beoordelen op geur vanwege de veehouderij. Het heeft dus consequenties op de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Een geurnorm beoogt mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder.

Omgekeerd moet het bevoegd gezag niet toestaan dat mensen zichzelf (in dit geval de tijdelijke werknemers) blootstellen aan overmatige hinder doordat in de nabijheid veehouderijen zijn gevestigd. Indien er dus een wijziging plaatsvindt van bestemming dient er een toets te worden uitgevoerd naar de omgekeerde werking.

Wat moet worden bekeken:

1. (Woon en leefklimaat) Voor het beoordelen van het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied is het nodig de verwachte geurhinder te evalueren. Dit betreft zowel de voorgrondbelasting als de achtergrondbelasting. Dit kan beide met V-stacks-gebied worden berekend.
2. (Belangen van veehouderijen) De rechten van de veehouderijen die kunnen worden ontleend aan de vigerende vergunning moeten worden gerespecteerd. De geurcontouren die hier uit voortkomen geven de vergunde rechten en daarmee de belangen van de veehouderijen aan.¹⁹

Naast dit onderwerp is van belang de omgekeerde werking op het gebied van geluid (aantrekkelijk verkeer) en luchtkwaliteit (fijnstof).

4.4 Parkeernorm

Voor parkeren hanteren wij de CROW-kencijfers op het moment van aanvraag vergunning. De norm voor een parkeerplaats in deze kencijfers bedraagt nu 0,7 parkeerplaats per kamer/logiesverblijf voor het buitengebied en bebouwde kom. Voor centrumgebied geldt een iets lagere norm. Wanneer er geen vergunningsplicht is in een bestaande woning, zullen wij deze norm als richtlijn meegeven.

Parkeergelegenheid is op het eigen erf, landschappelijk ingepast en binnen het bouwvlak. De norm kan aangetoond worden met parkeervakken, voldoende verharding en/of parkeergelegenheid in bedrijfspanden. Ook als werknemers met de fiets van en naar het werk gaan, dient er voldoende parkeergelegenheid te zijn volgens de norm.



4.5 Gemeente stelt geen maximaal aantal te huisvesten werknemers vast, wel andere eisen aan de locatie

Het college wil controle houden over hoeveel arbeidsmigranten gehuisvest worden in onze gemeente. Daarom zal het college per verzoek kijken naar de omvang van het bedrijf en de locatie. Dit zet zij af tegen de aantallen en locaties die al in onze gemeente gehuisvest worden en tegen de regionale opgave.

Daarnaast geldt dat minimaal 75% van de gehuisveste arbeidsmigranten werkzaam is binnen het bedrijf waar ze zijn gehuisvest. En de overige 25% die gehuisvest wordt, heeft werkgelegenheid bij bedrijven die gevestigd zijn in de gemeente Drimmelen en / of directe regio. Per locatie zal het maximaal aantal gehuisveste personen worden bepaald.

De 75% regel qua huisvesten van eigen personeel hanteren wij, tenzij het college goedkeuring geeft om (tijdelijke) af te wijken van deze regel. Het helpen van mede agrariërs op huisvestingsgebied zou hierbij in arbeidspieken eenvoudiger geregeld kunnen worden. De

¹⁹ De gemeente is gebonden aan de feitelijke situatie en die komt overeen met bestaande rechten (actuele vergunning situatie). Deze rechten zijn min of meer vastgelegd in het Bestemmingsplan door de Mer (Milieu effect rapportage) die eraan ten grondslag ligt. In deze Mer is voor alle agrarische locaties bekeken wat er vergund is en dat is vastgelegd. De ruimte is dus al vastgelegd en gebaseerd op de actuele vergunning.

standaardregel van 75% huisvesting van eigen personeel jaarrond hoeft hiermee niet strijdig te zijn. In specifieke gevallen kan het college afwijken van het minimum van 75% van de werknemers die op het bedrijf waar ook de logies gesitueerd zijn werkzaam moeten zijn. Dit kan in gevallen wanneer maatwerk leidt tot een betere oplossing voor ondernemers in de gemeente Drimmelen voor het huisvestingsvraagstuk. Hierover rapporteert het college aan de raad.

De aanvrager zal een onderbouwd plan indienen met daarin opgenomen het aantal te huisvesten arbeidsmigranten. Als gemeente geven we een *richtlijn* mee van maximaal 40 personen. Een goede methode om te bepalen hoeveel arbeidsmigranten op een bepaalde locatie gehuisvest kunnen worden, is om te kijken naar goed functionerende referentieprojecten. Deze projecten voldoen aan de normen van SNF, hebben allemaal parkeergelegenheid op eigen terrein en worden positief ervaren door omwonenden en de betreffende gemeente.

Omdat locaties niet gelijk zijn, zal per locatie gekeken worden naar de ruimtelijke inpassing en of de locatie voldoet aan de kwaliteitseisen genoemd in dit en gerelateerd beleid. Het college behoudt zich het recht voor om per locatie een besluit te nemen om minder of geen huisvesting toe te staan. Bijvoorbeeld bij een ontoelaatbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de directe omgeving van de locatie. Het aantal werknemers op een locatie betreft hiermee maatwerk.

Uit het oogpunt van belasting horen gebouwen, waarin op grotere schaal personen in niet-huishoudelijk verband verblijven, niet midden in een woonwijk. Ook een centrumlocatie is niet wenselijk. In een grotere stad is een centrumlocatie wel denkbaar, omdat hier al een grote verscheidenheid aan (drukke) functies is gevestigd. Grootschalige huisvesting op een centrumlocatie in één van de kernen van Drimmelen is niet wenselijk. De meest geschikte locaties voor grootschalige huisvesting zijn locaties in het buitengebied of aan de rand van een kern.

Bij een huisvestingsvoorziening van enige omvang moet rekening worden gehouden met de extra verkeersbewegingen en de mobiliteitsdruk voor de omgeving. Een logiesgebouw kent in de ochtend en in de late middag/avond een piek in de verkeersdrukte. Ligging in de directe nabijheid van een provinciale weg is het meest gunstig.

4.6 Duur van de vrijstelling vastleggen

Een permanente omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels van het ruimtelijk plan is mogelijk. Voor een tijdelijke omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels van het ruimtelijk plan zijn de normen minder streng dan voor een permanente omgevingsvergunning. Daarom moet de aanvrager vooraf aangeven of de aanvraag betrekking heeft op een permanente of tijdelijke voorziening. Een tijdelijke omgevingsvergunning geldt voor maximaal 10 jaar (met uitzondering van woonunits: daar hanteren wij een termijn van maximaal 5 jaar, zie 4.1.1). Daarna zal de tijdelijke voorziening moeten worden ontmanteld.

Het Bouwbesluit geeft aan dat de termijn van een tijdelijk bouwwerk niet langer dan 15 jaar mag duren. Verlenging na 10 jaar is dus mogelijk voor maximaal 5 jaar (met uitzondering van woonunits: daar hanteren wij een termijn van maximaal 5 jaar, zie 4.1.1). Anders is het niet meer tijdelijk. Als de eigenaar de tijdelijke vrijstelling na 15 jaar nog voortgezet wil hebben, dan moet het pand voldoen aan de eisen van een permanente vrijstelling. Anders zal de functie in het pand komen te vervallen en dient het pand in oude staat te worden hersteld.

4.7 Voorwaarden aan het pand

Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied en Veegplan 1 is een logiesfunctie rechtstreeks mogelijk indien:

- Het vloeroppervlakte beperkt is tot een maximum van 80 m²;
- Het maximaal twee kamers met elk maximaal 2 bedden betreft;
- Het niet in een vrijstaand bijgebouw is voorzien.

In alle andere gevallen is het mogelijk om een logiesfunctie via een omgevingsvergunning te regelen. Met name als het een grotere omvang en/of in vrijstaande bijgebouwen betreft.

Het bevoegd gezag (het college) kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan Buitengebied, teneinde als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf logiesvoorzieningen in een grotere omvang toe te staan. Hierbij worden extra voorwaarden gesteld aan het pand waarin de huisvesting plaats vindt.

Als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat indien het gebruik (deels) een in pandig gebruik betreft, dan dient dit gebruik plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen. Uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan (m.u.v. het gestelde in 4.1). Verblijven in de vorm van kampeermiddelen en stacaravans zijn niet toegestaan.

De logies van werknemers vindt plaats binnen de aanduiding 'bouwblok', tenzij de bestemmingsomschrijving de activiteit al toestaat buiten het bouwvlak. De totale vloeroppervlakte van de logies bij het bedrijf, inclusief in pandige statische opslag, moet ondergeschikt blijven aan de hoofdactiviteit. De logies mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de omschreven waarden in par. 4.1. uit Bestemmingsplan Buitengebied.

Bij nieuwbouw wordt het gebruik als logiesgebouw alleen toegestaan in combinatie met de bedrijfs-/agrarische activiteit. Op die manier wordt voorkomen dat mensen permanent in het buitengebied gaan wonen of dat de nieuwbouw op termijn voor andere doeleinden gaat worden gebruikt.

Naast voldoende ruimte voor logies, met de nodige sanitaire voorzieningen, is er in het pand (of aangelegd pand) een recreatieruimte, woonkamer en keuken aanwezig. Bij een normaal pension worden die eisen niet gesteld, maar daar gaat het veelal om kortdurend verblijf. Het gaat hier echter om langduriger verblijf, dan zijn een gezamenlijke recreatieruimte en woonkamer noodzakelijk.

De verblijfsruimte voor logies moet minimaal voldoen aan de normen van Stichting Normering Flexwonen (SNF). De recente normen kunt u vinden op de website van SNF, zie de website www.normeringflexwonen.nl, momenteel: <https://www.normeringflexwonen.nl/cms/files/2019-08/norm-huisvesting-arbeidsmigranten-snf-regulier-versie-8.0-1-september-2019.pdf>.

In de normen is onder andere opgenomen hoeveel vierkante meter per persoon aanwezig moet zijn (momenteel 10 m²), hoeveel sanitaire voorzieningen er moeten zijn (minimaal één toilet en één douche per 8 personen). Er zijn normen opgenomen over de aanwezigheid van koelkasten, kooktoestellen, over verwarming van het pand, informatie in de landstaal over diverse zaken aanwezig, enz.



5 Handhaving

Het doel van toezicht en handhaving bij de huisvesting van arbeidsmigranten is een veilige, hygiënische, (tijdelijke) huisvesting of logies van arbeidsmigranten dat voldoet aan alle relevante wetgeving.

Handhaving betreft het toezicht houden op de aanwezigheid van verleende beschikkingen en op naleving van de voorschriften van beschikkingen en algemene regels. Bij het ontbreken van noodzakelijke beschikkingen en niet naleving van de voorschriften kan handhavend opgetreden worden²⁰. Bij ons handhavingsbeleid ten aanzien van huisvesting arbeidsmigranten hanteren wij het uitgangspunt dat betrokken uitzenders, werkgevers, huisvesters en de doelgroep zelf verantwoordelijk zijn voor het naleven van de wet. Ten principale zijn zij als eerste verantwoordelijke en dienen zij aan te kunnen tonen zich aan de regels te houden die zowel door middel van het wettelijke kader, alsook het gemeentelijk beleid zijn vastgesteld.

Naast het handhaven van de huisvesting, zal ook de registratie van de migranten worden gehandhaafd. Dit wordt waar mogelijk meegenomen in de reguliere controles van de huisvesting; het betreft hier de registratie in de BRP en het nachtregister. Ook hier zal worden gestuurd op de verantwoordelijkheid van de betrokkenen, maar volgen er handhavingsmaatregelen bij het niet naleven van de afspraken.

5.1 Periodieke en integrale controle

Bij handhaving zal op diverse terreinen worden gecontroleerd en het liefst integraal.

