

**Beleidsnotitie
Huisvesting arbeidsmigranten 2023**

Gemeente Echt-Susteren

**Vastgesteld door burgemeester en wethouders van de
gemeente Echt-Susteren d.d.2023**

Inhoudsopgave

Samenvatting	3
1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Wijzigingen ten opzichte van voorgaande beleidsnotitie	4
2 Provinciaal beleid en onderzoek	7
2.1 Onderzoek Internationale werknemers in Limburg	7
2.2 Visie Internationale werknemers Limburg	8
2.3 Aanbevelingen Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten	9
2.4 Provinciaal beleid huisvesting arbeidsmigranten	10
3 Uitgangspunten voor goede huisvesting	12
3.1 Selectie gebieden	12
3.2 Basisuitgangspunten	12
3.3 Brandveiligheid	14
4 Huisvestingstypen	15
4.1 Stedelijk gebied	15
4.2 Buitengebied	16
5 Begrippen	22
Bijlage Komgrenzen Echt-Susteren	23

Samenvatting

In de Structuurvisie 2012-2025 'Ontwikkelen met kwaliteit', circa elf jaar geleden opgesteld, is reeds onderkend dat er steeds meer vraag is naar buitenlandse seizoensarbeiders en dat deze mensen deugdelijk gehuisvest dienen te worden. Er zijn in deze structuurvisie - gelet op de toenmalige vraag - alleen uitgangspunten en randvoorwaarden opgenomen ten aanzien van het realiseren van tijdelijke en deels permanente huisvesting van seizoensarbeiders bij agrarische bedrijven. Sinds 2016 zijn er in Echt-Susteren ook verzoeken ingediend voor het realiseren van logiesvoorzieningen voor arbeidsmigranten van niet-agrarische bedrijven in de regio. Ook zijn er verzoeken voor het realiseren van permanente logiesvoorzieningen voor arbeidsmigranten bij agrarische bedrijven. Deze en andere aanvragen tot het realiseren van deze verblijfsvoorzieningen voor arbeidsmigranten hebben ertoe geleid dat in september 2017 de Beleidsnotitie 'Huisvesting shortstay-arbeidsmigranten Echt-Susteren' is vastgesteld om deze initiatieven te stroomlijnen en eenduidige en begrijpelijke criteria vast te leggen om nieuwe initiatieven te kunnen beoordelen. Dit beleidskader is in 2018 geactualiseerd en in 2019 opnieuw vastgesteld onder de naam 'Beleidsnotitie 'Huisvesting shortstay-arbeidsmigranten Echt-Susteren 2018'.

Gelet op de ervaringen van de afgelopen jaren en de huidige ontwikkelingen op het gebied van arbeidsmigrantenhuisvesting (omvang, urgentie en kwaliteitseisen) is het noodzakelijk een nieuwe actualisering van de beleidsnotitie vast te stellen.

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

Huisvesting van arbeidsmigranten is toegestaan in het stedelijk gebied (waarbij het stedelijk gebied bestaat uit de gebieden binnen de komgrenzen, zoals aangegeven op de kaart in de bijlage bij deze notitie) en in het buitengebied, maar blijft in principe uitgesloten op bedrijventerreinen. Uitgangspunt van de gemeente Echt-Susteren is dat huisvesting van arbeidsmigranten primair binnen bestaande bebouwing dient plaats te vinden. Pas indien geen passende en realistische oplossing voorhanden is komen andere mogelijkheden in beeld. In stedelijk gebied wordt onderscheid gemaakt in arbeidsmigrantenhuisvesting in bestaande (bedrijfs)woningen, in overige leegstaande gebouwen en complexen en, indien het niet anders mogelijk is, in nieuwe logiesvoorzieningen.

In het buitengebied wordt onderscheid gemaakt in arbeidsmigrantenhuisvesting in bestaande woningen, bedrijfswoningen en andere leegstaande gebouwen en complexen, tijdelijk gebruik van wooneenheden op agrarische bedrijven, permanente logiesgebouwen bij agrarische bedrijven in vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) en tijdelijke wooneenheden op recreatieve bedrijven.

Voor elke vorm zijn specifieke aanvullende voorwaarden opgenomen die ervoor moeten zorgen dat er geen negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat ontstaan. Het voorwaardenpakket om arbeidsmigrantenhuisvesting te realiseren bestaat in principe altijd uit het BVP plus de aanvullende voorwaarden per huisvestingstype. Indien geen aanvullende voorwaarden zijn opgenomen geldt alleen het BVP.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Sinds het jaar 2016 zijn er verzoeken bij de gemeente Echt-Susteren binnengekomen tot realisering van huisvesting voor tijdelijke buitenlandse werknemers (arbeidsmigranten). Als het gaat om tijdelijke buitenlandse werknemers betreft het in dit kader legale werknemers (in bezit van EU-paspoort of een tewerkstellingsvergunning) die tijdelijk in ons land verblijven in verband met hun werk. De doelgroep van arbeidsmigranten is gevarieerd en bestaat uit buitenlandse medewerkers van logistieke bedrijven, agrarische bedrijven of andersoortige bedrijven in Echt-Susteren of directe omgeving. Deze aanvragen noopten de gemeente tot het opstellen van een duidelijk kader om deze initiatieven te stroomlijnen en eenduidige en begrijpelijke criteria te formuleren om nieuwe initiatieven te kunnen beoordelen en vervolgens toe te staan dan wel af te wijzen. Dit heeft in 2017 geleid tot de eerste versie van een beleidskader over de huisvesting van arbeidsmigranten ('Beleidsnotitie huisvesting shortstay-arbeidsmigranten Echt-Susteren'). Vervolgens is dit beleidskader in 2018 geactualiseerd tot 'Beleidsnotitie huisvesting shortstay-arbeidsmigranten Echt-Susteren 2018' (vastgesteld in 2019).

Inmiddels zijn we vier jaar verder en is de wereld van de arbeidsmigrantenhuisvesting volop in beweging:

- er is meer onderzoek beschikbaar over de huisvesting van arbeidsmigranten en de leefomstandigheden van deze doelgroep;
- er is een visie van de Stuurgroep Internationale Werknemers Limburg over arbeidsmigranten beschikbaar;
- arbeidsmigrantenhuisvesting is als gevolg van de inwerkingtreding van het 'Facetbestemmingsplan Deregulering' inmiddels niet meer toegestaan op basis van het bestemmingsplan (met uitzondering van kleinschalige huisvestingsmogelijkheden uitsluitend voor agrarische bedrijven binnen enkele agrarische bestemmingen), waardoor elke andere aanvraag dient te worden getoetst aan het arbeidsmigrantenbeleid;
- de vraag naar huisvesting voor deze doelgroep neemt steeds verder toe;
- tenslotte is het procedureel van belang dat de inwerkingtreding van de Omgevingswet aanstaande is.

Deze aspecten hebben ertoe geleid dat thans een geactualiseerde versie van het arbeidsmigrantenbeleid voorligt. In grote lijnen is het beleid overeind gebleven; er zijn echter kleine aanpassingen doorgevoerd op het gebied van de begripsbepaling en de maximale verblijfsduur, het voorkomen van gezinshuisvesting in arbeidsmigrantenhuisvestingsvoorzieningen, een beperkte uitbreiding van huisvestingsmogelijkheden, de toepassing van SNF-normen en er is meer aandacht voor de inschrijfplicht bij een verblijf van vier maanden of meer. Ook zijn de te doorlopen planologische procedures om arbeidsmigrantenhuisvesting te realiseren uit de beleidsnotitie gehaald. Over deze wijzigingen meer in paragraaf 1.2.

