

## Beleidsregel Huisvesting arbeidsmigranten/herziening 6 maart 2018

### 1. 1. Aanleiding

Sinds enkele jaren ontvangt de gemeente Bernheze aanvragen voor het huisvesten van arbeidsmigranten. Het betreffen met name aanvragen van agrariërs.

Daarnaast ziet het team Handhaving zowel in de dorpskernen als het buitengebied dat arbeidsmigranten zich vestigen op locaties zonder dat daarvoor een vergunning is verleend. Op zich is handhavend optreden wel mogelijk. Maar bij handhaving speelt ook altijd de vraag: onder welke omstandigheden mag het wel?

Deze beleidsregel geeft aan onder welke voorwaarden het college huisvesting van arbeidsmigranten in afwijking van het bestemmingsplan toestaat. Deze regel geldt alleen voor bestaande bebouwing en niet voor uitbreiding bestaande bebouwing of nieuwbouw.

Met deze regels geeft het college invulling aan haar bevoegdheid om omgevingsvergunningen te verlenen binnen de kaders van artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Aanvragen die buiten deze kaders vallen dienen te worden voorgelegd aan de gemeenteraad. De gemeenteraad is niet gebonden aan deze beleidsregel; de bevoegdheid van de raad wordt dus niet aangetast.

#### *Overgangsregel*

De beleidsregel is van toepassing op verzoeken/aanvragen waar op nog geen besluit is genomen en op de huisvesting waarvoor geen vergunning is aangevraagd. Onder deze laatste categorie vallen ook de illegale situaties.

Deze beleidsregel heeft geen consequenties voor de al vergunde huisvesting. Wat is vergund, blijft onder dezelfde voorwaarden vergund.

De beleidsregel is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 20 juni 2017 en is gewijzigd op 6 maart 2018 (no. 989486). De wijzigingen luiden als volgt.

- a. het verruimen van het aantal personen van 6 naar maximaal 8 in een woning in het buitengebied;
  - b. het verruimen van het aantal personen van 4 naar maximaal 6 in een bedrijfswoning in de bebouwde kom;
  - c. voor huisvesting in één enkele woning is geen SNF certificaat nodig.  
Legt de aanvrager geen certificaat over dan moet hij bij de aanvraag een verklaring overleggen dat hij wel aan SNF normen voldoet;
  - d. voor een afwijkend gebruik van een bedrijfswoning (dus voor burgerbewoning) wordt een gedoogbesluit verleend in plaats van een vergunning;
  - e. geen extra parkeereisen stellen bij woningen in de bebouwde kom.
- 2.

In onderstaande tekst is deze wijziging verwerkt.

### 1. 2. Huidig beleid/regelgeving

Het nu geldend beleid bestaat uit gemeentelijke en provinciale regelgeving.

#### *2.1 Gemeentelijke regelgeving*

##### \* Komplannen

Het bestemmingsplan definieert een woning als: *een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden*. Uit de jurisprudentie<sup>[1]</sup> komt naar voren dat de bewoning door arbeidsmigranten in één pand niet als de huisvesting van een huishouden kan worden aangemerkt.

Het gebruiken van een woning als huisvesting voor arbeidsmigranten is dus in strijd met het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan omvat een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid om toch arbeidsmigranten in woningen te huisvesten. Artikel 18.4.3 bepaalt dat:

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 18.1 voor het gebruik van woningen ten behoeve van de (structurele) huisvesting van (tijdelijke) arbeidsmigranten, mits:

- a. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- b. er geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor het woonmilieu;
- c. het parkeren in overeenstemming is met het gemeentelijk parkeerbeleid en de daarbij behorende parkeernormen;
- d. er geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

In de toelichting op de bestemmingsplanregels staat dat de voorwaarden a t/m d worden gesteld om te voorkomen dat teveel woningen dicht bij elkaar worden gebruikt voor huisvesting van arbeidsmigranten.

