

Beleid huisvesting arbeidsmigranten gemeente Maasdriel 2019

De raad van de gemeente Maasdriel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 maart 2019,

besluit:

1. Het besluit van 13 maart 2014 tot het vaststellen van het 'Beleid huisvesting arbeidsmigranten gemeente Maasdriel 2014' in te trekken
2. Het 'Beleid huisvesting arbeidsmigranten gemeente Maasdriel 2019' vast te stellen.

1. Inleiding

Arbeidsmigranten zijn van groot economisch belang met name voor agrariërs en (delen van) het bedrijfsleven¹. De gemeente Maasdriel streeft daarom naar goede huisvesting van arbeidsmigranten en wil, mede uit dat oogpunt, streng optreden tegen illegale en ondeugdelijke huisvesting van arbeidsmigranten. Daarnaast heeft dit beleid als doel om ongewenste concentratie van huisvesting van arbeidsmigranten in een straat of wijk te voorkomen, conform het Bestuursakkoord.

Het beleid 'Huisvesting arbeidsmigranten gemeente Maasdriel 2019' betreft een actualisatie van het in 2014 vastgestelde beleidsplan. Met de vaststelling van dit beleid vervalt al het overige gemeentelijk beleid voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Uitzonderingen zijn de afwijkingsbevoegdheden in artikel 3.6.5 en artikel 4.6.3 van het (Reparatie) Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard (2017). Dit inpassingsplan is door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld. De afwijkingsbevoegdheden voorzien in het toestaan van huisvesting van maximaal 20 arbeidsmigranten in (agrarische) bedrijfsbebouwing of bedrijfswoningen. Deze mogelijkheid ziet de gemeente bij het opstellen van het beleid als een uitgangssituatie. Deze artikelen worden niet aangepast.

Met dit geactualiseerde en aangescherpte beleid wil de gemeente Maasdriel permanent inzicht krijgen en houden in de aantallen, omstandigheden en locaties waar arbeidsmigranten in de gemeente zijn gehuisvest. Zo bieden we als gemeente de ruimtelijke en juridische kaders waarin huisvesting van arbeidsmigranten als legaal en passend kan worden aangemerkt. Tevens stellen deze kaders de gemeente in staat te handhaven bij huisvesting die niet in lijn ligt met de voorgestelde beleidsrichting. Aan de wettelijke taak die op de gemeente rust voor inschrijvingen in de Basisregistratie Personen (BRP) en het bijhouden van een nachtregister voor shortstay-arbeidsmigranten, kunnen we een concretere invulling geven.

2. Arbeidsmigranten in Maasdriel

Op basis van het onderzoek dat in 2017 uitgevoerd is door Legitiem in opdracht van de gemeente hebben we ruim 1500 arbeidsmigranten in de gemeente Maasdriel in beeld en ruim 200 adressen waar deze arbeidsmigranten verblijven. Deze cijfers moeten we met de nodige voorzichtigheid interpreteren.

1) Uit: 'Samen werken aan een krachtig Maasdriel; Bestuursakkoord gemeente Maasdriel 2018-2022, 9 mei 2018'.

aan de woningmarkt die zelf een woning moeten vinden via de reguliere huur- of koopmarkt. Het beleid richt zich dan ook niet op deze groep. In deze context definieert de gemeente een arbeidsmigrant als volgt:

Elke inwoner komende uit die landen die tot de Europese Unie zijn toegetreden, met uitzondering van Nederland en die naar Nederland komt om hier tijdelijk te werken en te verblijven (< 4 maanden of langer dan 4 maanden maar (nog) niet de intentie heeft zich permanent te vestigen).

3. Vraagstelling

De gemeente wil dat iedere inwoner van de gemeente gedegen en verantwoord wordt gehuisvest. Dat geldt zodoende ook voor (tijdelijke) arbeidsmigranten. Tegelijkertijd wil de gemeente ook dat de omgeving zo min mogelijk hinder ondervindt van het (tijdelijk) huisvesten van arbeidsmigranten, de woningvoorraad voor starters beschermen en belastingen voor arbeidsmigranten kunnen innen omdat zij immers ook gebruik maken van de lokale voorzieningen.