1.2 Wijzigingen ten opzichte van voorgaande beleidsnotitie

Begripsbepaling en maximale verblijfsduur

In de vorige versie van het arbeidsmigrantenbeleid werd nog gesproken over 'shortstay-arbeidsmigranten', in analogie met de door de provincie gebruikte terminologie. Inmiddels heeft de provincie de term arbeidsmigranten vervangen door de term 'internationale werknemers'. Hieronder worden arbeidsmigranten en kenniswerkers begrepen. Kenniswerkers zijn internationale

werknemers met een minimale looneis (dus overwegend met een hoger inkomen); arbeidsmigranten zijn internationale werknemers zonder minimale looneis. In Noord- en Midden-Limburg zijn grotendeels arbeidsmigranten actief, in Zuid-Limburg hoofdzakelijk kenniswerkers. De kenniswerker' of 'expat' verblijft meestal in reguliere woonvormen of andere overnachtingsaccommodaties zoals gemeubileerde kamerverhuur, pensions of hotels. In de gemeente Echt-Susteren zijn nagenoeg alle aanvragen gericht op huisvesting van arbeidsmigranten. Vandaar dat de term 'arbeidsmigranten' voor deze gemeentelijke beleidsnotitie wordt gehandhaafd.

Ook is de maximale verblijfsduur van de voorheen als 'shortstay-arbeidsmigranten' aangeduide doelgroep van 9 maanden in de provinciale beleidsstukken en onderzoeken verlaten. Dit mede omdat de handhaafbaarheid van deze termijn lastig is. Bovendien is het tekort aan arbeidsmigranten zo groot dat deze in veel gevallen langer verblijven dan 9 maanden. De belangrijkste reden om een grens te stellen aan de verblijfsduur van arbeidsmigranten is het inzichtelijk maken van de behoefte aan tijdelijke woonvoorzieningen voor mensen die zich niet definitief in Nederland willen of kunnen vestigen (arbeidsmigrantenhuisvesting) en de woningbehoefte op de reguliere woningmarkt. Op deze twee woonvormen is bovendien verschillende bouwregelgeving van toepassing. Het geheel loslaten van de verblijfstermijn maakt het onderscheid tussen beide woonvormen minder duidelijk. Vandaar dat een maximum termijn van 3 jaar wordt aangehouden. Deze termijn is gebaseerd op de resultaten van het onderzoek dat is uitgevoerd naar internationale werknemers in Limburg (zie verder in paragraaf 2.1). Hierin is aangegeven dat 73% van de arbeidsmigranten korter dan drie jaar in Limburg woont. De resterende 27% van de arbeidsmigranten woont dus langer dan die periode in Limburg en vestigt zich min of meer permanent. Uiteraard is ook deze periode lastig handhaafbaar indien binnenkomende arbeidsmigranten zich niet of niet tijdig laten registreren in het BRP. In het beleid wordt hier aandacht voor gevraagd in de richting van de initiatiefnemers; de registratie is wettelijk verplicht bij een verblijf vanaf 4 maanden maar wordt nog te vaak niet nageleefd.

Wonen voor gezinnen en/of kinderen voorkomen

In het basisvoorwaardenpakket van deze beleidsnotitie (zie paragraaf 3.2) wordt toegevoegd dat huisvesting van gezinnen en/of kinderen niet is toegestaan in een huisvestingsvoorziening voor arbeidsmigranten. Hiermee wordt bewerkstelligd dat deze voorziening beschikbaar blijven voor de arbeidsmigranten zelf en dat gezinnen en/of kinderen zich vestigen in de reguliere woningvoorraad.

Beperkte uitbreiding huisvestingsmogelijkheden

De mogelijkheden voor huisvesting van arbeidsmigranten blijven in grote lijnen hetzelfde. Er wordt een mogelijkheid toegevoegd door ook huisvesting van arbeidsmigranten in *bedrijfswoningen* toe te staan, voor zover dit vanuit milieuhygiënisch oogpunt mogelijk is en voor zover deze bedrijfswoningen zich niet op bedrijventerreinen bevinden. Hiermee wordt vooral gedoeld op hergebruik van bedrijfswoningen in het buitengebied en het stedelijk gebied. Aandachtspunt hierbij is wel dat bij bedrijfswoningen de milieuhinder van het eigen bedrijf buiten beschouwing blijft zolang het arbeidsmigranten betreft die op dat specifieke bedrijf werkzaam zijn. Indien er ook arbeidsmigranten verblijven die niet op het bedrijf werkzaam zijn dient een milieuhygiënische toets te worden gedaan.

Ten aanzien van *nieuwbouw van huisvestingsvoorzieningen op agrarische bedrijven* is een onderscheid gemaakt tussen huisvesting voor de eigen werknemers en gebruik van deze huisvesting voor werknemers van andere bedrijven. De huisvestingsvoorziening dient daarbij primair gebaseerd te zijn op de omvang van het eigen bedrijf. Bij gebruik van de voorziening voor werknemers van andere bedrijven wordt een bijdrage in het kader van het GKM gevraagd.

Ten aanzien van *huisvestingsvoorzieningen op bedrijventerreinen* kan worden aangegeven dat dit in principe niet gewenst is. De reden daarvoor is dat op bedrijventerreinen bepaalde milieuactiviteiten worden uitgeoefend die in het algemeen niet bijdragen aan een goed woon- en leefklimaat. Bovendien kan vestiging van arbeidsmigranten op een bedrijventerrein ertoe leiden dat bedrijven beperkt worden in hun bedrijfsvoering en/of uitbreidingsmogelijkheden. Het is niet voor niets dat reguliere woningbouw ook niet is toegestaan op bedrijventerreinen. Er kunnen zich echter situaties voordoen waarbij aantoonbaar geen sprake is van belemmeringen voor het woon- en leefklimaat noch voor de bedrijfsvoering van de aanwezige bedrijven. Mochten deze situaties zich voordoen dan kan maatwerk worden geboden om een huisvestingsvoorziening toe te staan.

Toepassing SNF-normen

In de voorgaande versies van deze beleidsnotitie is toepassing gegeven aan de SNF-normen voor huisvesting van arbeidsmigranten. Het behalen van een SNF-certificaat is daarbij niet verplicht omdat sommige bouwkundige SNF-normen in strijd zijn met het Bouwbesluit. Met name bij nieuwbouw speelt dit een rol. Er dient dan echter zoveel mogelijk te worden voldaan aan deze SNF-normen. Dit is inmiddels ook in de Omgevingsverordening Limburg vastgelegd. Bij een afwijking gewijzigd gebruik (in bestaande bebouwing) kan wel de SNF-normering volledig worden gebruikt. De SNF-norm zelf, die in de voorgaande versies van het arbeidsmigrantenbeleid als bijlage was opgenomen, is niet meer opgenomen daar deze regelmatig aan wijzigingen onderhevig is. De actuele versie van deze norm kan worden gedownload via www.normeringflexwonen.nl.