Hierbij zijn onder meer te onderscheiden:

- Bestemmingsplan (WABO) / ruimtelijk plan (omgevingswet)
- Bouwbesluit (Woningwet)
- BRP, inschrijvingen
- Belastingen
- Nachtregister
- APV
- Ondernijning (uitbuiting/mensenhandel e.d.)
- Arbeidsovereenkomst

Dit zijn veel werkvelden die in de meeste gevallen specialistische kennis en vaardigheden vragen van de handhavers. Om goed te kunnen handhaven moet door de vak-afdeling aan de voorkant en na de controle veel werk worden verricht. Indien mogelijk zal aansluiting gezocht worden bij de Baronie Interventie Team (BIT)-controles of bij regionale handhavingsacties (vanuit Regio West-Brabant).

²⁰ Volgens de Landelijke Handhavingsstrategie.

Vorbereiding (controle)

Alvorens een controlebezoek uit te voeren moet(en) de handhaver(s) voorzien worden van alle informatie die relevant is voor de betreffende locatie. Deze info incl. een goede checklist moet worden aangeleverd door de diverse vak-afdelingen.

Nazorg (controle)

Na controle volgt de opvolging van het werk dat door de handhaver(s) mee naar binnen wordt gebracht. Dit kan bestaan uit het opstellen van brieven, bestuursrechtelijk optreden, plannen van hercontroles e.d.



5.1.1 Handhavingsacties in verleden en toekomst

Tijdens handhavingsacties is het volgende geconstateerd. Er zijn in 2017 tien adressen gecontroleerd en in 2018 veertien adressen. Hierbij zijn enkele zaken aangetroffen die in strijd zijn met brandveiligheid en bouwbesluit: er ontbraken brandblussers, waren te weinig brandmelders, en dergelijke. Deze zaken zijn daarna verbeterd door de eigenaar van de desbetreffende panden. In 2019 zijn er 27 adressen gecontroleerd. De controles waren gericht op inschrijvingen in de BRP dan wel toeristenbelastingplicht en de kwaliteit en brandveiligheid van de huisvesting.

De samenwerking met andere partijen tijdens de handhavingsacties zijn waardevol gebleken. In de toekomst zal de samenwerking zeker gezocht worden. Ook wordt er gecontroleerd op signalen van mensenhandel / arbeidsuitbuiting.

6 Communicatie

Bij de beleidsontwikkeling rondom huisvesting van arbeidsmigranten is zorgvuldige communicatie belangrijk en van groot belang voor een goed verloop ervan. De aanwezigheid en de huisvesting van arbeidsmigranten zijn onderwerpen die veel, soms heftige reacties kunnen oproepen. De rationele overweging dat zij van groot belang zijn voor de economie wint het niet altijd van meer emotionele gevoelens.

Dat geldt zeker als burgers zich gehinderd voelen als huisvesting op een onzorgvuldige manier of zelfs op illegale wijze plaats vindt. Maar ook als de huisvesting op een zorgvuldige wijze tot stand komt, kunnen burgers in hun belangen worden geraakt, of voelen dat dat zo is. Het is daarom belangrijk om alles te doen om mensen te voorzien van de juiste informatie en tot afstemming van belangen te komen. Onbekend maakt onbemind. Betrokken partijen moeten weten wat hen te wachten staat en, waar mogelijk, betrokken worden bij het proces. Ook bij communicatie geldt: we moeten het samen doen. Gemeente, maar ook huisvesters (initiatiefnemers voor huisvesting, zoals uitzendorganisaties, woningcorporaties), arbeidsmigranten zelf en omwonenden hebben ieder een eigen verantwoordelijkheid en daarbij behorende (communicatieve) rol.

Er zijn vijf pijlers voor communicatie rond de huisvesting van arbeidsmigranten:

1. bij inwoners bewustwording creëren van de arbeidsmigranten en de behoefte aan huisvesting die daaruit voortkomt;

2. goede verstandhouding bevorderen: onderling contact tussen inwoners en arbeidsmigranten stimuleren, diversiteit van de arbeidsmigranten laten zien, ingaan op perceptie over verdringingseffect, het belang laten zien voor de regionale economie (voorbeelden bonafide huisvesting);
3. initiëren en realiseren van de huisvesting: vergunningprocedures voor specifieke huisvestingsprojecten, uitvoering beheersmaatregelen, optreden bij eventuele (meldingen van) overlast, aanbieden vrije tijdsbesteding;
4. doelstellingen en uitvoeringskader formuleren; binnen kaders van wet- en regelgeving mogelijk maken van huisvesting; laten zien waarop de gemeente handhaaft en ongewenste situaties wil voorkomen.
5. arbeidsmigranten voorlichten; over procedures, regelgeving in Nederland.

Brabantbreed is een campagne opgestart om meer begrip te krijgen voor de noodzaak van huisvesting van arbeidsmigranten.

6.1 Communicatie-aanpak (over locatie)

Wanneer een locatie in beeld is voor het huisvesten van arbeidsmigranten gelden de volgende concrete stappen bij de communicatie:

- De initiatiefnemer maakt (in overleg met de gemeente) een 'krachtenveld- / omgevingsanalyse'. Hierin worden voor de betreffende locatie betrokken partijen en belangen benoemd;
- De initiatiefnemer bepaalt met de gemeente hoe en wanneer deze partijen moeten worden betrokken;
- De initiatiefnemer inventariseert welke vragen en eventuele zorgen er leven en wat hierop de antwoorden zijn en legt dit voor aan de gemeente;
- De initiatiefnemer ontwikkelt in overleg met de gemeente een communicatiestrategie met communicatiemiddelen zoals gesprekken met bewoners en ondernemers, bijeenkomsten, nieuwsbrieven e.d
- De initiatiefnemer en gemeente bepalen welke media in te zetten (persbericht, interviews, sociale media, vraag en antwoord op website etc)

Mocht er een ruimtelijke procedure gevolgd moeten worden, dan verloopt de communicatie ook volgens het reguliere proces bij ruimtelijke plannen.

Op het moment dat de omgevingswet is ingevoerd, kan dit gevolgen hebben voor de communicatie en participatie bij nieuwe locaties voor het huisvesten van arbeidsmigranten.

7 Praktische invulling aan dit beleid geven

Het beleid is toegespitst op huisvesting. Om mensen mee te laten doen in onze gemeenschap, is meer nodig dan een dak boven hun hoofd. Dit is deels opgenomen in het beleid (zie 2.8) en verdient wel aandacht. Denk hierbij aan de volgende punten:

- Zet in op een gericht taalaanbod
- Maak arbeidsmigranten wegwijs in de gemeente
- Bevorder inclusie in de lokale samenleving
- Stimuleer ouderbetrokkenheid (bij werknemers met kinderen)

Bijvoorbeeld de beheersing Nederlandse taal. Begrijpelijk dat mensen die hier maar kort verblijven daar niet aan toe komen, maar het kan gevaarlijke situaties op de werkvloer opleveren en maakt dat mensen niet goed geïnformeerd en daardoor kwetsbaarder zijn. De informatievoorziening vanuit gemeente en werkgevers moet daar meer rekening mee houden.

7.1 Capaciteit medewerkers

Het verlenen van vergunningen kan extra capaciteit vragen, afhankelijk van het aantal aanvragen.

Het uitvoeren van handhavingsacties kost tijd. Handhaving is opgenomen in het VTH-beleid 2020-2024 en in de jaarlijkse uitvoeringsprogramma's.

7.2 Partners

We moeten niet zelf het wiel uitvinden en alles zelf willen uitvoeren. Er zijn partners nodig zoals ZLTO, BND, Expertisecentrum Flexwonen (EF), provincie Noord-Brabant, RWB, (huisvestende) agrariërs, uitzendbureaus, bewonersgroepen, belastingdienst, arbeidsinspectie (inspectie SZW) en evt. uitkeringsinstanties. Zij hebben op diverse vlakken kennis waarvan wij gebruik kunnen maken.

Ook het Baronie Interventie Team kan helpen bij het uitvoeren van een integrale controle. Als regionaal dit thema voortgezet wordt, zal de gemeente aansluiten bij integrale controles.

7.3 Middelen

Als gekozen wordt om handhaving goed te laten uitvoeren, zal dit binnen verschillende disciplines extra werk met zich mee brengen. In het THUP zal worden afgewogen hoeveel uren daadwerkelijk beschikbaar worden gesteld. Mocht blijken dat er een juridische procedure moet worden doorlopen, dan is de vraag of hier de expertise voor aanwezig is of moet worden ingekocht.

8 Evaluatie en monitoring

In 2018 is een evaluatie gehouden van het beleid uit 2016. Hierop is het beleid in 2019 op onderdelen aangepast. De wijzigingen zijn opgenomen in het voorliggende beleid. Een nieuwe evaluatie zal plaatsvinden in 2022. Mocht er eerder noodzaak zijn om het beleid te herzien (bijvoorbeeld door de invoering van de Omgevingswet), dan zal evaluatie eerder plaatsvinden.

Monitoring van het beleid vindt jaarlijks plaats op aanvragen en aantallen.

9 Samenvatting: Checklist logies arbeidsmigranten in het buitengebied

Hieronder vindt u de checklist voor het **huisvesten op basis van logies in het buitengebied**. In de bovenstaande hoofdstukken is hier op ingegaan. Per punt staat de verwijzing naar de betreffende paragraaf opgenomen.

Als u in het buitengebied arbeidsmigranten gaat huisvesten op basis van logies, zijn de volgende zaken van belang, vóórdat een vergunning kan worden aangevraagd:

1. Toets de zones externe veiligheid en bedrijventerreinen (zie 2.3)

2. Toets de verkeersnormen (zie 2.7)
3. Toets of er geen belemmeringen zijn vanuit de omgeving (zie 4.3):
 - a. V-stacks-gebied berekening
 - b. geurcontouren
 - c. omgekeerde werking op het gebied van geluid (aantrekkelijk verkeer) en luchtkwaliteit (fijnstof)
4. Toets aantal te huisvesten arbeidsmigranten in het pand en in de gemeente (zie 4.5)



Daarna kan een vergunning aangevraagd worden, hierbij moeten de volgende zaken in acht worden genomen:

5. Vraag een omgevingsvergunning aan (zie 2.1) voor een bestaand en/of nieuw pand (zie 4.1) of tijdelijk in woonunits (zie 4.1.1)
6. Stel een communicatieplan op voor de omgeving (zie 6.1)
7. Voldoe aan het Bouwbesluit en Brandweereisen (zie 2.2)
8. Stel een aanspreekpunt aan voor het pand (zie 2.4)
9. Houd een nachtregistratie bij (zie 2.5)
10. Meld het pand waar kamergewijs verhuurd wordt aan bij de gemeente, als het door 5 of meer personen wordt bewoond (zie 2.6)
11. Meld uw werknemers eventueel aan voor integratie of een taalcursus (zie 2.8)
12. Zorg voor voldoende parkeergelegenheid (zie 4.4) en beperk de overlast (zie 4.2)
13. Leg de duur van de vrijstelling vast (zie 4.6)
14. Voldoe aan de 'voorwaarden aan het pand', waaronder aan de normen van SNF in geval van logies (zie 4.7)

Als u meer wilt weten over arbeidsmigranten wilt laten wonen in het buitengebied of over wat er mogelijk is in de kernen, dient u vooral Hoofdstuk 2 en 3 te raadplegen.

Bijlagen

Bijlage 1 Aantallen arbeidsmigranten in gemeente Drimmelen

Voor het aantal arbeidsmigranten moeten we onderscheid maken in werknemers die korter of langer dan 4 maanden in Nederland verblijven. Het gaat veelal om werknemers uit Oost-Europa, die tijdelijk in Nederland werken.