\*. Buitengebied Bernheze

Het bestemmingsplan voor het buitengebied maakt onder voorwaarden vergunningverlening voor de opvang van tijdelijke arbeidsmigranten in principe mogelijk. Voor agrarisch bouwblokken is namelijk een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor huisvesting in *bestaande gebouwen*. De voorwaarden die aan de toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid zijn verbonden luiden als volgt: a. uit een verkregen advies van een agrarisch deskundige is gebleken dat de tijdelijke huisvesting noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;

b. de huisvesting plaatsvindt in de bedrijfswoning van dat bedrijf, of in (een gedeelte van) een bestaand, aangepast bedrijfsgebouw van dat bedrijf;

c. de huisvesting uitsluitend medewerkers betreft, die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;

d. de huisvesting niet meer bedraagt dan 8 maanden per kalenderjaar;

e. de totale vloeroppervlakte van de huisvesting maximaal 15 m<sup>2</sup> per werknemer bedraagt;

f. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;

g. geen noodzaak is voor aanpassing van het wegennet wegens onvoldoende capaciteit;

h. parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden;

i. er geen zelfstandige woonruimte ontstaat.

Het bovenstaande betekent dat elke vorm van huisvesting van arbeidsmigranten zowel in de bebouwde kom als het buitengebied in strijd is met het bestemmingsplan. Dit heeft tot gevolg dat elke initiatiefnemer een omgevingsvergunning moet aanvragen.

De laatste jaren komen er enkele verzoeken/vergunningaanvragen voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Aan enkele initiatieven is medewerking verleend, sommige verzoeken zijn afgewezen, andere verzoeken zijn nog in behandeling in afwachting van deze beleidsregel. Daarnaast zijn er een tiental locaties bekend die niet over een vergunning beschikken (zie paragraaf 4).

*2.2 Provinciale regelgeving/Verordening Ruimte 2014*

\* Komgebieden

Voor de komgebieden kent de provincie geen regels ten aanzien van het realiseren van onzelfstandige woonruimte. Dit wordt overgelaten aan de gemeenten.

\* Buitengebied

In de toelichting van de Verordening ruimte 2014 staat dat mogelijk medewerking te verlenen aan een tijdelijk gebruik van bedrijfsbebouwing voor het huisvesten van bijvoorbeeld arbeidsmigranten voor de piekopvang in een aantal maanden per jaar. Als het gaat om het bieden van een meer permanente opvangmogelijkheid voor arbeidsmigranten biedt de Verordening ruimte om een logiesfunctie toe te kennen aan een bedrijfsgebouw.

*2.3 Rijksregelgeving/procedureel*

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en Besluit omgevingsrecht (Bor) vormen de juridische grondslag voor het (buitenplans) afwijken van het bestemmingsplan. In het bijzonder biedt artikel 2, lid 1, sub c van de Wabo en artikel 4, lid 9 van het Bor de bevoegdheid aan het college om af te wijken van het bestemmingsplan voor het omvormen van *bestaande* gebouwen tot logiesfuncties voor werknemers.

Indien een verzoek om planherziening of een vergunningaanvraag wordt ingediend voor nieuwbouw van logiesgebouwen, dan is de gemeenteraad aan zet middels afgifte of weigeren van een verklaring van geen bedenking/bestemmingsplanherziening. Deze beleidsregel ziet echter niet op het toelaten van deze categorie bouwwerken, zodat uitsluitend het college bevoegd is.

## 2.4 Conclusie

Realisering van huisvesting voor arbeidsmigranten is zowel binnen de bebouwde kom als in het buitengebied niet rechtstreeks mogelijk. Het beleid verzet zich er echter niet tegen om –onder voorwaarden– via een afwijkingsprocedure vergunning te verlenen.

## 3. Beleidskeuzes

Het college staat in beginsel positief tegenover vergunningaanvragen voor huisvesting van arbeidsmigranten in bestaande gebouwen.

Om enerzijds tegemoet te komen aan de behoefte van ondernemers om hun arbeidsmigranten te huisvesten en anderzijds het algemeen belang van het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat, stelt het college de volgende voorwaarden aan het verlenen van medewerking. Deels zijn de voorwaarden versoepeld ten opzichte van het huidige beleid, deels strenger omdat nu ook het keurmerk SNF is vereist.

### 1. keurmerk SNF

De huisvesting moet voldoen aan de minimumeisen van de SNF (stichting Normering flexwonen). De minimumeisen betreffen onder andere hygiëne, veiligheid, wooncomfort. De eigenaar of huurder dient over een SNF certificaat te beschikken ([www.normeringflexwonen.nl](http://www.normeringflexwonen.nl)). Daarmee laat hij zien aan deze eisen te voldoen. Met het stellen van deze eis komt het Bernhezer certificaat huisvesting arbeidsmigranten te vervallen.