Inschrijfplicht in BRP

De inschrijfplicht in het BRP vanaf een verblijfsduur van 4 maanden is wettelijk bepaald en daardoor kan de gemeente het niet nogmaals verplicht stellen. In het basisvoorwaardenpakket is hiervoor een extra aandachtspunt opgenomen zodat initiatiefnemers er nogmaals op gewezen worden dat dit een wettelijk verplichte handeling is.

Procedures

De ruimtelijke procedures die gevolgd dienen te worden om tot een vergunning voor een huisvestingsvoorziening voor arbeidsmigranten te komen zijn niet meer opgenomen in deze beleidsnotitie. Gelet op de eventuele inwerkingtreding van de Omgevingswet (Ow) in 2023 is het thans niet eenduidig aan te geven welke procedure gevolgd moet worden. Verwezen wordt naar de wetgeving op het moment van de vergunningaanvraag.

Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk komt in hoofdstuk 2 het provinciaal beleid aan de orde en het daaraan ten grondslag liggende onderzoek en de visie van Ondernemend Limburg. Ook wordt aandacht besteed aan het advies van het 'Aanjaagteam bescherming arbeidsmigranten' van de Rijksoverheid. Hoofdstuk 3 handelt over de basisuitgangspunten voor huisvesting van arbeidsmigranten, waarvoor geldt dat deze uitgangspunten te allen tijde gelden voor alle situaties. Hiermee wordt bewerkstelligd dat een bepaalde basiskwaliteit wordt gewaarborgd. In hoofdstuk 4 komen de huisvestingstypen aan de orde. Daarbij gaat het om de verschillende mogelijke verschijningsvormen van huisvesting van arbeidsmigranten en de beleidsmatige afwegingen daaromtrent. In dit hoofdstuk is aangegeven welke vormen toelaatbaar zijn, op welke plekken, onder welke voorwaarden en met welke planologische procedure. Hoofdstuk 5 bestaat uit de verklaring van enkele begrippen die in dit beleidskader worden gebruikt.

2 Provinciaal beleid en onderzoek

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan een recent onderzoek en een visie op de huisvesting van arbeidsmigranten die op verzoek van de provincie en andere partners zijn opgesteld of uitgevoerd. Daarnaast wordt kort ingegaan op het advies van het 'Aanjaagteam bescherming arbeidsmigranten' van de Rijksoverheid. Voorts is aangegeven welke beleidsuitgangspunten op provinciaal niveau worden aangehouden over de huisvesting van arbeidsmigranten in Limburg. Voor zover ruimtelijk relevant, bruikbaar en actueel zijn de resultaten van deze onderzoeken en het advies meegenomen in dit beleidskader.

2.1 Onderzoek Internationale werknemers in Limburg

In opdracht van de Stuurgroep Internationale Werknemers Limburg is door de bureaus Decisio en Companen het onderzoek 'Internationale werknemers in Limburg' (d.d. 28.05.2020) uitgevoerd. Met de uitvoering van dit onderzoek is beoogd nader inzicht te krijgen in de (ontwikkeling van de) omvang van de doelgroep internationale werknemers binnen de provinciegrenzen. Daarbij stonden de volgende onderwerpen centraal: internationale werknemers op de arbeidsmarkt, de bijbehorende huisvestingsopgave en integratie van internationale werknemers. In het onderzoek is de groep internationale werknemers opgesplitst in kenniswerkers en arbeidsmigranten. Dit onderscheid is gemaakt omdat de opgaven voor overheden verschillen tussen kenniswerkers en arbeidsmigranten. Kenniswerkers verdienen meer dan arbeidsmigranten, werken vaak in banen waarvoor een hoger opleidingsniveau vereist is en verblijven gemiddeld voor langere tijd in Nederland. Met name op het gebied van huisvesting vragen kenniswerkers en arbeidsmigranten daarom een andere aanpak. Wat betreft huisvesting ligt de focus van dit onderzoek voornamelijk op arbeidsmigranten, omdat het hier om specifieke woonvormen en grotere aantallen gaat.

In het navolgende worden enkele (voor deze beleidsnotitie relevante) conclusies aangegeven.

Aantal: forse groei arbeidsmigranten

Het aantal werkzame internationale werknemers is in Limburg sinds 2010 gegroeid met gemiddeld 22 procent per jaar. Deze groei is voornamelijk afkomstig van arbeidsmigranten. Het aantal arbeidsmigranten in de totale populatie internationale werknemers is gestegen van 68 procent in 2010 naar 85 procent in 2018. Het aantal kenniswerkers in de provincie is stabiel sinds 2014. Het aantal arbeidsmigranten daarentegen is gegroeid met gemiddeld 25 procent per jaar.

Huisvestingsduur: 73% na 3 jaar vertrokken

In 2020 woonden er naar schatting 58.300 arbeidsmigranten en 8.500 kenniswerkers in Limburg. In Noord- en Midden-Limburg ligt het accent op arbeidsmigranten, waarbij Noord-Limburg de belangrijkste woonregio is voor arbeidsmigranten. Voor kenniswerkers is dit juist Zuid-Limburg. Het aantal kenniswerkers in Midden-Limburg is de afgelopen jaren licht gedaald. Ongeveer driekwart van de arbeidsmigranten woont korter dan drie jaar in Limburg; de overige 27 procent van de arbeidsmigranten woont langer dan die periode in Limburg en vestigt zich dus min of meer permanent.

Toekomstige huisvestingsbehoefte: toenemende vraag naar huisvesting

De toekomstige huisvestingsbehoefte van arbeidsmigranten wordt in het onderzoek geschat op circa 123.900 personen in 2030. Dit aantal betekent een toename van 65.600 personen in tien jaar tijd. Dit aantal is een indicatie en afhankelijk van de economische ontwikkelingen kan het aantal

benodigde woonplekken hoger of lager uitpakken. Uiteindelijk moeten marktpartijen en overheden gezamenlijk komen tot oplossingen voor het huisvesten van internationale werknemers. Juist door voldoende mogelijkheden te bieden voor huisvesting kunnen verdringingseffecten voorkomen worden. Verdringing treedt met name op wanneer reguliere woningen worden opgekocht door uitzendbureaus, werkgevers en gespecialiseerde huisvesters en (verkamerd) doorverhuurd worden aan kenniswerkers of arbeidsmigranten. Dan worden woningen namelijk van de markt gehaald voor reguliere woningzoekenden. Het is dus niet alleen in het belang van werkgevers, maar ook van lokale woningzoekende om voldoende (extra) huisvesting voor buitenlandse werknemers te realiseren.

2.2 Visie Internationale werknemers Limburg

In dit document is door de Stuurgroep Internationale Werknemers. Ondernemend Limburg (LLTB, LWV en MKB Limburg) en de regio's Noord-, Midden- en Zuid-Limburg en de provincie Limburg een gezamenlijke visie opgesteld over internationale werknemers in Limburg (10.12.2020). De provincie Limburg heeft de ambitie gesteld om de innovatiefste, aantrekkelijkste en gezondste provincie van ons land te worden. Dit is cruciaal om ervoor te zorgen dat bedrijven zich in Limburg komen vestigen en talenten aantrekken die hier willen komen werken en/of wonen. Gezien de demografische ontwikkelingen (vergrijzing en ontgroening) en vraag op de arbeidsmarkt is de doelgroep internationale werknemers cruciaal voor de bedrijvigheid in Limburg. Er zijn ambities op het gebied van wonen, werken en samenleven uitgewerkt. Samen is ook de visie op internationale werknemers voor Limburg bepaald.