Werknemers korter dan 4 maanden in Nederland

Werknemers die korter dan 4 maanden in Nederland werken en dan weer naar hun thuisland terugkeren, zijn niet verplicht zich in te schrijven in de Basis Registratie Personen (BRP, voorheen GBA). Om in Nederland te kunnen werken hebben zij wel een Burger Service Nummer (BSN) nodig. Deze kunnen ze aanvragen bij een van de 18 RNI-gemeenten²¹ in Nederland. Een RNI-gemeente registreert de niet-ingezetenen en het bijbehorende BSN. Een verblijfplaats in Nederland wordt hierbij *niet* geregistreerd. In de toekomst zijn RNI-gemeenten wel verplicht een verblijfplaats in Nederland te registreren.

Wat betekent dit voor Drimmelen? Alle (tijdelijk) werknemers die niet staan ingeschreven in de BRP en wel verblijven in onze gemeente, staan nergens geregistreerd. Wij kunnen hiervan geen overzicht opvragen of leveren. De enige mogelijkheid om achter deze mensen te komen, is aanbellen bij alle woningen in onze gemeente en vragen wie er verblijft.

Vandaar dat wij een schatting moeten maken hoeveel mensen hier tijdelijk verblijven. De schatting die wij nu maken is gebaseerd op een enquête gehouden onder de Drimmelse ondernemers over het aantal werknemers dat zij in dienst hadden in 2009. Hieruit bleek dat er behoefte was aan ongeveer 850 arbeidsmigranten. We zijn inmiddels een paar jaar verder, maar volgens de ZLTO is de behoefte niet afgenomen, eerder licht gestegen.

We hebben bekeken hoeveel woningen er op papier leeg staan in onze gemeente. Dat zijn ongeveer 280 woningen (per 17 maart 2016). Of deze allemaal daadwerkelijk leeg staan, is (nog) niet onderzocht. Wellicht dat een deel van deze woningen bewoond worden door arbeidsmigranten die korter dan 4 maanden in Nederland zijn.

Over het aantal werknemers dat korter dan 4 maanden in Nederland verblijft, kunnen we geen uitspraken doen. Wel is bij een handhavingscontrole gebleken dat in een 'lege' woning arbeidsmigranten verbleven. Deze werknemers bleken langer dan 4 maanden in Nederland te zijn. De controle leverde extra inschrijvingen in de BRP op, óók van andere adressen die niet in de handhavingsactie waren meegenomen. De schatting is dat dit ongeveer 60 nieuwe inschrijvingen heeft opgeleverd.

Werknemers langer dan 4 maanden in Nederland

Als werknemers langer dan 4 maanden in Nederland zijn, moeten ze zich inschrijven in de BRP. Als wij de BRP bestuderen, valt niet met zekerheid te zeggen hoeveel arbeidsmigranten in onze gemeente wonen. Mensen die zich inschrijven hoeven immers niet aan te geven waarom ze zich in onze gemeente inschrijven. Of het daadwerkelijk om arbeidsmigranten gaat, is daarom niet zeker. Het kunnen ook mensen zijn die gekozen hebben om te immigreren in Nederland.

Per 25 februari 2016 stonden in onze BRP 304 mensen ingeschreven met een Midden- en Oost-Europese nationaliteit. Van deze mensen waren 40 mensen minderjarig. Van de 264 meerderjarigen, hadden 220 de Poolse nationaliteit; de meeste meerderjarigen wonen in Made (146), gevolgd door Hooge Zwaluwe (51) en Terheijden (27).

²¹ RNI = Registratie Niet-Ingezetenen

Hoeveel arbeidsmigranten heeft de gemeente in haar gemeente werken en wonen?

Zoals uit bovenstaande blijkt, is dat niet met zekerheid te zeggen. We hopen dat het beleid op termijn inzicht geeft hoeveel mensen hier tijdelijk verblijven. Door het registreren in het nachtregister en de BRP. Voor de inschrijving en registratie zullen we gerichte acties houden. Zo zal na vaststelling van het beleid voorlichting gegeven worden aan de werkgevers over de wettelijke plicht in te schrijven in de BRP.

Aantallen aanvragen vergunningen stand van zaken 2018 (evaluatie)²²

Er zijn vijf vergunningen / meldingen voor logies aangevraagd en verleend voor in totaal 88 werknemers. Daarnaast zijn er twee vooroverleggen gevoerd over de mogelijkheden van het beleid en de vergunningaanvraag. Dit heeft (nog) niet geleid tot een aanvraag.

Tegen één verleende vergunning is destijds bezwaar gemaakt. De bezwaren hebben niet geleid tot aanpassing of afwijzing van de vergunning. De bezwaren hadden onder andere betrekking op:

- de integratie van de buitenlandse werknemer,
- de rechtsongelijkheid (vergelijking woonwagengebruikers en dubbele afhankelijkheid),
- de afkeuring van deze woonvorm door VN-comité,
- het gemeentelijke beleid,
- de polder is vol genoeg,
- de capaciteit van de riolering (niet toereikend),
- de zeer gevaarlijke verkeerssituaties (door abominabele verlichting),
- de toename van het aantal inbraken.

Aantallen werknemers stand van zaken eind 2019

Voor alle arbeidsmigranten die niet staan ingeschreven in onze gemeente, is de werkgever belasting verschuldigd voor elke overnachting die plaats vindt op zijn bedrijf. De werkgever is geen belasting verschuldigd als de werknemer staat ingeschreven in onze gemeente. Sinds de invoering van het beleid, is het aantal ingeschrevenen uit Oost- en Zuid-Europa toegenomen. In 2016 zijn 69 meerderjarige personen uit deze landen ingeschreven in onze gemeente, in 2017 zijn dat er 133 (stand per 20-11-2017) en in 2018 zijn er 135 mensen ingeschreven met een Oost- of Zuid-Europese nationaliteit (stand per 4-10-2018). In 2019 zijn er 166 volwassenen ingeschreven in de BRP (stand per 15-11-2019).

Als we kijken hoeveel mensen, die in 2017 stonden ingeschreven, in 2018 nog ingeschreven stonden, dan zijn het er 87. Dat betekent dat er dus 46 weer uitgeschreven zijn. Grofweg is 1/3 vertrokken.

Momenteel staan er 342 meerderjarige arbeidsmigranten ingeschreven in onze BRP, gevestigd vanaf 2016. Zij hebben ook 33 kinderen laten inschrijven. Het is aannemelijk dat de mensen met kinderen zich voor langere tijd gevestigd hebben in onze gemeente.

233 van hen zijn woonachtig in Made, voornamelijk in de kern (en soms in een huurwoning van Woonvizio). Nog eens 50 wonen in Hooge Zwaluwe, 29 in Lage Zwaluwe en de rest woont in de andere drie dorpen. De overgrote meerderheid komt uit Polen. Slechts 49 hebben een andere nationaliteit.

²² Het aantal is ten opzichte van de evaluatie niet gewijzigd.

Bijlage 2 Beleidsregels omvormen bestaande bebouwing in de bebouwde kom ten behoeve van wonen

Onderstaande tekst is vastgesteld beleid door het college. Waar bebouwde kom staat, wordt bedoeld: het gebied dat niet tot het gebied van Bestemmingplan Buitengebied gerekend wordt.

Samenvatting

Samenvattend zal het college slechts medewerking verlenen aan die verzoeken waarbij er sprake is van een anterieure overeenkomst, als is aangetoond dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke onderbouwing en als wordt voldaan aan de voorwaarden voor het afwijken in de bebouwde kom.

Beleidsregels in de bebouwde kom

Beleidsregels voor de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid krachtens artikel 2.12, eerste lid onder a onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 4, negende lid, van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht, voor zover het afwijkingsverzoek betrekking heeft op het toevoegen van woningen in de bebouwde kom.

In bijlage II van het Besluit omgevingsrecht is in artikel 4 bepaald in welke gevallen het college bevoegd is om af te wijken van de regels van het bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 2.12 eerste lid onder a onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

In lid 9 van artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht is bepaald dat het college bevoegd is om af te wijken van de regels van het bestemmingsplan voor het gebruiken van een bouwwerk, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten.

Deze afwijking kan ook betrekking hebben op het omvormen naar woningen.

Er wordt een onderscheid gemaakt in situaties binnen en buiten de bebouwde kom.

Deze beleidsnotitie is alleen van toepassing op de mogelijkheid voor het toevoegen van woningen in de bebouwde kom.

Onder het begrip woning wordt verstaan een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Onder het begrip huishouden wordt verstaan een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen, zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree.

Voor het realiseren van een woning zijn de in het Bouwbesluit aan een woonfunctie gestelde eisen van toepassing.

Voor alle duidelijkheid wordt herhaald dat het afwijken van de regels van het bestemmingsplan / ruimtelijk plan alleen mogelijk is voor de omvorming van bestaande bebouwing. Dit betekent dat er alleen sprake kan zijn van interne verbouwingen en aanpassingen van de bestaande gevelindeling (ramen en deuren).

Als een pand moet worden vergroot om het geschikt te maken voor bewoning is deze regeling niet van toepassing.

De regeling is met name in het leven geroepen om de omschakeling van langdurig leegstaand vastgoed naar woningen mogelijk te maken. Indachtig dit uitgangspunt gaan wij voor de toepassing van deze regeling uit van gebouwen die feitelijk aanwezig waren op 1 november 2014.

Goede ruimtelijke onderbouwing

Het omvormen naar woningen is niet zonder meer mogelijk. In artikel 2.12 van de Wabo is bepaald dat een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo slechts kan worden verleend als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Een aanvraag omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo dient daarom voorzien te zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing waarin in ieder geval wordt aangetoond:

- in hoeverre een plan passend is in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.
- dat het plan stedenbouwkundig verantwoord is.
- dat de toevoeging van een woning of woningen geen negatieve effecten heeft voor omliggende bedrijven en voor andere functies.
- dat voldaan wordt aan de normen voor een aanvaardbaar woon- een leefklimaat van de te realiseren woning(en) zelf en
- dat voldaan wordt aan de parkeernorm zoals deze volgt uit de gemeentelijke beleidsnota parkeren.

Binnen de gemeente zijn er diverse gebieden die worden aangemerkt als beschermingszones in het kader van de externe veiligheid. Het toevoegen van woningen binnen Plaatsgebonden Risicocontour is ongewenst. Binnen deze gebieden wordt geen medewerking verleend aan de omvorming naar woningen. In de ruimtelijke onderbouwing dient het aspect groepsrisico te worden meegewogen en verantwoord.

In buitendijks gebied wordt geen medewerking verleend aan de omvorming naar woningen. In de ruimtelijke onderbouwing dient dit aspect te worden meegewogen en verantwoord.

Afwijken binnen de bebouwde kom

De afgelopen paar jaar zijn de bestemmingsplannen voor de verschillende kernen vastgesteld, dan wel in procedure gebracht.

In deze plannen zijn verschillende bestemmingen opgenomen.

Per bestemming wordt aangegeven in hoeverre het college bereid is om een omgevingsvergunning te verlenen voor een activiteit als bedoeld in artikel 2, eerste lid, onder c van de Wabo.

Wel medewerking:

In de woongebieden komen verschillende verspreid gelegen bedrijven voor. Deze zijn bestemd als 'Agrarisch', 'Maatschappelijk', 'Bedrijf', 'Kantoor', 'Horeca' of 'Detailhandel'. Bij bedrijfsbeëindiging kunnen deze panden worden omgevormd naar een woning of woningen.

Dit past in het streven om voorzieningen te concentreren in het centrumgebied, of, in het geval van ambachtelijke en industriële bedrijven, op een bedrijventerrein.

In de kern Terheijden kunnen binnen de bestemming 'Centrum' woningen worden toegevoegd ter vervanging van bedrijfsruimte. Dit met uitzondering van de winkelstrip aan de noordzijde van de Polderstraat.

Buiten de individuele winkels en het centrumgebied is er nog een tussenvorm. In de kernen zijn er nog een aantal verspreid liggende kleinere winkelconcentraties. Het gaat hier om winkelstrips met bovenwoningen.

Alleen aan het Burgemeester Smitsplein zal de omvorming van winkels naar woningen worden toegestaan. Dit omdat het streven erop is gericht het Burgemeester Smitsplein om te vormen naar een woonomgeving.