De centrale vraag die bepalend is voor het beleidskader is dan ook:

“Hoe zorgen wij ervoor dat bij het faciliteren van het huisvesten van de arbeidsmigranten zowel de leefbaarheid voor onze inwoners als de leefbaarheid voor de arbeidsmigranten gewaarborgd wordt en blijft en arbeidsmigranten, net als alle andere gebruikers, meebetalen aan lokale voorzieningen?”

Voor het opstellen van dit beleidskader hebben we afstemming gezocht met de Regio Rivierenland, de gemeente Zaltbommel en Tiel en andere omliggende gemeenten. Daarnaast zijn er vele bestuurlijke gesprekken gevoerd met onder meer huisvesters en uitzendbureaus en hebben we tussen juli en september 2018 drie werkateliers georganiseerd in de gemeente Maasdriel waar we diverse belanghebbenden hebben uitgenodigd om ervaringen te delen en suggesties mee te geven aan de gemeente. Er was een werkatelier met huisvesters en werkgevers, een atelier met inwoners die in hun nabije omgeving arbeidsmigranten hebben wonen en een werkatelier met arbeidsmigranten zelf. Zo heeft de gemeente Maasdriel meer inzicht verkregen in de kenmerken en belangen van de diverse groepen. Daarnaast hebben we een inventarisatie van huisvesting arbeidsmigranten uitgevoerd². Doel van dit project was om inzicht te krijgen in het aantal arbeidsmigranten en de locaties waar zij verblijven, opdat we in beleid en instrumenten ervoor kunnen zorgen dat we ook permanent hierop zicht houden en samen met ODR, Veiligheidsregio/brandweer kunnen handhaven.

4. Algemene uitgangspunten

De raad stelt de volgende kaders waaraan het beleid voor huisvesting van arbeidsmigranten in Maasdriel moet voldoen:

1. De huisvesting van arbeidsmigranten is in de eerste plaats een **verantwoordelijkheid van werkgevers en arbeidsmigranten** zelf. De verantwoordelijkheid van de gemeente is het bieden van een helder kader waarbinnen de huisvesting mag plaatsvinden waarbij we ons vooral richten op arbeidsmigranten die werkzaam zijn in de Bommelerwaard. Daarnaast is de gemeente verantwoordelijk voor toezicht en handhaving en een goede communicatie naar alle partijen.
2. Om te voorkomen dat er een disbalans ontstaat op de woningmarkt is het van belang om **voldoende starterswoningen beschikbaar te houden**. De druk op de woningmarkt in het goedkope segment (tot € 225.000) is groot. Juist deze goedkopere woningen zijn aantrekkelijk voor verhuurders om te verhuren aan arbeidsmigranten.
3. Om situaties van overlast te voorkomen die kunnen leiden tot onveiligheidsgevoelens van omwonenden is het wenselijk de **aanwezigheid van arbeidsmigranten te spreiden** over de kernen en wijken.
4. Een **aanvaardbare kwaliteit van het woon- en leefklimaat** (zoals geluid, geur, externe veiligheid etc.) **voor de omgeving** van de locatie waar de arbeidsmigranten zijn gehuisvest, moet worden gewaarborgd. Daarnaast mogen geen belemmeringen ontstaan voor omliggende (agrarische) bedrijven.
5. Een **aanvaardbare kwaliteit van het woon- en leefklimaat** (zoals geluid, geur, externe veiligheid etc.) **voor de arbeidsmigranten zelf** moet worden gewaarborgd³.

2) Inventarisatie-onderzoek door Legitiem

3) De ruimtelijke kwaliteit wordt beoordeeld door de gemeente Maasdriel in samenwerking met de Omgevingsdienst Rivierenland. Hierbij vindt onder meer een beleidsmatige beoordeling plaats en worden de stedenbouwkundige kwaliteiten en de milieu-hygiënische situatie beoordeeld. De leefbaarheidstoets wordt nader uitgewerkt in het uitvoeringsprogramma. Alleen bij een positief resultaat hiervan kan huisvesting van arbeidsmigranten aan de orde zijn.