Huisvesting

Voor deze beleidsnotitie is met name het aspect huisvesting relevant. Op de korte en lange termijn zijn acties benoemd om die ambities waar te maken, zo ook op het gebied van huisvesting van arbeidsmigranten. Er is een (nu reeds) groot tekort aan kwalitatief goede en betaalbare huisvesting voor internationale werknemers. Daarbij komt ook dat verwacht wordt dat de groep internationale werknemers (volgens de rapportage van Decisio) bijna verdubbelt in 2030 ten opzichte van dit moment. Ook zijn veel internationale werknemers niet adequaat gehuisvest; de kwaliteit van huisvestingsvoorzieningen moet daarom omhoog.

In dit verband is afgesproken dat elke gemeente in 2021 lokaal beleid heeft vastgesteld voor de huisvesting van internationale werknemers. Daarnaast dienen de gemeenten adequate huisvesting te faciliteren en ongewenste situaties tegen te gaan (inclusief bijkomende aspecten zoals integratie, taal, participatie, kwaliteitseisen en draagvlak). Ten aanzien van het huisvesten van arbeidsmigranten heeft de gemeente Echt-Susteren sinds 2017 al specifiek beleid voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Dit beleid functioneert goed en is tevens al een keer geactualiseerd. Nieuwe aanvragen worden hieraan getoetst. Daarnaast is afgesproken dat de gemeenten samen met huisvesters/werkgevers actief werk maken van het inschrijven van internationale werknemers in de Basisregistratie Personen (BRP) en dat moment meteen gebruikt om internationale werknemers te informeren over rechten en plichten in Nederland. Dit laatstgenoemde aspect valt buiten het bereik van deze (ruimtelijke) beleidsnotitie, maar is wel een belangrijk aspect bij de monitoring van het aantal arbeidsmigranten en hun verhuisbewegingen evenals het op peil brengen van de voorzieningen voor deze groep.

2.3 Aanbevelingen Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten

Op verzoek van het kabinet heeft het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten (hierna: ABA) onder leiding van Emile Roemer voorstellen gedaan om de positie van arbeidsmigranten op de korte en (middel)lange termijn te verbeteren. Dit vanwege het gegeven dat arbeidsmigranten vaak niet zelfredzaam zijn (taal, regelgeving, gebruiken, instanties) en nog geen netwerk hebben in Nederland. Zij zijn hierdoor sterk afhankelijk van hun werkgever. Deze afhankelijkheid gaat echter verder dan het werk en speelt ook ten aanzien van huisvesting en zorgverzekering, omdat de werkgever dit vaak ook regelt. Verlies van werk betekent vaak ook verlies van woonruimte en van zorg. Dit leidt tot onwenselijke situaties en in sommige gevallen tot ernstige misstanden. Slechte huisvesting zorgt niet alleen voor de arbeidsmigranten zelf voor problemen maar ook voor de omgeving (overlast door overbewoning) en voor bedrijven (oneerlijke concurrentie omdat sommige werkgevers niet aan de eisen voldoen en daardoor producten of diensten veel goedkoper kunnen aanbieden).

In het rapport 'Geen tweederangsburgers' worden de volgende aanbevelingen gedaan om de situatie van de arbeidsmigranten te verbeteren:

- betere beheersing van de uitzendsector, dat wil zeggen betere regulering om malafide uitzendbureaus van de markt te kunnen weren. Voorgesteld wordt een certificeringssysteem op te tuigen;
- zicht houden op arbeidsmigratie door goede registratie in RNI (Registratie Niet-Ingezetenen) en later in het BRP: hiervoor zal een zorgplicht voor werkgevers moeten worden ingevoerd bij in- en uitschrijving;
- meer en betere huisvesting van arbeidsmigranten: overheden moeten gezamenlijk optrekken en elkaar ondersteunen bij huisvestingsvraagstukken: voorgesteld wordt een 'expertiseteam arbeidsmigranten' op te richten;
- gemeenten kunnen een (vorm van een) verhuurdersvergunning afgeven, waarmee naar de huisvester kan worden opgetreden bij misstanden;
- gemeente moeten worden gestimuleerd om meer huisvesting te realiseren voor arbeidsmigranten;
- de normeringen SNF en AKF (Agrarisch Keurmerk Flexwonen) dienen waar nodig te worden aangescherpt, waarbij één persoon per slaapkamer en minimaal 15 m² leefoppervlak per persoon de norm zou moeten zijn;
- afhankelijkheid van werkgever inperken door arbeidscontracten en huurcontracten te ontkoppelen en waarbij ook huurcontracten met huur- en huurprijsbescherming ontstaan;
- gezondheid en welzijn van arbeidsmigranten verbeteren: voorstel is dat na afloop van het arbeidscontract nog een korte periode gebruik mag worden gemaakt van zorgvoorzieningen;
- betere handhaving en toezicht (combinatie van bevoegdheden voor overheden en private organisaties);
- institutionele inbedding van arbeidsmigratie (bijvoorbeeld mogelijkheid conflict bij rechter te beslechten).

Veel van deze aanbevelingen vallen buiten het bereik van deze (ruimtelijke) beleidsnotitie, maar geven wel een goed beeld van de vele aspecten die spelen bij arbeidsmigrantenhuisvesting. Vanuit de huisvesting zijn de aandachtspunten vanuit het Aanjaagteam: meer huisvesting realiseren, de SNF- en AKF-normen zoveel mogelijk implementeren en een vorm van een verhuurvergunning kunnen afgeven. Dat laatste gebeurt in de gemeente Echt-Susteren al. Bij iedere huisvestingsvoorziening vanaf vijf personen dient een exploitatievergunning te worden aangevraagd. Daarmee wordt de exploitant verantwoordelijk voor een goede exploitatie en vormt deze ook het aanspreekpunt voor de gemeente en voor derden. Ook kan de vergunning worden ingetrokken bij ongewenste situaties.

2.4 Provinciaal beleid huisvesting arbeidsmigranten

Het provinciaal beleid over de huisvesting van arbeidsmigranten is vastgelegd in de vorm van beleidsregels/instructieregels in de Omgevingsverordening Limburg. De actuele en toekomstige versies (na inwerkingtreding Omgevingswet) komen onderstaand aan de orde.

Omgevingsverordening Limburg (2021)

De Omgevingsverordening Limburg 2021 treedt pas in werking na inwerkingtreding van de Omgevingswet. Hoewel de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier onder meer huisvestingsnormen voor internationale werknemers. Op dit moment is het nog altijd niet zeker dat de Omgevingswet op 1 januari 2023 in werking treedt. Indien die datum verder opgeschoven wordt, treedt ook de nieuwe Omgevingsverordening Limburg (2021) later in werking, inclusief alle nieuw te regelen onderwerpen. Daarmee valt er een gat in de bescherming van de bij die regels behartigde belangen. Om deze lacune in de bescherming te voorkomen worden de nieuwe regels toegevoegd aan zowel de geldende Omgevingsverordening Limburg 2014, als aan de komende Omgevingsverordening Limburg (2021). Voor de inhoudelijke aspecten van deze instructieregels wordt verwezen naar de beschrijving van de Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014.

Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014

In de Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 (op 30 september 2022 door Provinciale Staten vastgesteld) zijn onder meer bepalingen opgenomen die verband houden met arbeidsmigranten. Deze komen in het navolgende aan de orde.