Geen medewerking:

Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' wordt geen medewerking verleend aan de omvorming van bedrijfsbebouwing naar woningen.

De gebouwen op bedrijventerreinen dienen beschikbaar te zijn en te blijven voor de huisvesting van bedrijven.

Buiten de individuele winkels en het centrumgebied is er nog een tussenvorm. In de kernen zijn er nog een aantal verspreid liggende kleinere winkelconcentraties. Het gaat hier om winkelstrips met bovenwoningen.

Aan de Nieuwstraat in Lage Zwaluwe zal de omvorming van winkels naar woningen niet worden toegestaan.

Ook voor de winkelstrip aan de noordzijde van de Polderstraat in Terheijden zal de omvorming van winkels naar woningen niet worden toegestaan.

Maatwerk:

De meest voorkomende bestemming is de bestemming 'Wonen'.

Binnen de bestemming 'Wonen' hanteert het college als algemeen uitgangspunt dat dit per individueel geval beoordeeld zal worden. Uitgangspunt is dat geen medewerking wordt verleend aan het splitsen van woningen of het realiseren van woningen in bijgebouwen.

Slechts in uitzonderlijke gevallen is maatwerk mogelijk.

In de kern Made kunnen binnen de bestemming 'Centrum' woningen worden toegevoegd ter vervanging van bedrijfsruimte, mits dit in overeenstemming is met het Centrumplan en de Detailhandelsvisie. Uitgangspunt is dat daar waar krachtens de detailhandelsvisie concentratie van centrumvoorzieningen wordt voorgestaan de omvorming van bedrijfspanden naar woningen niet is toegestaan en daarbuiten wel.

De detailhandelsvisie is in voorbereiding, Dit impliceert dat aan de omvorming eerst medewerking kan worden verleend als deze visie is vastgesteld en in werking getreden.

Overeenkomst

Met de ontwikkelaar wordt een anterieure overeenkomst aangegaan waarin onder andere afspraken worden gemaakt over de vergoeding van door de gemeente gemaakte kosten, zoals een bijdrage in ambtelijke kosten, een bijdrage in de reserve ruimtelijke ontwikkeling, de vergoeding van planschade en de daarbij komende kosten.

Samenvatting

Samenvattend zal het college slechts medewerking verlenen aan die verzoeken waarbij er sprake is van een anterieure overeenkomst, als is aangetoond dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke onderbouwing en als wordt voldaan aan de voorwaarden voor het afwijken in de bebouwde kom.

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van 14 april 2015

Bijlage 3 Was-wordt lijst beleid 2016-2020

Was-wordt lijst beleid logies (tijdelijke) werknemers

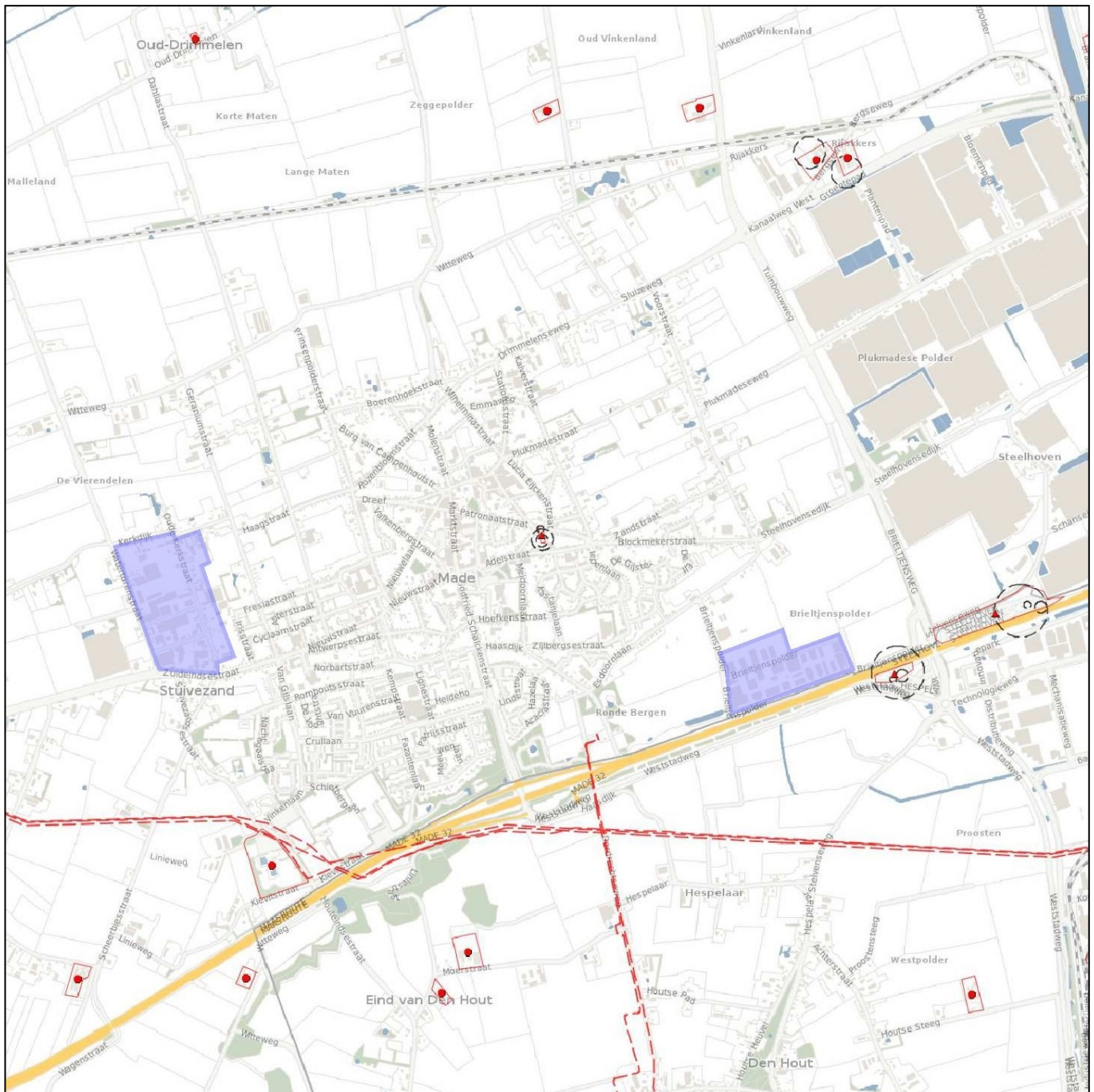
Was	Bladzijde	Wordt	Bladzijde
Beleid logies (tijdelijke) werknemers	titelblad	Beleid logies / huisvesting arbeidsmigranten	titelblad
1.1 Aanleiding	4	Op enkele punten geactualiseerd	4
-		Paragraaf '1.1.1 Evaluatie 2018' toegevoegd	4
-		Paragraaf '1.1.2 Stand van zaken 2019' toegevoegd	4
1.2 Regionale opgave 2016	4	Paragraaf '1.2. Huisvesting in regio-gemeenten en in de Provincie Noord-Brabant' paragraaf herzien	5
-		Paragraaf '1.3 Landelijke opgave 2019' toegevoegd.	5
1.3 Overwegingen voor goed gemeentelijk beleidskader	5	1.4 Overwegingen voor een goed gemeentelijk beleidskader	6
1.3.1 Wettelijke speelruimte voor gemeentelijk beleid	5	1.4.1 Wettelijke speelruimte voor gemeentelijk beleid	6
-		Paragraaf '1.5 Herzien beleid' toegevoegd	7
1.4 leeswijzer	6	1.6 leeswijzer	8
2.3 alinea laten vervallen, daarvoor in de plaats 2.3.1.		Paragraaf '2.3.1 Beperkte mogelijkheden op bedrijventerreinen' toegevoegd.	10
-		Paragraaf '2.3.2 Mogelijkheden bedrijven buiten bedrijventerreinen' toegevoegd	11
-		Paragraaf '2.6 Melden kamergewijze bewoning pand' toegevoegd.	12
2.6 Voldoen aan normen verkeersbewegingen	9	2.7 Voldoen aan normen verkeersbewegingen en parkeergelegenheid; ook tekstueel aangepast.	12
-		Paragraaf '2.8 Integratie' toegevoegd.	12
3 Logies in woningen of bedrijfspanden in de kernen	10	3 Logies in woningen of bedrijfspanden in de kernen aangevuld.	14
4.1 Bestaand pand	11	'4.1 Bestaand en/of nieuw pand' Tekstueel is paragraaf herzien.	16
-		Paragraaf '4.1.1 Huisvesting in woonunits' toegevoegd.	17
4.5 Gemeente stelt maximaal aantal te huisvesten werknemers vast	12	'4.5 Gemeente stelt geen maximaal aantal te huisvesten werknemers vast, wel andere eisen aan de locatie'. Hele paragraaf herzien.	20
4.7 Voorwaarden aan het pand in alle agrarische gebieden	13	4.7 Voorwaarden aan het pand En tekstueel kleine aanpassing n.a.v. herziening 4.1	21

5. Handhaving	14	Vervallen alinea over overgangsperiode.	22
-		Paragraaf '5.1.1 Handhavingsacties in verleden en toekomst' toegevoegd.	22
6. Communicatie	15	Alinea toegevoegd aan het eind.	23
6.1 Communicatie-aanpak	16	6.1 Communicatie-aanpak (over locatie) Aangegeven wie waarvoor verantwoordelijk is.	24
7.1 capaciteit medewerkers	17	Tekstuele aanpassingen.	25
7.2 Partners	17	Enkele partners toegevoegd.	25
8 Evaluatie en monitoring	17	Tekstueel geheel herzien.	25
9 Samenvatting: Checklist logies (tijdelijke) werknemers in het buitengebied	18	Tekstueel herzien: punt 5 en 6 aangevuld en punten 10 en 11 toegevoegd.	26
Bijlage 1 aantallen	20	Bijlage 1 toevoeging van aantallen aanvragen vergunningen en werknemers stand van zaken 2019.	27
-		'Bijlage 3 Was-wordt lijst beleid 2016- 2020' toegevoegd	33
Bijlage 3 t/m 5		Bijlage 4 t/m 6 (hernummerd)	
-		Bijlage 7 ingekomen reacties op concept-beleid	45

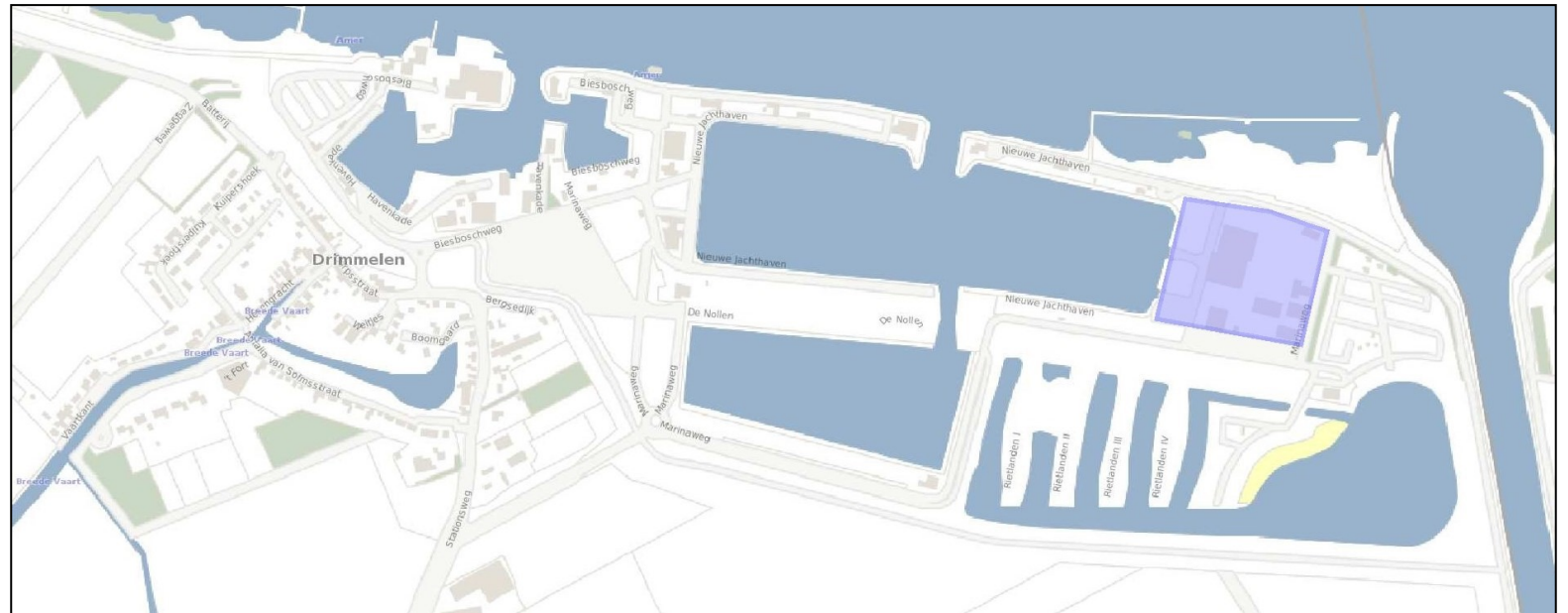
Bijlage 4 Bedrijventerreinen in de kernen