6. Arbeidsmigranten dienen net als ieder ander **verblijfsbelasting** te betalen (bij een verblijf korter dan 4 maanden) of zich in te schrijven in het **BRP**
7. Het beleid moet **juridisch houdbaar en handhaafbaar** zijn.
8. Dit beleid leidt tot gewijzigde voorwaarden ten opzichte van het beleid uit 2014. De verblijfsbieders die al huisvesten vallen in de **overgangsfase**.
9. De **huisvesting van arbeidsmigranten** kan plaatsvinden op de volgende manieren:
 - a. *Huisvesting op het terrein van de agrarische werkgever.* Huisvesting op het eigen terrein kan plaatsvinden in de vorm van een tijdelijke huisvesting of in een huisvestingsvorm die permanent op het terrein aanwezig is.
 - b. *Kleinschalige huisvesting in de bestaande woonomgeving.* Dit kan plaatsvinden in reguliere eengezinswoningen in de woonwijken van de kernen. Ook kan het gaan om huisvesting in de bestaande woningen die in het buitengebied liggen. Het gaat hier om een beperkt aantal personen.
 - c. *Geconcentreerde huisvesting.* Het gaat hier om grootschalige huisvesting (meer dan 4 personen) van arbeidsmigranten geconcentreerd op één locatie.

Het beleid is zodanig ingericht dat de nadruk ligt bij de huisvesting op het terrein van de werkgever. De mogelijkheden worden hiervoor in het beleid verruimd. Daarnaast blijft het mogelijk om arbeidsmigranten te huisvesten in woningen. De mogelijkheden worden in (dorps)kernen en wijken beperkt ten opzichte van het huidige beleid. In hele specifieke gevallen kan de gemeente geconcentreerde huisvesting mogelijk maken. Met deze combinatie van mogelijkheden verwachten wij voldoende beleidsruimte te bieden om huisvesting van 1.500 arbeidsmigranten mogelijk te maken.



5. Locatiegebonden beleidsuitgangspunten

5.1 Algemeen

1. Het aantal gehuisveste arbeidsmigranten per kern mag maximaal 10% bedragen van het totaal aantal inwoners van de desbetreffende kern (inclusief eventuele bedrijventerreinen en het bijbehorende buitengebied)⁴;
2. De kwaliteit van de huisvesting zelf dient overeen te komen met de inrichtings- en maatvoeringseisen uit het keurmerk Stichting Normering Flexwonen (SNF) of een vergelijkbaar certificaat⁵. De huisvester dient zelf voor een certificaat te zorgen⁶;
3. Het verplicht aanwijzen van een beheerder van de huisvestingslocatie. Dit geldt voor alle locaties (ook in reguliere woningen). De verantwoordelijkheid ligt hiervoor bij de aanvrager van het initiatief. De contact- en verblijfsgegevens van de beheerder dienen bij de gemeente Maasdriel, de Omgevingsdienst Rivierenland en hulpdiensten bekend te zijn⁷. De beheerder is voor instanties en omwonenden het eerste aanspreekpunt bij vragen en/of overlast;

4) Deze 10% is gebaseerd op globale inventarisatie van de Regio Rivierenland (d.d.30 nov. 2018) dat het aantal arbeidsmigranten in de regio kan groeien tot 25.000 in de regio (aantal inwoners in dit gebied is ongeveer 250.000).

5) Bijvoorbeeld het Agrarisch Keurmerk Flexwonen. De meest recente versie is van januari 2019 en is terug te vinden op www.werkgeverslijn.nl/flexwonen.

6) De actuele versie van het keurmerk is versie 7.2 en dateert van 1 september 2017, deze is terug te vinden op www.normeringflexwonen.nl. De SNF-eisen en vigerende wet- en regelgeving dienen als minimumeisen.

7) Dit houdt de gemeente bij in het bestand Huisvestingslocaties Arbeidsmigranten.

4. Het verplicht registreren van de arbeidsmigranten die op een huisvestingslocatie verblijven in een gemeentelijk nachregister⁸. Deze verplichting ligt bij de verblijfsbieder. Onder deze verplichting geldt ook het actueel houden van het nachregister⁹. Op basis van de APV stelt de gemeente het registreren en bijhouden van het nachregister verplicht;
5. De eigenaar van de huisvestingslocatie wijst bewoners op de verplichting om zich in het BRP (Basisregistratie Personen) in te schrijven bij een beoogd verblijf van langer dan 4 maanden in een half jaar (dit hoeft niet aaneengesloten te zijn);
6. Voor elke locatie dient een exploitatievergunning op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening verleend te zijn. Dit is een goed instrument om veilige, kwalitatief goede huisvesting van arbeidsmigranten te stimuleren en overlast te voorkomen¹⁰. De exploitatievergunning is persoonsgebonden.