1. Instructieregel begripsbepaling arbeidsmigranten

In deze nieuwe instructieregels is de term '(shortstay-)arbeidsmigranten' verlaten en wordt gesproken over 'internationale werknemers'. Hieronder wordt verstaan: *'arbeidsmigranten, expats en alle andere doelgroepen met een niet-Nederlandse nationaliteit zonder verblijfsstatus die in Limburg werken, ongeacht de termijn van werk of verblijf in Nederland.'* Dit betekent dat de maximale verblijfsduur van 9 maanden is komen te vervallen. Dit heeft onder meer te maken met de ervaringen van de afgelopen jaren waaruit is gebleken dat handhaving van deze termijn lastig is en dat bedrijven zodanig verlegen zitten om medewerkers dat deze gemiddeld 2 tot 3 jaar als internationale werknemer werkzaam blijven.

Hoe gaan wij als gemeente hiermee om?

De gemeente Echt-Susteren zal in deze notitie de term 'arbeidsmigranten' gebruiken. Er wordt wel een maximum verblijfstermijn van 3 jaar aangehouden. De term 'shortstay' komt te vervallen.

2. Instructieregel toepassen SNF-normen

Ook is een instructieregel opgenomen ten aanzien van de toepassing van de SNF-normen voor huisvesting van internationale werknemers. Aangegeven is dat bij de vaststelling van een ruimtelijk plan dat voorziet in een bestemming die de tijdelijke of permanente huisvesting van internationale werknemers toestaat, het gemeentebestuur 'rekening houdt met' de normenset voor huisvesting van internationale werknemers voor het register van de Stichting Normering Flexwonen. In de aanvulling van de Omgevingsverordening Limburg 2021 is aangegeven dat ook kan worden afgeweken van de SNF-norm, maar dat dit alleen is toegestaan als het bestuursorgaan (het college van B&W of de gemeenteraad) daar goede redenen voor heeft. Het bestuursorgaan moet dit dan goed motiveren. Ten aanzien van de toepassing van de huisvestingsnormen die in de SNF-norm zijn

opgenomen betekent dit dat indien de gemeente goede redenen heeft om in plaats van de SNF-norm de AKF-norm toe te passen, de gemeente dit mag doen.

Hoe gaan wij als gemeente hiermee om?

De inhoud van deze instructieregel met betrekking tot de SNF-normering was reeds in de voorgaande versies van de beleidsnotitie opgenomen en wordt ook in deze beleidsnotitie gehandhaafd. Het gebruik van de AKF-normering kan op basis van het voorgaande, mits goed gemotiveerd, worden toegestaan. In dit verband is het ook van belang aan te geven dat gemeenten een initiatiefnemer niet mogen verplichten tot een aantal bouwkundige aspecten in strijd is met het Bouwbesluit (bron: 'Handreiking huisvesting arbeidsmigranten' van het ministerie van BZ). Omdat het Bouwbesluit deel uitmaakt van wetgeving geldt deze boven de SNF-normen. Vandaar dat de SNF-normen wel van toepassing worden verklaard maar met uitzondering van bouwkundige aspecten waar het Bouwbesluit leidend is. Dit is met name het geval bij nieuwbouw van voorzieningen. Het behalen van een SNF-certificaat is daardoor niet verplicht maar wordt wel gestimuleerd.

3. Huisvesting van arbeidsmigranten op recreatieterreinen.

In de Omgevingsverordening 2014 was een beleidsregel voor de huisvesting van arbeidsmigranten op recreatieterreinen opgenomen. Deze is in de Wijzigingsverordening Omgevingsverordening 2014 en de nieuwe Omgevingsverordening 2021 overgenomen en aangepast aan de nieuwe terminologie. Deze beleidsregel luidt thans:

Het bepaalde in artikel 12.8¹ is niet van toepassing op het tijdelijk toestaan van huisvesting van internationale werknemers, woonurgenten en statushouders op recreatieterreinen voor de duur van maximaal 10 jaar, als:

- a. er geen huisvesting mogelijk is binnen de regio in bestaande woningen in of nabij het bestaand bebouwd gebied van het stedelijk gebied en landelijke kernen;*
- b. er geen huisvesting mogelijk is binnen overige bebouwing in of nabij het bestaand bebouwd gebied van het stedelijk gebied en landelijke kernen;*
- c. er op een te revitaliseren recreatieterrein geen samenloop is met een bedrijfsmatige toeristisch-recreatieve exploitatie;*
- d. er duidelijke en bindende afspraken zijn gemaakt over de sanering of revitalisering van de recreatieterreinen na afloop van de tijdelijke huisvesting en een deel van de inkomsten vanuit het tijdelijk huisvesten van specifieke doelgroepen wordt gebruikt om de sanering of revitalisering van het recreatieterrein te bekostigen.*

Hoe gaan wij als gemeente hiermee om?

Deze regeling is de opvolger van de oude regeling die al in de Omgevingsverordening was opgenomen. Deze regeling is destijds ook al overgenomen in de eerdere versies van de beleidsnotitie en blijft ook in deze nieuwe versie intact. Het gaat hier uitsluitend om gevallen waarbij sprake is van revitalisering van bestaande recreatieterreinen waarbinnen gedurende die tussenperiode geen recreatie plaatsvindt.

¹ In dit artikel is bepaald dat aan recreatiewoningen geen woonfunctie mag worden toegekend.

3 Uitgangspunten voor goede huisvesting

3.1 Selectie gebieden

In de gemeente Echt-Susteren wordt grofweg onderscheid gemaakt in drie typen gebieden: het stedelijk gebied, het buitengebied en de bedrijventerreinen. Het 'stedelijk gebied' wordt gevormd door de gebieden binnen de bebouwde kom, zoals aangegeven op de kaart 'Kongrenzen Echt-Susteren', die als bijlage bij deze beleidsnotitie is opgenomen. Het gebied 'Grensmaas' wordt (exclusief de bebouwde kommen) in het kader van deze Beleidsnotitie geschaard onder het buitengebied. Huisvesting van arbeidsmigranten kan plaatsvinden in stedelijk gebied en in het buitengebied. De huisvestingsvormen die onder voorwaarden worden toegestaan zijn beschreven in hoofdstuk 4.

Huisvesting op bedrijventerreinen is in principe niet gewenst om de redenen die in paragraaf 2.1 reeds zijn aangegeven. Er kan zich echter een situatie voordoen van een locatie op een bedrijventerrein waarbij aantoonbaar geen sprake is van belemmeringen voor het woon- en leefklimaat voor de arbeidsmigranten noch voor de bedrijfsvoering van de aanwezige bedrijven. Mochten een dergelijke situatie zich voordoen dan kan maatwerk worden geboden om een huisvestingsvoorziening toe te staan.

3.2 Basisuitgangspunten

Voor alle gevallen waar sprake is van huisvesting van buitenlandse werknemers die tijdelijk in Nederland verblijven (arbeidsmigranten) gelden onderstaande uitgangspunten.

1. Het hoofduitgangspunt

Een belangrijk hoofduitgangspunt voor de gemeente Echt-Susteren is dat er - binnen de in deze beleidsnotitie aangegeven ruimtelijke kaders - zoveel mogelijk gebruik moet worden gemaakt van bestaande bebouwing. Nieuwbouw komt pas aan de orde als aannemelijk is gemaakt dat hergebruik van bestaande gebouwen op een locatie niet mogelijk is (bijvoorbeeld een agrarisch bedrijf met leegstaande stallen dat nieuwbouw wil plegen voor huisvesting van arbeidsmigranten). Initiatiefnemers dienen zich ervan bewust te zijn dat een aanvraag tot hergebruik van bestaande leegstaande gebouwen voor huisvesting van arbeidsmigranten meer kans van slagen heeft dan het realiseren van nieuwbouw.