De paarse vlakken geven de bedrijventerreinen aan. De rode stippen vertegenwoordigen inrichtingen met gevaarlijke stoffen. Ook in de buurt hiervan kan geen logies of wonen gerealiseerd worden. Voor een recente kaart met betrekking tot externe veiligheid wordt verwezen naar website: <http://nederland.risicokaart.nl/risicokaart.html>

Made



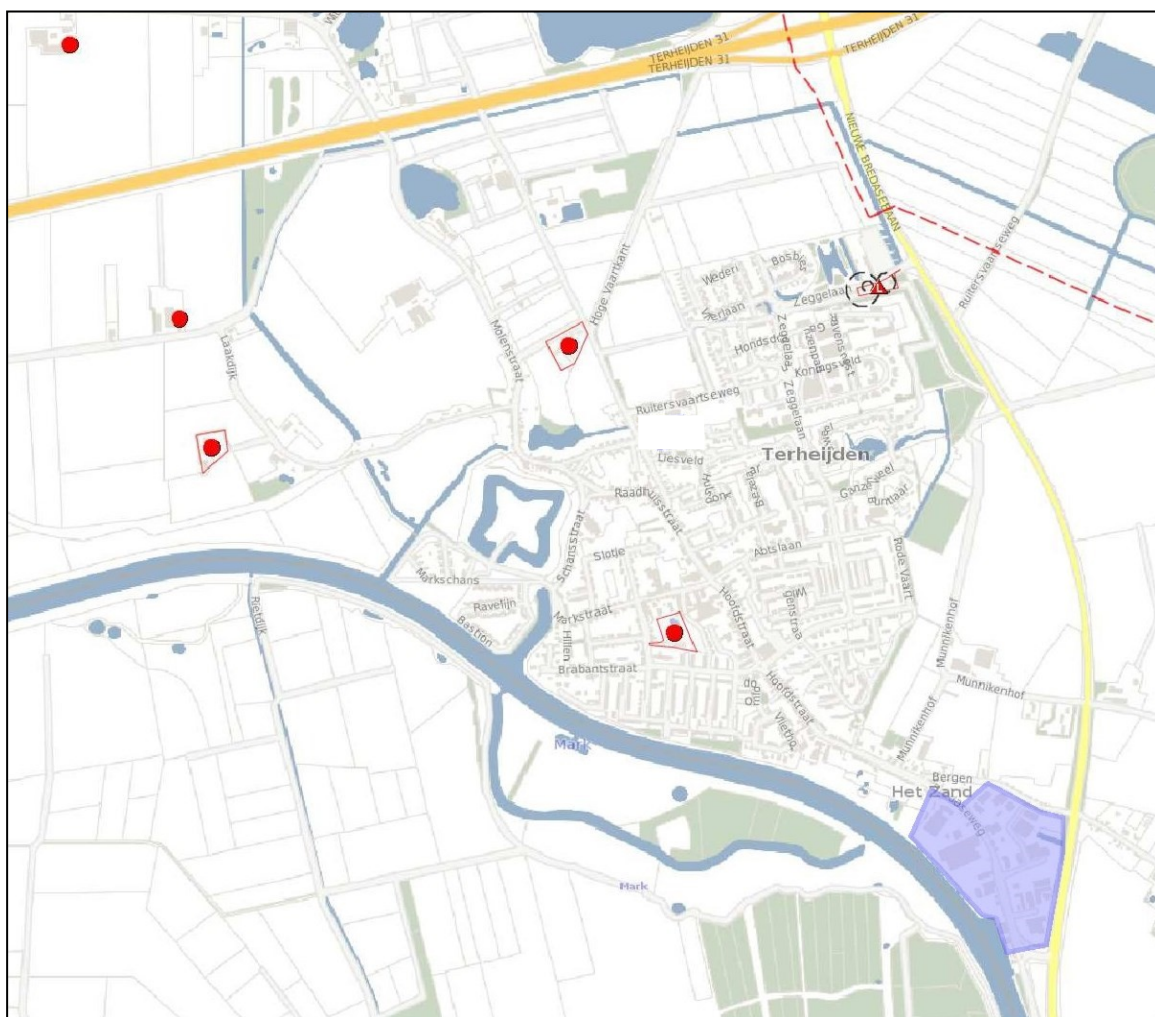
Drimmelen



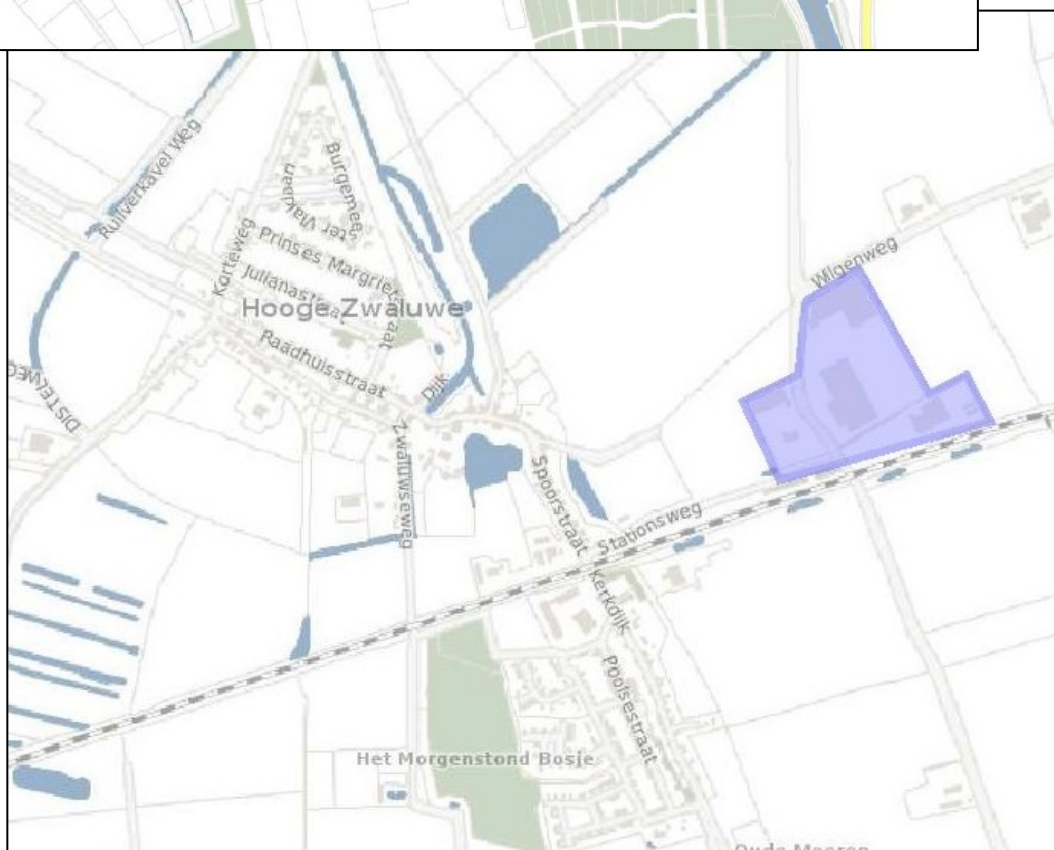


Lage Zwaluwe

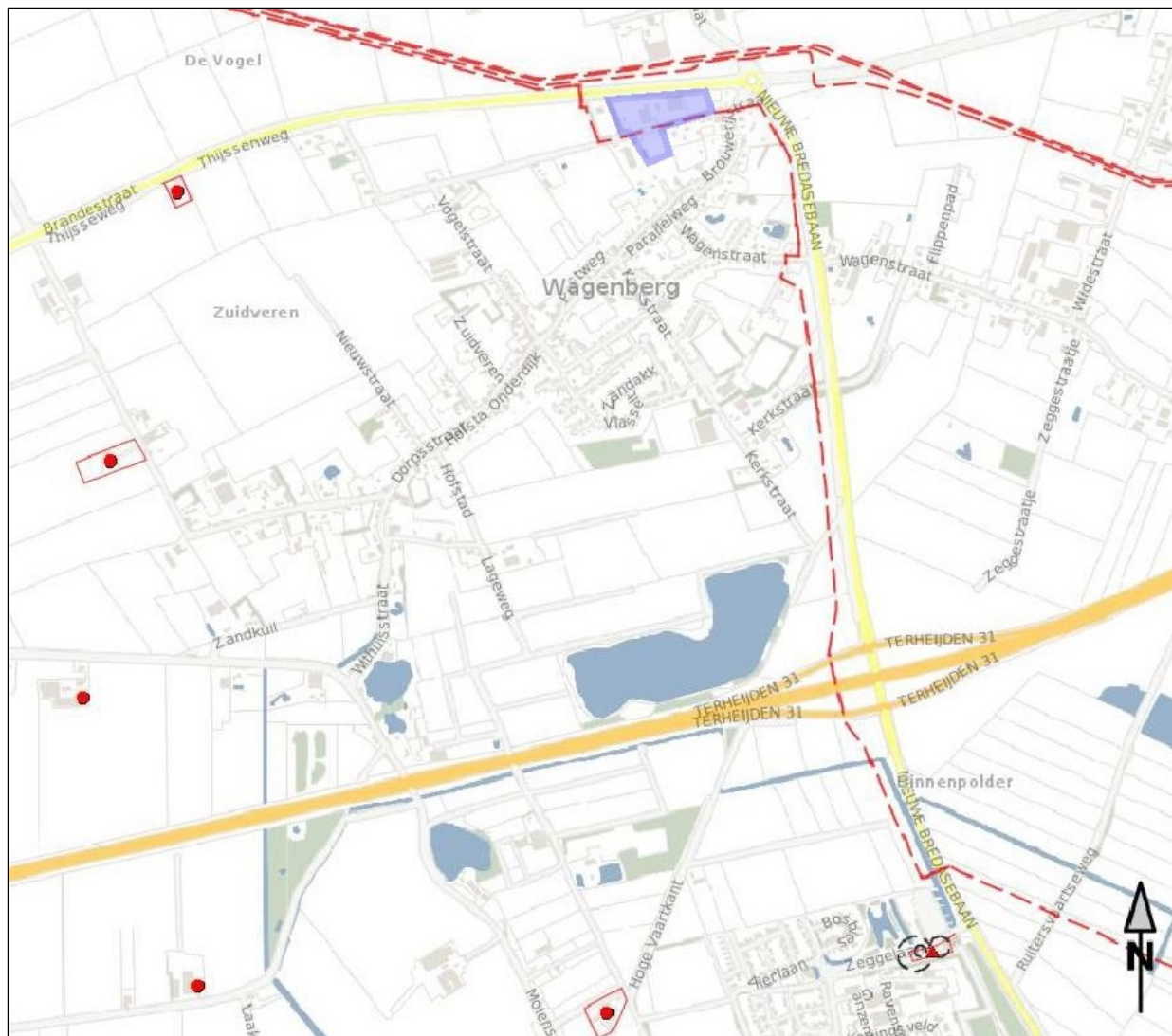
Terheijden



Hooge Zwaluwe



Wagenberg



Bijlage 5 Inschrijven in BRP

Basisregistratie personen (BRP)

De Basisregistratie Personen (BRP) heeft de Gemeentelijke Basisadministratie Personen (GBA) vervangen. In de BRP staan persoonsgegevens van inwoners in Nederland (de ingezetenen) en van personen in het buitenland die een relatie hebben met de Nederlandse overheid (de niet-ingezetenen).