Eigenaren of huurders die één enkele woning verhuren/huren hoeven niet zelf over een SNF-certificaat te beschikken, maar hun woning moet wel aan de SNF normering voldoen. Zij kunnen daartoe een speciaal daarvoor opgestelde verklaring ondertekenen en voegen bij de aanvraag.

### 2. bebouwde kom

In de bebouwde kom kunnen in tweekappers en vrijstaande woningen maximaal vier arbeidsmigranten gehuisvest worden. Rijtjeswoningen worden niet geschikt geacht aangezien de kans op overlast voor omwonenden groter is. Met deze voorwaarde wordt ook voorkomen dat cumulatieve negatieve effecten ontstaan, doordat bijv. arbeidsmigranten naast statushouders gehuisvest worden. Ook de begrenzing tot vier personen gebeurt met het oog op het voorkomen van parkeerdruk en andere vormen van overlast voor omwonenden.

Voor bedrijfswoningen in de bebouwde kom (waaronder ook begrepen bedrijventerreinen) geldt een maximum van zes. Reden daarvoor is dat de ruimte tussen de andere panden groter is dan in een woonwijk en de kans op overlast dus geringer. Kantoorpanden, winkels, hotels, kerken, scholen en andere maatschappelijke gebouwen kunnen ook tot onzelfstandige woonruimte worden omgevormd. Het parkeren moet op eigen terrein worden geregeld. Ook andere ruimtelijke relevante voorwaarden kunnen gesteld worden, zoals een voorwaarde over het voorkomen van overlast.

### 3. bedrijfswoningen op /bedrijventerreinen en recreatie-objecten

Huisvesting op bedrijventerreinen (anders dan in bedrijfswoningen) en recreatieparken of –gebouwen is niet toegestaan. Bedrijventerreinen en recreatieobjecten moeten hun functie behouden.

4.

### 4. buitengebied

Het onderbrengen van logiesfuncties in bedrijfs- of burgerwoningen is toegestaan. Maximaal acht arbeidsmigranten mogen gehuisvest worden. Dit is een groter aantal dan in de bebouwde kom omdat de kans op overlast in het buitengebied voor omwonenden kleiner is.

Daarnaast is huisvesting in bestaande agrarische bedrijfsgebouwen toegestaan. Werknemers moeten werken op het bedrijf waar ze verblijven. Dit houdt in dat geen medewerking wordt verleend aan huisvesting in vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing (loods, stallen, bedrijfswoning). Hiervoor wordt apart beleid ontwikkeld.

Worden bestaande agrarische bedrijfsgebouwen geschikt gemaakt voor logies dan dient de ondernemer de bedrijfswoning te bewonen. Dit in verband met het gewenste toezicht. Ook hotels kunnen voor huisvesting gebruikt worden.

### 5. huisvesting jaarrond

Gedurende het hele jaar mogen gebouwen gebruikt worden voor huisvesting.

2.

### 6. zelfstandige woonruimte verboden

Het creëren van zelfstandige woonruimte is niet toegestaan. Woonvoorzieningen als keuken en sanitair dienen met andere bewoners gedeeld te worden.

## 7. tijdelijke vergunningen

Geen medewerking wordt verleend aan de bouw van woonunits op bedrijven, ook niet met een tijdelijke vergunning.

### 8. alleen huisvesting van migranten die op het bedrijf werken

Bedrijven die hun werknemers op hun terrein willen huisvesten, mogen geen derden (werknemers van andere bedrijven) huisvesten. Immers, niet de logiesfunctie staat centraal, maar de agrarische/bedrijfsfunctie. Het verblijven is alleen toegestaan om de ontwikkeling van het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf te ondersteunen.

### 9. bewoning van bedrijfswoningen komt voor een gedoogbesluit in aanmerking

Bewoning van bedrijfswoningen door migranten is alleen vergunbaar als de migranten op het bedrijf werken waar de bedrijfswoning bij hoort, In de meeste gevallen blijkt dat migranten niet werken in het bedrijf waar de bedrijfswoning deel van uitmaakt.

Milieuwetgeving verzet zich vaak tegen bewoning door degenen die niet werken op het bedrijf waar de bedrijfswoning onderdeel van is. Vergunningverlening voor deze vorm van gebruik is daarom niet mogelijk. Bewoning is echter wenselijk om leegstand en verkrotting tegen te gaan. Al jarenlang wordt de bewoning door derden oogluikend toegestaan, zonder dat dit tot problemen leidt. Met een gedoogbesluit wordt deze vorm van bewoning toch toegestaan. De bewoning dient in de oorspronkelijke, legale, bedrijfswoning plaats te vinden; (illegale) uitbreidingen van de bedrijfswoning of illegale bewoning in loodsen vallen daar buiten.