De overige uitgangspunten bij het toetsen van nieuwe voorzieningen² voor arbeidsmigrantenhuisvesting zijn:

2. Het maximum aantal te huisvesten arbeidsmigranten binnen een huisvestingsvoorziening bedraagt:
 - a. in het buitengebied: 120. Bij uitbreiding van een bestaande huisvestingsvoorziening mag het totaal van de gehele huisvestingsvoorziening niet meer bedragen dan 120.
 - b. in het stedelijk gebied: 8 (waarbij als referentie wordt uitgegaan van 4 personen als maximale bezetting van een reguliere woning). Bij leegstaande grotere complexen kan van dit maximum worden afgeweken, mits de woon- en leefkwaliteit kan worden gegarandeerd en het parkeren op adequate wijze kan worden opgelost.

² Bestaande, legale voorzieningen kunnen het gebruik op basis van de bestaande vergunning blijven voortzetten.

3. De maximale verblijfsduur van arbeidsmigranten bedraagt 3 jaar; inschrijven in het BRP wordt ten sterkste aanbevolen en is wettelijk verplicht vanaf een verblijfsduur van 4 maanden.
4. er moet te allen tijde worden voldaan aan de geldende wet- en regelgeving (o.a. Wet ruimtelijke ordening, Bouwbesluit, milieuwetgeving en Besluit omgevingsrecht) of diens rechtsgeldige opvolgers);
5. er dient aan de meest recente SNF-normering (thans: SNF-norm van 1 maart 2022) te worden voldaan voor zover deze niet in strijd is met het Bouwbesluit. Een van de belangrijkste normen hieruit is de oppervlakte aan leefruimte per persoon. Deze leefruimte bestaat uit de slaapruijnte en andere inpandige leefruimte (exclusief gangen, trappenhuizen, technische ruimten en sanitaire ruimten) en dient minimaal 12 m² gebruiksoppervlakte (GO) te zijn³. Uitgezonderd zijn situaties waarbij de huisvesting wordt gerealiseerd in een hotel of pension; dan geldt de bestaande kamermaat als oppervlaktemaat, waarbij het aantal personen waarvoor de kamer bedoeld was als maximum geldt voor het aantal personen dat er verblijft.
6. er dient minimaal één toilet- en doucheruimte beschikbaar te zijn per 8 personen³ en er dient minimaal één kookegelegenheid beschikbaar te zijn per 8 personen⁴;
7. er mogen geen gezinnen en/of kinderen worden gehuisvest in een huisvestingvoorziening voor arbeidsmigranten;
8. de brandveiligheid dient gewaarborgd te zijn; de wijze waarop bij initiatieven getoetst wordt is aangegeven in paragraaf 3.3 'Brandveiligheid';
9. van elke initiatiefnemer wordt voorafgaand aan de vergunningprocedure een inspanningsverplichting gevraagd ten aanzien van de communicatie van het initiatief naar de omgeving. Deze inspanningsverplichting is vormvrij;
10. voor een huisvestingsvoorziening voor meer dan vier personen is een vergunning 'huisvestingsvoorziening voor arbeidsmigranten' noodzakelijk; hierin dienen minimaal het beheer en toezicht, de parkeervoorziening en de communicatie met klachtenregistratie geregeld te zijn. Deze exploitatievergunning wordt tegelijk met de omgevingsvergunning voor het bouwen en/of afwijkend gebruik bestemmingsplan verleend;
11. er dient een nachtregister bijgehouden te worden (op basis van artikel 4:38 Wetboek van Strafrecht) en er dient verblijfsbelasting te worden afgedragen (op basis van de meest recente 'Verordening op de heffing en invordering van toeristenbelasting Echt-Susteren');
12. de parkeernorm is als volgt:
 - a. in stedelijk gebied wordt bij het gebruik van woningen door arbeidsmigranten een parkeernorm gehanteerd van 1 parkeerplaats per 2 arbeidsmigranten. Deze parkeerplaatsen dienen in principe op eigen terrein te worden gerealiseerd. In geval van huisvesting in bestaande woningen waarbij het realiseren van extra parkeerplaatsen op eigen terrein niet mogelijk is, dient de parkeerbalans in de betreffende straat en buurt inzichtelijk te worden gemaakt en dient te worden aangegeven hoe de parkeerbehoefte kan worden opgelost in openbaar gebied. Deze dient op een zodanige wijze te worden opgelost dat geen onacceptabele parkeerdruk in de buurt dan wel parkeerhinder voor derden ontstaat. Bij

³ Bij minder dan 8 personen in een voorziening dient eveneens een toilet-/doucheruimte aanwezig te zijn;

⁴ Bij minder dan 8 personen in een voorziening dient eveneens een kookegelegenheid aanwezig te zijn.

hergebruik van bestaande gebouwen, anders dan reguliere woningen, dient per locatie/initiatief hieromtrent een afweging te worden gemaakt.

- b. In het buitengebied wordt het benodigde aantal parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd en wordt dit aantal afgestemd op de omvang van de huisvestingsvoorziening, op het type werkzaamheden dat verricht wordt en het autobezit van de beoogde bewoners. In de regel zijn bij percelen in het buitengebied ruimere mogelijkheden om eigen parkeervoorzieningen te realiseren.

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

3.3 Brandveiligheid

Conform het bepaalde in sub 8. van paragraaf 3.2 dient de brandveiligheid te zijn gewaarborgd. Bij de toetsing aan de brandveiligheidseisen wordt onderscheid gemaakt in nieuwbouw en bestaande bouw. Daarbij wordt aangesloten bij de gebruiksfuncties die in het Bouwbesluit 2012 zijn vastgelegd: de woonfunctie (al of niet als kamergewijze verhuur) of de logiesfunctie. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet is deze regelgeving verankerd in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Nieuwbouw

Nieuwbouw van arbeidsmigrantenhuisvesting wordt altijd beschouwd als een logiesfunctie, ongeacht de ligging van het bouwwerk en het aantal personen dat uiteindelijk van het bouwwerk gebruik zal maken. De volgende situaties worden onderscheiden met bijbehorende gebruiksfunctie uit het Bouwbesluit (Bb):

Nieuwbouw	
Logiesfunctie 1-10 personen	<i>Gebruiksfunctie Bb:</i> logiesfunctie Brandveilig gebruik: geen meldings- of vergunningplicht
Logiesfunctie > 10 personen	<i>Gebruiksfunctie Bb:</i> logiesfunctie Brandveilig gebruik: vergunningplicht cf. art. 2.2 Bor

Bestaande bouw

Bij bestaande bouw wordt onderscheid gemaakt in een woongebouw of een overige functie.