Langer dan 4 maanden in Nederland?

Bent u van plan om langer dan 4 maanden in Nederland te blijven, dan moet u zich inschrijven in uw woongemeente. U bent verplicht dit binnen 5 dagen na uw aankomst in Nederland te doen. Als uw partner en/of kinderen ook langer dan 4 maanden in Nederland willen blijven, moeten zij dit ook in persoon melden bij de woongemeente. Naast deze inschrijving bij de gemeente moet u mogelijk vergunningen (verblijfs- en/of werkvergunning) aanvragen. De wet basisregistratie personen (BRP) schrijft voor dat u zich in persoon aan de balie moeten melden en inschrijven. Eén van de belangrijkste redenen hiervoor is identiteitsfraude. Verhuizingen binnen Nederland kan via DidiD. Ook voor u.

We kunnen ook met deze bedrijven die het hinderlijk vinden een afspraak maken om gestructureerd de inschrijvingen te laten verlopen.

Meer informatie over visa en verblijfsvergunningen is te vinden op www.ind.nl. Raadpleeg ook de brochure Nieuw in Nederland, te vinden op www.newinthenetherlands.nl.

Persoonsgegevens in de BRP

In de Basisregistratie personen (BRP) worden de persoonsgegevens bijgehouden van iedereen die in Nederland woont. Ook de persoonsgegevens van mensen in het buitenland die een relatie hebben met de Nederlandse overheid staan erin (de niet-ingezetenen). De overheid gebruikt deze persoonsgegevens om haar taken uit te kunnen voeren. Zo heeft de Belastingdienst de gegevens nodig om belastingen te heffen. In de BRP staan onder andere de volgende persoonsgegevens:

- naam, voornamen, geboortedatum, geboorteplaats en geboorteland;
- gegevens over de ouders;
- gegevens over huwelijk en geregistreerd partnerschap;
- gegevens over kinderen;
- gegevens over nationaliteit en eventueel over het verblijfsrecht;
- verblijfplaats (adres);
- het burgerservicenummer (BSN).

Als u aangifte doet, wordt u gevraagd om zoveel mogelijk originele documenten over te leggen, waaruit uw identiteit, burgerlijke staat en verblijfplaats in Nederland blijkt. Denk bijvoorbeeld aan geboorteakten (van u en uw kinderen), huwelijksakten, documenten van eerdere of ontbonden huwelijken, paspoorten, bewijzen van uw nationaliteit en huur- of koopovereenkomsten van uw woning in Nederland. Ook andere documenten kunnen (bij het ontbreken van voornoemde documenten) van belang zijn voor de verwerking van uw aangifte in de basisadministratie; neem ook deze mee naar het gemeentehuis.

Als u niet (tevens) de Nederlandse nationaliteit heeft, neemt u tevens een bewijs van de vreemdelingendienst mee, waaruit uw rechtmatig verblijf in Nederland blijkt.

Heeft u eerder in Nederland gewoond, dan geeft u dat bij uw aangifte van hervestiging aan en vermeldt tevens in welke Nederlandse gemeente u het laatst ingeschreven bent geweest. De gemeente kan dan uw gegevens bij die gemeente opvragen. Pas wanneer is vastgesteld, dat u nog niet in de basisadministratie voorkomt, zal de gemeente daadwerkelijk tot inschrijving overgaan.

Uitzonderingen inschrijven BRP

Wilt u zich in Nederland vestigen, dan kunt u zich niet altijd (direct) laten inschrijven in de BRP. Er gelden de volgende uitzonderingen:

- Uw verblijf in Nederland moet rechtmatig zijn. Dit is zo wanneer u de Nederlandse nationaliteit heeft of die van een lidstaat van de Europese Unie (EU), de Europese Economische Ruimte (EER) of Zwitserland. Is dit niet het geval, dan moet u eerst een verblijfsvergunning aanvragen.
- Als u asiel heeft aangevraagd en in een asiel- of opvangcentrum verblijft, komt u de eerste 6 maanden van uw verblijf niet in aanmerking voor inschrijving in de BRP. Het centrum registreert dan zelf uw verblijf in Nederland. Na deze periode of wanneer u niet in een asiel- of opvangcentrum verblijft, kunt u zich wel laten inschrijven in de BRP.
- Als uw vorig land van verblijf het Caribische deel van het Koninkrijk der Nederlanden (de voormalige Antillen) is, moet u aantonen dat u zich daar uit de bevolkingsadministratie heeft laten uitschrijven. Dit doet u met het verhuisbericht dat u bij uw uitschrijving heeft ontvangen.

Uitschrijving bij vertrek uit Nederland

U moet zich uitschrijven als u verwacht dat u binnen een periode van 12 maanden minstens 8 maanden in het buitenland verblijft. Deze periode hoeft niet aaneengesloten te zijn. Ook als u uw huis in Nederland aanhoudt, moet u zich uitschrijven als u voor langere tijd in het buitenland verblijft. U kunt zich vanaf 5 dagen voor uw vertrek uitschrijven bij de gemeente waar u op dat moment woont. U kunt dit persoonlijk of schriftelijk doen. Uitschrijvingen naar het buitenland via DigiD wordt dit jaar in Drimmelen nog ingevoerd.

Als er bewoners achterblijven op het adres moeten al de personen die vertrekken persoonlijk aan de balie verschijnen. U ontvangt een bewijs van uitschrijving. Dit bewijs kunt u gebruiken bij het opzeggen van abonnementen of voor uw inschrijving in het buitenland. De gemeente stelt instanties die zijn aangesloten op de BRP, zoals de Belastingdienst of een pensioenfonds, op de hoogte van uw nieuwe adres in het buitenland. Als u daarna opnieuw verhuist, moet u zelf uw nieuwe adres doorgeven aan de instanties waar u contact mee heeft tijdens uw verblijf in het buitenland.

Bijlage 6 Richtlijnen voor verbouwen

Meer informatie over het Bouwbesluit 2012 is te vinden op de website van de rijksoverheid www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving.

Bouwbesluit 2012

Kamergewijze verhuur

Een groot aantal bestaande voorschriften over het (ver)bouwen, gebruiken en slopen van gebouwen en andere bouwwerken is samengevoegd in een geheel nieuw Bouwbesluit: het Bouwbesluit 2012. Dit nieuwe besluit komt in de plaats van het Bouwbesluit 2003, de daarbij behorende ministeriële regeling, het Gebruiksbesluit en een aantal voorschriften uit de gemeentelijke bouwverordeningen. Het nieuwe Bouwbesluit bevat ook enkele nieuwe voorschriften. De voorschriften voor kamergewijze verhuur die voorheen in het Gebruiksbesluit waren geregeld zijn vanaf 1 april opgenomen in het Bouwbesluit 2012.

Woonfunctie voor kamergewijze verhuur en wooneenheden

In bepaalde gevallen gelden voor kamergewijze bewoning van woningen aanvullende voorschriften als het gaat om brandveilig gebruik. Dit is het geval als het gaat om een 'woonfunctie voor kamergewijze verhuur'. Anders dan de naam doet vermoeden gelden deze regels ook voor woongroepen en bijvoorbeeld koopwoningen die 'kamergewijs' bewoond worden.

De woonfunctie voor kamergewijze verhuur heeft in het Bouwbesluit 2012 een nieuwe definitie gekregen: "niet gemeenschappelijk deel van een woonfunctie waarin zich vijf of meer wooneenheden bevinden."

Een wooneenheid is een gedeelte van de woning dat bestemd is voor afzonderlijke bewoning. Daarbij gaat het niet om de planologische bestemming¹ maar om de bedoeling van de eigenaar/verhuurder om de kamers afzonderlijk te (laten) bewonen. Een wooneenheid maakt deel uit van de woning en is dus geen zelfstandige woning of aparte gebruiksfunctie. Wooneenheden kunnen uit één of meer kamers bestaan. De regels over brandveiligheid voor de woonfunctie voor kamergewijze verhuur gelden als in de woning zich vijf of meer wooneenheden bevinden. Overigens is een woonfunctie voor kamergewijze verhuur een verbijzondering van de reguliere woonfunctie en moet de woning die gebruikt wordt als "woonfunctie voor kamergewijze verhuur" op zich ook altijd voldoen aan de eisen die voor een woning gelden.

Het is van belang om de reguliere woonfunctie en de woonfunctie voor kamergewijze verhuur uit elkaar te houden. Als men bijvoorbeeld over studentenhuysvesting spreekt heeft men het veelal over beide vormen van huisvesting, maar zelfstandige studentenwoningen moeten voldoen aan de eisen die het Bouwbesluit stelt voor de 'reguliere' woonfunctie. De verhuur van 5 of meer studentenkamers binnen een woning moet met betrekking tot brandveiligheid aan specifieke (andere) eisen voldoen: de voorschriften voor kamergewijze verhuur. Indien de woning meerdere functies tegelijk heeft moet overigens altijd aan de strengste eis worden voldaan.

¹ Ook als het bestemmingsplan aangeeft dat sprake is van een woning, waarbij slechts een duurzaam gemeenschappelijk huishouden in de woning mag wonen, en feitelijk worden in de woning 5 of meer wooneenheden (kamers) afzonderlijk bewoond, moet vanuit de bouwregelgeving worden uitgegaan van een woonfunctie voor kamergewijze verhuur. Er is dan wel sprake van strijdig planologisch gebruik, waarvoor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht benodigd is.

Uitgangspunt bij deze nieuwe voorschriften is dat bewoners bij brand tijdig gealarmeerd dienen te worden. Hierbij is er van uitgegaan dat vergeleken met een reguliere woning geen extra risico's voor de brandveiligheid bestaan wanneer de woning in maximaal vier wooneenheden is ingedeeld. Het gaat bij deze voorschriften echt om de indeling in afzonderlijke wooneenheden waarbij wezenlijke voorzieningen zoals keuken, douche en toilet

die buiten de wooneenheden maar binnen de woning liggen, worden gedeeld. Als een eigenaar/verhuurder vier kamers verhuurt en zelf ook een aantal kamers van de woning gebruikt, moet dus worden voldaan aan de eisen voor kamergewijze verhuur. Omdat er van uitgegaan wordt dat personen die in dezelfde wooneenheid (kamer) wonen elkaar waarschuwen bij brand is het aantal personen per wooneenheid niet begreind².

De ondergrens voor het aantal wooneenheden is vijf maar er is geen begrenzing naar boven in het aantal wooneenheden en de omvang van een woonfunctie voor kamergewijze verhuur. Zo vallen bijvoorbeeld grote studentenverdiepingen of bejaardentehuizen met bijvoorbeeld vijftien wooneenheden ook onder de woonfunctie voor kamergewijze verhuur.