### 10. geen extra parkeereisen stellen bij woningen in de bebouwde kom

Voor woningen in de bebouwde kom (tweekappers/vrijstaande woningen) geldt een parkeer-norm van 2 plaatsen per woning. Gezien het maximaal toe te stane aantal migranten per woning is dit aantal voldoende.

#### 1. Het aantal toegestane migranten per woning:

1. soort woning	beleid juni 2017(max)	1.	herziene beleid maart 2018 (max)
1. Bebouwde kom-rijtjeswoning	0	.	0
1. Bebouwde kom-tweekapper/vrijstaand	4	.	4
1. Bebouwde kom-bedrijfswoning	4	.	6
1. Buitengebied, woningen	6	.	8

Het in paragraaf 2 uiteengezette huidige beleid gaat nog uit van tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers. De bovengenoemde voorwaarden maken ook permanente huisvesting mogelijk van permanente werknemers. De logiesgebouwen mogen dus het jaarrond gebruikt worden en werknemers mogen ook het jaarrond daar verblijven. Deze verruiming heeft drie redenen. Ten eerste wordt tegemoet gekomen aan de behoefte van ondernemers. Ten tweede worden complicaties in de handhaving voorkomen. Immers, voor toezichthouders is de verblijfsduur lastig is te controleren. Ten derde dient het instellen van een verblijfsduur maar een gering gemeentelijk belang.

Naast deze specifieke voorwaarden, gelden voor het beoordelen van de vergunningaanvragen vanzelfsprekend ook de gebruikelijke wettelijke eisen. Te denken valt hierbij aan brandveiligheidseisen, parkeernormen, milieutechnische belemmeringen, afstandsnormen ten opzichte van bedrijven. Bovendien gelden voor de eigenaren van de huisvesting de gebruikelijke verplichting om bij het huisvesten van meer dan vier personen een gebruiksmelding in te dienen. Voor meer dan 10 personen is een gebruiksvergunning verplicht. Migrantten die gedurende een half jaar tenminste twee derde in Nederland verblijven moeten zich ook inschrijven als inwoner.

Voldoet de aanvraag niet de in deze paragraaf genoemde voorwaarden, dan dient de aanvraag voor een verklaring van geen bedenking aan de gemeenteraad te worden voorgelegd. Dit is een verplichting die voortvloeit uit de Wabo. Zo zullen bijvoorbeeld aanvragen die betrekking hebben op uitbreiding of nieuwbouw voorgelegd worden aan de gemeenteraad.

#### 4. Handhaving

In de vergunning zal als voorschrift worden opgenomen dat aan de onder punt 3 genoemde voorwaarden moet worden voldaan. Na de vergunningverlening zullen gemeentelijke toezichthouders periodiek de locatie bezoeken en beoordelen of (nog steeds) de vergunning en andere regels correct wordt nageleefd.

---

Het verplicht stellen van het SNF keurmerk maakt dat met minder controles kan worden volstaan. De huisvesting is namelijk gecertificeerd.

Indien vergunninghouder de voorschriften niet naleeft (bijvoorbeeld het keurmerk vervalt) dan vervalt het recht om werknemers te huisvesten. Afhankelijk van de ernst van de overtreding kan de vergunning ingetrokken worden en een procedure worden gestart tot sluiting van de huisvesting en/of het ongedaan maken van de verbouwing.

Daarnaast is nu een aantal locaties bekend in onze gemeente waar migranten zijn gehuisvest. Tenzij de brandveiligheid in geding is, is in afwachting van de vaststelling van deze beleidsregel tot nu toe afgezien van handhaving. Nu bekend is onder welke voorwaarden gelegaliseerd kan worden, kan de handhaving weer worden opgepakt. Lang niet alle locaties zullen aan de voorwaarden voldoen. Sluiting van enkele logiesgebouwen zal het gevolg zijn.

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bernheze op 20 juni 2017/6 maart 2018

Inwerking getreden op 29 juni 2017/15 maart 2018

[1] [www.raadvanstate.nl](http://www.raadvanstate.nl) ECLI:NL:RVS:2007:BA4193