5.2 Huisvesting op het terrein van de agrarische werkgever

Het huisvesten van arbeidsmigranten op het terrein van de werkgever (een tuinder, fruitteiler, paddenstoelkweker of een andere agrariër) wordt onderverdeeld in tijdelijke huisvesting en permanente huisvesting. Het gaat dan om bedrijfswoningen, woningen op agrarische percelen en overige bedrijfsbebouwing.

1. De huisvestingsbehoefte wordt door de initiatiefnemer onderbouwd. De gemeente kan hiervan gemotiveerd afwijken;
2. De huisvesting van gezinnen met kinderen en/of minderjarige personen is niet toegestaan. Dergelijke huisvesting is naar aard en inrichting niet geschikt voor kinderen en gezinnen;
3. In de huisvestingsvoorzieningen mogen uitsluitend werknemers worden gehuisvest die bij het agrarisch bedrijf werkzaam zijn. Het kan hierbij ook gaan om de huisvesting van werknemers die op een andere vestigingslocatie van het bedrijf werkzaam zijn. De andere locatie dient wel binnen de Bommelerwaard te liggen. De economische binding dient aangetoond te worden met een arbeidsovereenkomst waaruit blijkt dat de migrant werkzaam is voor de rechtspersoon die toeziet op de bedrijfsvoering van het bedrijf;
4. Een werkgever mag niet verplichten dat zijn werknemers gebruik maken van de eventuele huisvesting die de werkgever (op zijn terrein) beschikbaar heeft;
5. Er is voldoende buitenruimte voor de arbeidsmigranten beschikbaar. Deze buitenruimte mag niet ook voor andere functies (zoals parkeren, opslag t.b.v. het bedrijf etc.) gebruikt worden. De minimumomvang van de buitenruimte bedraagt 4 m² per persoon¹¹;
6. Bij beëindiging van de arbeidsrelatie mag de werknemer maximaal 4 weken op zijn (tijdelijke) woonadres verblijven zodat de werknemer voldoende gelegenheid heeft om een vervangende woonruimte te vinden;
7. Er is voldoende parkeergelegenheid op het terrein van de werkgever beschikbaar is. De richtlijn hierbij is minimaal 0,8 parkeerplaats per persoon¹²;
8. De huisvestingsvoorziening dient vrij toegankelijk te zijn vanaf de openbare weg (bijvoorbeeld zonder hek voorzien van sloten en/of codes). Dit is onder meer van belang voor de bereikbaarheid van hulpdiensten.

5.2.1. Tijdelijke huisvestingsvoorzieningen

Het gaat hier om verzoeken voor het realiseren van tijdelijke huisvesting bij agrarische werkgevers, bijvoorbeeld in de vorm van units met het oog op het oogst- of plukseizoen.

1. De huisvestingsvoorzieningen worden uitsluitend gebruikt voor de huisvesting van werknemers die bij het bedrijf ter plaatse werkzaam zijn;
2. De huisvestingsvoorzieningen moeten een tijdelijk karakter hebben, oftewel bestaan uit chalets, units, containerwoningen of andere vormen met een inherent tijdelijk karakter;

8) Op basis van de APV, artikel 2.37, mag de gemeente het registreren en bijhouden van het nachregister verplicht stellen.

9) Dit wordt het digitale register www.digitaalnachtregister.maasdriel.nl.

10) De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is niet toereikend om eventuele problematiek rondom de huisvesting van arbeidsmigranten aan te pakken. De APV is bij uitstek de verordening waarin regelgeving rondom veiligheid, openbare orde, overlast e.d. wordt opgenomen. Dit zijn namelijk geen weigerings- of intrekingsgronden in het kader van de Wabo.