Rookmelders

Bij brand moeten bewoners tijdig worden gealarmeerd. In de woonfunctie voor kamergewijze verhuur moeten daarom rookmelders geplaatst zijn tussen de uitgang van de verblijfsruimten en de uitgang van de woning. Bijvoorbeeld de gezamenlijke overloop en de hal. Tevens moet elke verblijfsruimte een of meer rookmelders hebben. Alle wooneenheden moeten dus een of meerdere rookmelders hebben, maar ook de gezamenlijke woonkamer; dat is immers ook een verblijfsruimte.

Indien elke wooneenheid in de woning in een afzonderlijk subbrandcompartiment ligt met een weerstand tegen branddoor-slag en brandoverslag (WBDBO) van ten minste 30 minuten hoeft in die verblijfsruimte geen rookmelder aanwezig te zijn. Daarnaast hoeven er geen rookmelders aanwezig te zijn wanneer een brandmeldinstallatie (als bedoeld in artikel 6.20 van het Bouwbesluit 2012) in het pand aanwezig is.

Indien brand uitbreekt in een ruimte moeten de bewoners die zich in andere ruimten bevinden tijdig worden gealarmeerd. Bij brand moet een alarm in alle wooneenheden (ook met gesloten deuren) voldoende duidelijk te horen zijn. Bij kamergewijze verhuur zal het, als het geluidsniveau niet voldoende is, dan ook al snel zo zijn dat de rookmelders doorgeschakeld moeten zijn. Daarnaast moeten rookmelders zijn aangesloten op het lichtnet en voorzien zijn van een accu als achtervang indien de stroom uitvalt.

Deuren in vluchtroutes

Elke deur die bij het vluchten vanaf de uitgang van een kamer tot de uitgang van de woning gepasseerd wordt, moet eenvoudig met een lichte druk of met een panieksluiting kunnen worden geopend. Het gaat hierbij niet om een eis ten aanzien van de draairichting van deuren maar om het eenvoudig, zonder sleutel, kunnen openen van deuren. Er mag een panieksluiting worden aangebracht maar dat hoeft niet. De deuren van de kamers en de voor- en achterdeur van de woning mogen wel met een sleutel afsluitbaar zijn.

² Op grond van artikel 7.18 van het Bouwbesluit 2012 geldt echter ook bij kamergewijze verhuur dat het aantal bewoners beperkt is tot één persoon per 12 m² gebruiksovervlakte

(niet-) Gemeenschappelijk en gezamenlijk

Voor een goed begrip van de eisen voor brandveiligheid bij de woonfunctie voor kamergewijze verhuur worden de termen gemeenschappelijk en gezamenlijk uitgelegd.

In het Bouwbesluit 2012 wordt gesproken van gebruiksfuncties. Een van die gebruiksfuncties is de woonfunctie. Dit kan een woning zijn maar ook een woongebouw met daarin woningen. Daarom is in het Bouwbesluit 2012 een onderscheid gemaakt tussen gemeenschappelijk en 'niet-gemeenschappelijk'. Indien een gedeelte van een bouw-werk, een ruimte of een voorziening ten dienste staat van meer dan een gebruiksfunctie, wordt deze aangemerkt als gemeenschappelijk. Voorbeeld een trappenhuis in een woongebouw dat ten dienste staat van meerdere woningen. Als een voorziening ten dienste staat van één woning is sprake van niet-gemeenschappelijk. Daarnaast is er onderscheid tussen gemeenschappelijk en gezamenlijk. Een gedeelte van een woning of een voorziening die ten dienste staat van de woning die gebruikt wordt door meer dan een wooneenheid in die woning, wordt aangemerkt als gezamenlijk. Een niet-gemeenschappelijke voorziening in een woonfunctie voor kamergewijze verhuur is dus een gezamenlijke voorziening. In het Bouwbesluit 2012 is dit onderscheid gemaakt om bij kamergewijze verhuur specifieke eisen te kunnen stellen aan gezamenlijke ruimten in de woning.

In het normale spraakgebruik wordt vaak van een gemeenschappelijke keuken gesproken als je op kamers woont en je binnen de woning de keuken deelt met meerdere huisgenoten. Het Bouwbesluit 2012 spreekt dan van een gezamenlijke keuken in het niet-gemeenschappelijke deel van een woonfunctie.



Blusmiddelen

In een gezamenlijke keuken en op iedere bouwlaag - in de gezamenlijke gang of op de overloop - moet een brand-

slanghaspel of draagbaar blustoestel aanwezig zijn. De haspel of brandblusser moet duidelijk zichtbaar zijn opgehangen of gemarkeerd zijn met een pictogram, zodat de in de woning aanwezige personen direct kunnen zien waar de blusmiddelen zich bevinden.

Gelijkwaardige oplossingen

Het Bouwbesluit 2012 biedt de eigenaar/verhuurder de mogelijkheid om een andere brandveiligheidsoplossing te kiezen dan is voorgeschreven in het Bouwbesluit 2012. Voorwaarde is dat een dergelijk andere oplossing minstens dezelfde mate van brandveiligheid als de voorgeschreven oplossing biedt. Of dit het geval is, is ter beoordeling aan het bevoegd gezag (de gemeente). Informatie waaruit blijkt dat een gekozen oplossing ten minste gelijkwaardig is moet bij een melding in het kader van brandveiligheid aan de gemeente worden overlegd.

Gebruiksmelding

Voordat een woning voor kamergewijze verhuur gebruikt mag worden, moet dat gebruik minstens vier weken vóór aanvang daarvan bij de gemeente worden gemeld. Een melding brandveilig gebruik kan gedaan worden via het Omgevingsloket online. Bij een melding moet worden aangegeven welke brandveiligheidsvoorzieningen in de woning aanwezig zijn. De voorzieningen (rookmelders, brandblussers, uitgangen, en dergelijke) moeten op een plattegrond worden ingetekend en bij de melding worden gevoegd. De gemeente kan naar aanleiding van een melding brandveilig gebruik langskomen om de woning te controleren. Het is daarbij mogelijk – zeker indien een gelijkwaardige oplossing is toegepast – dat de gemeente aanvullende eisen stelt aan het gebruik. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het plaatsen van extra blusmiddelen. De gemeente zal in een besluit hiertoe moeten aangeven waarom de extra voorzieningen nodig worden geacht.

Naast de eisen voor kamergewijze verhuur in het Bouwbesluit kunnen ook op grond van andere regelgeving regels gelden. Zo kunnen op grond van het bestemmingsplan of de gemeentelijke huisvestingsverordening vergunningen nodig zijn. Voor meer informatie neem contact op met de gemeente.

Naleving, handhaving en strafbaarheid

De hiervoor genoemde voorschriften uit het Bouwbesluit 2012 over kamergewijze verhuur dragen bij aan de brandveiligheid. In de praktijk kan die brandveiligheid natuurlijk alleen maar worden bereikt wanneer die voorschriften worden nageleefd. De eigenaar/verhuurder is daarvoor verantwoordelijk. Niet naleven van de voorschriften is een overtreding die strafbaar is op grond van de Wet op de economische delicten. Vanzelfsprekend hebben ook de kamerbewoners een eigen verantwoordelijkheid bij het brandveilig gebruik van de woning. Het komt nogal eens voor dat een vluchtroute wordt geblokkeerd door fietsen, bierkratten, oud papier, meubels of vuilniszakken. Soms wordt er geknoeid met elektrische bedrading, met kans op kortsluiting. De eigenaar/verhuurder en de huurders zijn er gezamenlijk verantwoordelijk voor dat een kamerverhuurpand ook veilig wordt gebruikt.

Niet alle situaties die kunnen leiden tot brandgevaarlijke situaties zijn afgedekt door de specifieke voorschriften voor brandveilig gebruik in het Bouwbesluit 2012. Om die reden zijn er in het Bouwbesluit 2012 in artikel 7.10 en 7.16 voorschriften opgenomen om dit 'restrisico' te verkleinen. Ook op grond van dit artikel kan een gemeente handhavend optreden. In het uiterste geval kan een gemeente – zo nodig per direct – een pand sluiten.

Artikel 7.10 Restrisico brandgevaar en ontwikkeling van brand

Onverminderd het bij of krachtens dit besluit bepaalde is het verboden in, op, aan of nabij een bouwwerk voorwerpen of stoffen te plaatsen, te werpen of te hebben, handelingen te verrichten of na te laten, werktuigen, middelen of voorzieningen te gebruiken of niet te gebruiken of anderszins belemmeringen op te werpen of hinder te veroorzaken waardoor:

- brandgevaar wordt veroorzaakt, of
- bij brand een gevaarlijke situatie wordt veroorzaakt.

Artikel 7.16 Restrisico veilig vluchten bij brand

Onverminderd het bij of krachtens dit besluit bepaalde is het verboden in, op, aan of nabij een bouwwerk voorwerpen of stoffen te plaatsen, te werpen of te hebben, handelingen te verrichten of na te laten, werktuigen, middelen of voorzieningen te gebruiken of niet te gebruiken of anderszins belemmeringen te veroorzaken waardoor:

- melding van, alarmering bij of bestrijding van brand wordt belemmerd;
- het gebruik van vluchtmogelijkheden bij brand wordt belemmerd, of
- het redden van personen of dieren bij brand wordt belemmerd.

Meer informatie?

Bij inwerkingtreding van het Bouwbesluit 2012 hoort een goede uitleg van het besluit. De voorlichtingsmiddelen die hierbij worden ingezet zijn divers.

- In september 2011 is gestart met opleidingen voor het bevoegde gezag. Deze opleidingen waren gratis en zijn eind 2011 afgerond. Bij deze trainingen is gebruik gemaakt van het Praktijkboek Bouwbesluit 2012. Een pdf-versie hiervan kunt u vinden op www.rijksoverheid.nl.
- Dit is het nieuwe informatieblad over het Bouwbesluit 2012 en Kamergewijze verhuur. Er zijn diverse informatiebladen over verschillende onderwerpen uit het Bouwbesluit 2012 gemaakt. Deze staan op www.rijksoverheid.nl.
- Op www.rijksoverheid.nl/bouwregelgeving staat de integrale tekst van het Bouwbesluit 2012 en het bijbehorende Besluit wijziging Bouwbesluit 2012. Samen vormen zij het nieuwe Bouwbesluit. Ook staat hier een doorlopende tekst van de bijbehorende toelichtingen.
- Op dezelfde site staat een transponeringstabel waarin is terug te vinden waar artikelen uit het Bouwbesluit 2003, het Gebruiksbesluit, de Model Bouwverordening (MBV) en andere relevante regelgeving zijn terecht gekomen in het Bouwbesluit 2012.
- Op 25 april 2012 vindt een congres over het Bouwbesluit 2012 plaats. Tijdens deze dag gaan betrokkenen met elkaar in gesprek over het nieuwe Bouwbesluit. De minister van BZK zal deze dag openen.