Bestaande bouw-woongebouw	
Woonfunctie 1-4 personen	<i>Gebruiksfunctie Bb:</i> woonfunctie Brandveilig gebruik: geen meldings- of vergunningplicht
Woonfunctie 5-10 personen	<i>Gebruiksfunctie Bb:</i> woonfunctie (kamergewijze verhuur) Brandveilig gebruik: meldingplicht cf. par. 1.5 Bb
Woonfunctie > 10 personen	<i>Gebruiksfunctie Bb:</i> woonfunctie (kamergewijze verhuur) Brandveilig gebruik: vergunningplicht cf. art. 2.2 Bor

Bestaande bouw-overig	
Logiesfunctie 1-10 personen wel/niet in logiesgebouw	<i>Gebruiksfunctie Bb:</i> logiesfunctie Brandveilig gebruik: geen meldings- of vergunningplicht
Logiesfunctie > 10 personen wel/niet in logiesgebouw	<i>Gebruiksfunctie Bb:</i> logiesfunctie Brandveilig gebruik: vergunningplicht cf. art. 2.2 Bor

4 Huisvestingstypen

Op basis van de actuele bestemmingsplanregelingen is het in de gemeente Echt-Susteren niet toegestaan arbeidsmigranten te huisvesten, met uitzondering van bestaande vergunde situaties en in de gevallen waarbij gebruik wordt gemaakt van de beperkte afwijkingsmogelijkheden ten aanzien van tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders op (uitsluitend) agrarische bedrijven. In die gevallen dienen de werknemers ook daadwerkelijk bij het specifieke bedrijf werkzaam te zijn.

Dit betekent dat alle andere initiatieven voor arbeidsmigrantenhuisvesting via een zogenaamde 'buitenplanse' procedure (meestal een reguliere of uitgebreide omgevingsvergunning) vergund dienen te worden. Voorafgaand daaraan is het wenselijk dat initiatiefnemers een principeverzoek indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Het college toetst vervolgens aan de beleidsregels van deze beleidsnotitie alvorens zij een besluit neemt om wel of geen principemedewerking aan het initiatief te verlenen.

In dit hoofdstuk is aangegeven binnen welke huisvestingstypen het accommoderen van arbeidsmigranten in principe mogelijk wordt geacht en welke specifieke voorwaarden daarvoor gelden. Deze specifieke voorwaarden gelden dus aanvullend op het in hoofdstuk 3 beschreven BVP (Basisvoorwaardenpakket). De behandelde huisvestingstypen zijn beschreven per deelgebied. Hierbij is, zoals aangegeven, realisering van huisvesting voor arbeidsmigranten op bedrijventerreinen uitgesloten.

1. Stedelijk gebied (paragraaf 4.1):

- a. reguliere woningen en bedrijfswoningen (bestaande voorraad);
- b. andere leegstaande gebouwen en complexen;
- c. nieuwe logiesgebouwen.

2. Buitengebied (paragraaf 4.2):

- a. reguliere woningen en bedrijfswoningen (bestaande voorraad);
- b. Voormalige (Niet-) Agrarische Bedrijfsbebouwing (VAB/VNAB);
- c. tijdelijke of nieuwe logiesgebouwen.

4.1 Stedelijk gebied

a. Reguliere woningen en bedrijfswoningen (bestaande woningvoorraad)

Zoals aangegeven is het in reguliere woningen en bedrijfswoningen op basis van het bestemmingsplan niet toegestaan arbeidsmigranten te huisvesten. Dit kan op verzoek alsnog mogelijk worden gemaakt.

Voorwaarden

Hierbij gelden, aanvullend op het BVP, de volgende drie voorwaarden:

- a. het aantal personen dat in één woning gaat wonen mag maximaal vier bedragen;
- b. maximaal 10% van de panden in een straat mag worden benut voor arbeidsmigrantenhuisvesting;
- c. de minimale onderlinge afstand tussen twee huisvestingsvoorzieningen bedraagt vier panden.
- d. bij huisvesting in bedrijfswoningen van arbeidsmigranten die niet op dat specifieke bedrijf werkzaam zijn, dient rekening te worden gehouden met de milieuhygiënische aspecten van dat bedrijf.

b. Andere leegstaande gebouwen en complexen

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

Voorwaarden

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

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

c. Nieuwe logiesgebouwen

De gemeente Echt-Susteren kiest primair nadrukkelijk voor het gebruik maken van bestaande bebouwing. Zoals aangegeven zal een initiatief waarbij voorzien wordt in nieuwe (tijdelijke of permanente) logiesgebouwen pas worden toegestaan als er in de omgeving geen andere vrijstaande gebouwen zijn waar reële mogelijkheden zijn voor arbeidsmigrantenhuisvesting, als er geen onevenredige hinder voor de omgeving plaatsvindt en als het initiatief een substantiële bijdrage levert aan het terugdringen van het tekort aan arbeidsmigrantenhuisvesting. Het maximum aantal te huisvesten arbeidsmigranten zal afhankelijk zijn van de locatie en dient per aanvraag te worden afgewogen. Daarbij kunnen het type omgeving, het parkeren en andere initiatieven voor arbeidsmigrantenhuisvesting in de directe omgeving een rol spelen. Dit aspect is ter beoordeling aan het college.

Voorwaarden

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

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

4.2 Buitengebied

a. Reguliere woningen en bedrijfswoningen (bestaande woningvoorraad)

Het is, zoals eerder aangegeven, in het buitengebied mogelijk om gebruik te maken van de afwijkmogelijkheid ten aanzien van tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders op (uitsluitend) agrarische bedrijven. In die gevallen dienen de werknemers ook daadwerkelijk bij het specifieke

bedrijf werkzaam te zijn. Het betreft een kleinschalige, tijdelijke voorziening. Deze situaties vallen buiten het bereik van deze beleidsnotitie.

Wat daarnaast via deze beleidsnotitie mogelijk wordt gemaakt is het huisvesten van arbeidsmigranten in reguliere woningen of bedrijfswoningen.

Voorwaarden

Hierbij gelden, aanvullend op het BVP, de volgende drie voorwaarden:

- a. het aantal personen dat in één woning gaat wonen mag maximaal vier bedragen;
- b. bij huisvesting in bedrijfswoningen van arbeidsmigranten die niet op dat specifieke bedrijf werkzaam zijn, dient rekening te worden gehouden met de milieuhygiënische aspecten van dat bedrijf.

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

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

Voor de ontwikkeling van logiesvoorzieningen nabij woonkernen en in bebouwingsconcentraties geldt een ondergrens van 500 m² aan hergebruik bedrijfsgebouwen zonder GKM-bijdrage (mits goed landschappelijk ingepast). Voor ontwikkeling op grotere afstand geldt deze ondergrens ook. Hierbij zijn de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt tot functies die passen binnen landbouw, recreatie of natuur. Met name woonfuncties zijn hier gewenst. Voor de exacte mogelijkheden wordt verwezen naar pagina 48 van de Structuurvisie.

In deze categorie kunnen vier situaties worden onderscheiden:

1. tijdelijk verblijf van arbeidsmigranten van het eigen bedrijf in permanente wooneenheden in VAB (bestaande bebouwing) op operationele agrarische bedrijven;
2. permanente wooneenheden in VAB (bestaande bebouwing) op operationele agrarische bedrijven;
3. tijdelijke wooneenheden op recreatieve bedrijven (VNAB);
4. tijdelijke/permanente wooneenheden in overige leegstaande of vrijkomende bebouwing (VNAB).

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

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

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

- a. de bedrijfsmatige noodzaak voor tijdelijk gebruik van wooneenheden in VAB dient inzichtelijk te worden gemaakt;
- b. de wooneenheden mogen alleen worden gebruikt voor huisvesting van medewerkers van het eigen agrarisch bedrijf;
- c. de wooneenheden mogen alleen worden gebruikt in de periodes waarvoor de vergunning is afgegeven (oogst-/werkperiodes);
- d. er mogen uitsluitend onzelfstandige wooneenheden worden gerealiseerd;
- e. de huisvesting dient plaats te vinden in bestaande bebouwing en binnen het agrarisch bouwblok;
- f. er mogen wooneenheden worden gerealiseerd voor maximaal 120 personen;
- g. toename van bouwmassa van de VAB binnen of buiten het agrarisch bouwblok is ongewenst; indien dit noodzakelijk is, wordt een financiële bijdrage in het kader van het GKM (Gemeentelijk Kwaliteitsmenu) gevraagd.

2. Permanente wooneenheden in VAB op operationele agrarische bedrijven

Bij operationele agrarische bedrijven is het ook mogelijk om in VAB permanente logiesgebouwen te ontwikkelen voor permanent gebruik. In tegenstelling tot de wooneenheden voor tijdelijk gebruik mogen hier onder voorwaarden ook arbeidsmigranten van andere bedrijven hun intrek nemen en mogen de wooneenheden het hele jaar worden verhuurd. Het belangrijke verschil is daarbij dat goed beheer verplicht wordt gesteld. Ook hier geldt dat, indien nieuwbouw wordt gepleegd binnen het bouwvlak (uitbreiding van VAB waarbij de bouwmassa toeneemt) het GKM van toepassing is.

Voorwaarden

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

- a. de bedrijfsmatige noodzaak voor permanent gebruik van de wooneenheden dient inzichtelijk te worden gemaakt;
- b. de te huisvesten arbeidsmigranten kunnen zowel voor het betreffende agrarisch bedrijf werkzaam zijn of voor een ander bedrijf, met dien verstande dat minimaal 50% van de te huisvesten arbeidsmigranten werkzaam dient te zijn voor het agrarisch bedrijf waar de huisvestingsvoorziening wordt gerealiseerd; ingeval er minder of geen eigen personeel woonachtig is/zal zijn (bijvoorbeeld bij leegstaande bebouwing van voormalige agrarische bedrijven) dient ter plaatse continu beheer aanwezig te zijn in de vorm van een beheerderswoning of een andere vorm van permanent toezicht;
- c. bij huisvesting van arbeidsmigranten die niet op dat specifieke bedrijf werkzaam zijn, dient rekening te worden gehouden met de milieuhygiënische aspecten van dat bedrijf;
- d. de wooneenheden mogen het gehele jaar worden gebruikt;
- e. er mogen uitsluitend onzelfstandige wooneenheden worden gerealiseerd;
- f. de huisvesting dient plaats te vinden in bestaande bebouwing en binnen het agrarisch bouwblok;
- g. er mogen permanente wooneenheden worden gerealiseerd voor maximaal 120 personen;
- h. toename van bouwmassa van de VAB binnen of buiten het agrarisch bouwblok is ongewenst; indien dit noodzakelijk is, wordt een financiële bijdrage in het kader van het GKM (Gemeentelijk Kwaliteitsmenu) gevraagd.

3. Tijdelijke wooneenheden op recreatieve bedrijven

De gemeente Echt-Susteren acht het in beginsel niet wenselijk huisvesting voor arbeidsmigranten te realiseren in recreatieverblijven en op recreatieterreinen. Omdat in de actualisering van Omgevingsverordening Limburg een regeling is opgenomen voor uitsluitend tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten in recreatieverblijven voor de duur van maximaal 10 jaar, wordt hierop aangesloten. Het gaat uitsluitend om gevallen van revitalisering waarbij gedurende de tussenperiode geen verblijfsrecreatieve activiteiten plaatsvinden.

Voorwaarden

De voorwaarden waaronder dit mogelijk is zijn als volgt:

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

Daarnaast stelt de gemeente de volgende aanvullende voorwaarden:

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

4. Tijdelijke/permanente wooneenheden in overige leegstaande/vrijkomende bebouwing

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

Voorwaarden

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

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

c. Tijdelijke of nieuwe logiesgebouwen

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

1. tijdelijke of permanente voorzieningen op agrarische bedrijven voor tijdelijk gebruik;
2. nieuwe logiesgebouwen op agrarische bedrijven voor permanent gebruik;
3. nieuwe logiesgebouwen elders in het buitengebied.

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

Hiermee wordt bedoeld tijdelijk gebruik van tijdelijke of permanente wooneenheden dat noodzakelijk is voor piekperiodes binnen een agrarisch bedrijf. Het betreft periodes van een aantal maanden per jaar voor bijvoorbeeld het oogsten van gewassen. Voor de meeste werkgevers en werknemers is huisvesting op het agrarische bedrijf een aantrekkelijke oplossing; de werkgever zal zich verantwoordelijk voelen voor kwalitatief goede en veilige huisvesting en een zekere mate van

toezicht op de kwaliteit van de huisvesting. Overlast als gevolg van de huisvesting van grote groepen tijdelijke arbeidskrachten op één plek (waaronder begrepen huisvesting in kernen) wordt hiermee voorkomen.

Huidige regeling

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

Verruimde regeling in deze beleidsnotitie

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

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

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

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

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

2. Nieuwe logiesgebouwen op agrarische bedrijven voor permanent gebruik

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

Voorwaarden

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

- a. het aantal te huisvesten personen moet worden afgestemd op de omvang van het agrarisch bedrijf, waarbij nooit méér personen gehuisvest mogen worden dan het bedrijf op piekmomenten aantoonbaar in dienst heeft. Dit aantal mag nooit meer dan 120 bedragen.
- b. gedurende de periodes buiten de piekbezetting van het bedrijf mogen de wooneenheden ook worden benut door werknemers van andere bedrijven;
- c. bij huisvesting van arbeidsmigranten die niet op dat specifieke bedrijf werkzaam zijn, dient rekening te worden gehouden met de milieuhygiënische aspecten van dat bedrijf;
- d. er mogen uitsluitend onzelfstandige wooneenheden worden gerealiseerd;
- e. er dient aantoonbaar sprake te zijn van een nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf;
- f. het logiesgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd;
- g. het logiesgebouw dient landschappelijk te worden ingepast;
- h. indien ook gedurende delen van het jaar werknemers van andere bedrijven worden gehuisvest, zoals bedoeld onder b, dient te worden aangesloten bij module 11 van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM), als gevolg waarvan een financiële bijdrage per m² uit te breiden bebouwing van toepassing is.

3. Nieuwe logiesgebouwen elders in het buitengebied

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

5 Begrippen

Agrarische nevenactiviteit:

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

Arbeidsmigranten:

personen die hun vaste woon-, of verblijfplaats in een ander Europees land dan Nederland hebben en op grond van een EU-paspoort of tewerkstellingsvergunning legaal in Nederland werkzaam zijn voor een periode van maximaal 3 jaar.

BRP (Basisregistratie Personen):

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

EER (Europese Economische Ruimte):

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

Gebruiksoppervlak (GO):

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

Kampeermiddel:

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

Legale buitenlandse werknemers:

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

Logiesgebouw:

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

Logiesverblijf:

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

VAB/VNAB Voormalige (Niet-) Agrarische Bedrijfsbebouwing:

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

Bijlage Komgrenzen Echt-Susteren