Bijlage 7 Ingekomen reacties op het concept-beleid “Logies en huisvesting arbeidsmigranten” inclusief beantwoording en verwerking

Op 21 januari 2020 heeft het college besloten het concept-beleid voor het huisvesten van arbeidsmigranten openbaar te maken. Iedereen is in de gelegenheid gesteld te reageren van 29 januari 2020 tot en met 10 maart 2020. Dit is bekend gemaakt in 't Carillon, op de gemeentelijke website, social media en via e-mails aan stakeholders.

nr reactie	Samenvatting reactie	Beantwoording reactie	Aanpassing ontwerp-beleid
1	Paragraaf 2.4 Er wordt gesproken over en middelgroot logiesverblijf 20 tot 50. Ons voorstel om dit te veranderen naar 20 tot 40 gezien we in de rest van het beleid 40 als maximum hanteren.	Als gemeente hebben we het aantal juist losgelaten. Als huisvesting op een verantwoorde manier gebeurt, volgens de normen, kunnen wij ons voorstellen dat er meer dan 40 arbeidsmigranten worden gehuisvest.	niet aanpassen, zie uitleg
2	Paragraaf 2.5 Toeristen belasting. €1 p.p.p.d. klinkt niet veel maar voor een werkgever is dit wel 10% extra op de woonlasten die we mogen rekenen. Conform CAO open teelten mag er max €75,- per week aan woonlasten gevraagd worden. De werkgever vraagt in alle gevallen dezelfde vergoeding voor huisvesting (ongelijkheid zaait onrust) en wil dit bedrag niet zelf betalen. Ons voorstel, laat deze euro vervallen onder bepaalde voorwaarden. Zoals bij voorbeeld de voorwaarde dat de gemeente per direct op kan vragen hoeveel niet ingezetene arbeidsmigranten er op een plek wonen.	De toeristenbelasting zal gehandhaafd blijven. Werknemers kunnen zich inschrijven in de BRP, dan is de afdracht van toeristenbelasting niet nodig. Zij moeten zich wel uitschrijven als zij weer naar het buitenland vertrekken.	niet aanpassen, zie uitleg
3	Paragraaf 4.1.1. De units worden toegestaan op basis van een tijdelijke vergunning voor maximaal 5 jaar. Wordt hiermee bedoeld 5 jaar in totaal of kan er opnieuw een aanvraag ingediend worden? Ons voorstel zou zijn om onderstaand toe te voegen. De units worden toegestaan op basis van een tijdelijke vergunning voor maximaal 5 jaar en Het is mogelijk om na 5 jaar opnieuw een vergunning aan te vragen, wel wordt van de ondernemer verwacht te streven naar een structurele oplossing.	Wij bedoelen hiermee: in totaal 5 jaar. Wij zijn van mening dat dit een redelijke periode is voor een werkgever om tot een structurele oplossing voor de huisvesting te komen. Een optie op verlenging is dus niet nodig. Het gaat om het tijdelijke stallen van de units, bijvoorbeeld tijdens het oogstseizoen (in de vergunning wordt de exacte periode en positionering beschreven). Deze vergunning kan wel maximaal 5 jaar worden gebruikt. De voorkeur van de gemeente gaat echter uit naar een oplossing van huisvesting in een logiesgebouw waarbij het gebouw	Aanpassen conform reactie

	gecombineerd gebruikt kan worden voor de eigenlijke bestemming van de gronden.	
4 Huisvesten in bedrijfswoningen op bedrijventerreinen moet mogelijk zijn, ook als ze ergens buiten het bedrijfsterrein werkzaam zijn. Bijvoorbeeld in de Plukmadepolder.	wij willen graag dat arbeidsmigranten die tijdelijk werkzaam zijn voor het bedrijf, dicht bij de locatie waar ze werken verblijven. Wij kunnen ons voorstellen dat een specifiek adres zich wel leent voor huisvesting, hoewel het werk zich ergens anders bevindt. Daarom zal er maatwerk mogelijk worden voor dit soort gevallen. Wel zal moeten worden voldaan aan alle andere eisen uit beleid. Daarnaast zal ook gekeken worden of de bestemming van de bedrijfslocatie (incl. bedrijfswoning) overeenkomt met de bestemming van de werkzaamheden van het bedrijf dat zijn werknemers wil huisvesten op betreffende locatie. De bedrijfswoning kan omgezet worden naar een plattelandswoning, dit is een ruimtelijke afweging. Mits ruimtelijk aanvaardbaar of ruimtelijke kwaliteitsverbetering, dan kan het college besluiten hieraan medewerking te verlenen.	zie ook zienswijze 14 en 15.
5 De parkeernorm per logiesverblijf 1 parkeerplek is fors. 1 parkeerplek per 2 logiesverblijven is nog fors, maar werkbaar.	Wij hanteren de CROW-kerncijfers, maar hierin is deze groep niet specifiek benoemd. Als we deze cijfers hanteren, zou huisvesting van arbeidsmigranten onder kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten) kunnen vallen. Voor ons geldt weinig stedelijk. En we pakken het midden van minimaal en maximaal. Dan hangt het nog af van de locatie. aangezien dit meestal buitengebied is, kom je op de norm van 0,7 per kamer.	We passen de CROW-kencijfers toe op het moment van aanvraag vergunning. Deze hanteert nu een norm van 0,7 parkeerplaats per kamer/logiesverblijf voor het buitengebied. Wanneer er geen vergunningsplicht is in een bestaande woning, zullen wij deze norm als richtlijn meegeven.

6	De richtlijn max 40 personen huisvesten per locatie is te weinig voor ons. Aantal 60-70 is voor ons bedrijf realistischer.	Wij hebben een richtlijn gegeven. Dat betekent dat het aantal ook méér mag zijn, als de huisvesting voldoet aan de regels uit het beleid.	niet aanpassen, zie uitleg.
7	4.5 Er wordt niet gedefinieerd wat als “één locatie” wordt gezien. Deze term graag duidelijker omschrijven. Voorstel: Alle bebouwing met hetzelfde huisnummer (of iets dergelijks) als “één locatie” zien.	Uitgangspunt is per bedrijf, per locatie. Dit zal per geval moeten worden gezien. Als de bedrijfswoning wordt toegeschreven aan het bedrijf, maar op een ander huisnummer staat, dan is het ons inziens één locatie. Het komt ook voor dat er op één locatie meerdere bedrijven zitten. Of dat een bedrijf meerdere bestemmingsvlakken kent. Daarom is een definitie niet goed te geven. We zullen daarom per geval moeten bekijken. Het college kan hierin maatwerk leveren.	niet aanpassen, zie uitleg.
8	4.5, pag. 20, 2de alinea In het laatste deel van deze alinea wordt, op basis van een oppervlaktecriterium een richtlijn gegeven voor het aantal bewoners per locatie. Dit is echter overbodig, omdat in 2.2 al een oppervlaktecriterium is opgenomen; minimaal 12 m2 per persoon bij wonen, minimaal 10 m2 per persoon bij logies. Voorstel: De laatste drie zinnen laten vervallen.	mee eens	aanpassen conform voorstel
9	4.7, pag. 21, laatste alinea In deze alinea wordt algemeen omschreven dat minimaal moet worden voldaan aan de normen van de SNF. Dit kan nu dusdanig worden geïnterpreteerd dat dit ook voor wonen van toepassing is in plaats van alleen voor logies. Voorstel: Eerste zin aanpassen naar: “De verblijfsruimte voor logies moet minimaal voldoen...”	mee eens	aanpassen conform voorstel
10	Hfst. 9, pag. 25, punt 10 Het melden is niet altijd nodig. Voorstel: Zin aanpassen naar: <i>Indien nodig, meld het pand...</i>	mee eens, aanpassing anders geformuleerd	Meld het pand waar kamergewijs verhuurd wordt aan bij de gemeente, als het door 5 of meer personen wordt bewoond

- | | | | |
|----|--|--|----------------------------|
| 11 | Hfst. 9, pag. 25, punt 11 Zoals het nu wordt gesteld, moeten alle werknemers worden aangemeld voor integratie of een taalcursus. In de praktijk zal dit niet relevant zijn voor arbeidsmigranten die hier slechts kortstondig werken. Hiernaast zullen niet alle langdurig aanwezige arbeidsmigranten behoefte hieraan hebben. Het is niet zinvol iemand aan te melden als niet vaststaat dat er gebruik van gemaakt gaat worden. Voorstel: Zin aanpassen naar: "Meld uw werknemers <i>eventueel</i> aan voor..." | mee eens | aanpassen conform voorstel |
| 12 | Hfst. 9, pag. 25, punt 13 Hier wordt gesproken over een "afwijking" terwijl de desbetreffende paragraaf spreekt over "vrijstelling". De term "afwijking" heeft ook een negatievere connotatie dan "vrijstelling". Voorstel: In de zin "afwijking" vervangen door "vrijstelling" | mee eens | aanpassen conform voorstel |
| 13 | Hfst. 9, pag. 25, punt 14 Zie ook opmerking 9. Voorstel: Zin aanpassen naar: waaronder, <i>in het geval van logies</i> , aan de normen ... | mee eens | aanpassen conform voorstel |
| 14 | Het beleidsdocument laat slechts beperkt ruimte toe voor maatwerk. Dit maatwerk is ons inziens erg wenselijk, daar ook een andere wijze van huisvesting van arbeidsmigranten prima mogelijk en ruimtelijk aanvaardbaar te achten is. Verzoek aan gemeente om ruimte te laten voor een maatwerkbeoordeling en flexibiliteit, waarbij ook initiatieven mogelijk kunnen zijn die niet (volledig) voldoen aan het beleidsdocument, maar wel ruimtelijk aanvaardbaar zijn en waarbij sprake is van een goede kwaliteit van huisvesting. | N.a.v. deze opmerking zal in het beleid worden opgenomen wie welke bevoegdheid heeft binnen de gemeente: wanneer ligt de bevoegdheid bij het college of bij de raad. Ook zal aangegeven worden in hoeverre het college maatwerk kan voorstellen. | aanpassen conform reactie |

- | | | |
|---|---|-----------------------------------|
| <p>15 De gehanteerde woordkeuze, kan de situatie ontstaan dat het beleid (mogelijk onbedoeld) te strak wordt uitgelegd en er dus geen ruimte meer is voor maatwerk en flexibiliteit. Het gaat hier om de verwijzing naar <i>agrarische</i> bedrijven. Als dit ruimer wordt benoemd, kunnen arbeidsmigranten die niet werkzaam op betreffende locatie, maar wél in dezelfde gemeente / dorp, toch op een verantwoorde manier gehuisvest worden in bedrijfswoning in buitengebied. Het is wenselijk om deze woordkeuze te versoepelen, of om een algemene bepaling op te nemen waarin een mogelijkheid wordt geboden voor een maatwerksituatie. Daarom graag aanpassing van onderstaande tekst: "Daarom zullen wij alleen agrarische bedrijven faciliteren bij de huisvesting van arbeidsmigranten in het buitengebied. Het huisvesten is primair bedoeld voor arbeidsmigranten die werkzaam zijn voor het bedrijf van de agrariër die de huisvesting aanbiedt en daarnaast blijft het huisvesten een ondergeschikte nevenactiviteit van de bedrijfsvoering. Per verzoek wordt gekeken naar de omvang van het bedrijf en de locatie. Het aantal personen dat per bedrijf gehuisvest mag worden moet gekoppeld zijn aan het maximaal aantal arbeidsmigranten dat, in één jaar, werkzaam is bij de onderneming. Bij (tijdelijke) leegstand is onderverhuur aan collega-bedrijven mogelijk."</p> | <p>In het buitengebied zitten hoofdzakelijk agrarische bedrijven op agrarische bestemmingen. Maar in het buitengebied kunnen ook andersoortige bedrijven voorkomen. Wij zijn het eens dat huisvesting van arbeidsmigranten niet alleen over huisvesting van agrarische arbeidsmigranten hoeft te gaan. Daarom stellen wij voor een toevoeging te doen voor andersoortige bedrijven. Hiermee verandert de bestemming echter niet. Als er een agrarische bestemming op een locatie ligt, dan kunnen arbeidsmigranten die niet werkzaam zijn op deze agrarische locatie, hier niet gehuisvest worden. Indien er op de betreffende locatie een andere bedrijfsbestemming ligt, kan de bedrijfswoning gebruikt worden voor de huisvesting van arbeidsmigranten van die bedrijfsbestemming. Mochten de beoogde te huisvesten arbeidsmigranten op een agrarisch bestemde locatie worden gehuisvest en het bedrijf heeft géén agrarische bedrijvigheid, dan zal dit eerst via het herzien van het ruimtelijk plan moeten worden geregeld. Want dit beleid verandert de (ruimtelijke) bestemming niet. Daarnaast geldt dat huisvesting van arbeidsmigranten op een bepaalde locatie als ondergeschikte nevenactiviteit wordt gezien.</p> | <p>aanpassen conform reactie</p> |
| <p>16 'Bestemmingsplan' gaat vervallen door omgevingswet, graag vervangen door 'ruimtelijk plan'.</p> | <p>mee eens</p> | <p>Aanpassen conform voorstel</p> |