11) Deze voorwaarde is ontleend aan het Bouwbesluit. Afd. 4.6, art. 4.35 onder lid 1 en lid. De buitenruimte is rechtstreeks vanuit de woning bereikbaar of via de gemeenschappelijke ruimten. Om te waarborgen dat er voldoende buitenruimte is voor gehuisveste arbeidsmigranten, is dit vertaald in een minimume van 4 m² per persoon. De minimale individuele buitenruimte mag geconcentreerd worden in een gemeenschappelijke buitenruimte. Het gaat immers om niet-zelfstandige woonruimten.

12) Deze parkeernorm is de geldende voor alle inwoners in Maasdriel en is gebaseerd op de CROW richtlijnen 2018.

3. De huisvestingsvoorzieningen worden zoveel mogelijk geplaatst binnen of aansluitend aan het (agrarisch) bouwvlak of het aanduidingsvlak voor tuinbouw of teelt (m.b.t. het Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard);
4. De huisvestingsvoorzieningen zijn zodanig in de omgeving ingepast dat de omgeving geen onevenredige hinder ondervindt van de bebouwing en dat de bebouwing geen afbreuk doet aan de landschappelijke kwaliteiten van het gebied.

Planologie

Het verlenen van medewerking aan tijdelijke huisvestingsvoorzieningen vindt plaats via een omgevingsvergunning waarin wordt geregeld dat de tijdelijke huisvestingsvoorzieningen maximaal 4 maanden per jaar, binnen een vastgestelde aanéengesloten periode, geplaatst mogen worden. Daarna moet de voorziening verwijderd worden.

Ook de verplichte exploitatievergunning op grond van de APV wordt slechts voor de duur van maximaal 4 maanden per jaar verleend.

5.2.2. Permanente huisvestingsvoorzieningen¹³

Veel agrarische bedrijven, het gaat hierbij vaak om teelt- en tuinbouwbedrijven, hebben gedurende het hele jaar arbeidsmigranten nodig. De huisvestingsopgave en de druk op de dorpen is dermate groot, dat deze mogelijkheid in het beleid is opgenomen. Ook gaat het in deze situatie om een huisvestingsvoorziening die het hele jaar door aanwezig is, maar alleen is bewoond tijdens piekseizoenen. Dat is dikwijls het geval bij agrarische bedrijven in de champignonteelt en of het zacht- en kleinfruit (zoals aardbeien en frambozen). Het is voor dergelijke bedrijven ondoenlijk om enkele keren per jaar units te verwijderen en weer op te bouwen.

1. De permanente huisvestingsvoorzieningen worden uitsluitend gebruikt voor de huisvesting van werknemers die binnen dat bedrijf ter plaatse werkzaam zijn. Het kan hierbij ook gaan om de huisvesting van werknemers die op een andere vestigingslocatie van het bedrijf werkzaam zijn. De andere locatie dient wel binnen de Bommelerwaard te liggen;
2. Arbeidsmigranten mogen gehuisvest worden in de bij het bedrijf horende bedrijfswoning of in een bedrijfsgebouw. Dat kan door middel van hergebruik van een bestaand bedrijfsgebouw of eventueel door nieuwbouw;
3. Indien de agrariër arbeidsmigranten op het eigen perceel wil huisvesten, dient hij/zij aan te tonen dat de eventuele woningen in de kernen waar hij/ zij bij het bedrijf werkzame arbeidsmigranten huisvest of laat huisvesten (doordat de werkgever woningen heeft gekocht of huurt), ter beschikking komen voor de reguliere woningmarkt. De gemeente maakt hiervoor een prestatieafspraken met de betreffende agrariër¹⁴;
4. De permanente huisvestingsvoorzieningen worden geplaatst binnen het (agrarisch) bouwvlak of zoveel mogelijk binnen of aansluitend aan het aanduidingsvlak voor tuinbouw of teelt (van toepassing bij het Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard);
5. De permanente huisvestingsvoorzieningen zijn zodanig in de omgeving ingepast dat de omgeving geen onevenredige hinder ondervindt van de bebouwing en dat de bebouwing geen afbreuk doet aan de landschappelijke kwaliteiten van het gebied;
6. Er mogen in beginsel maximaal 20 arbeidsmigranten per bedrijf het hele jaar worden gehuisvest als de initiatiefnemer aantoont dat zij werkzaam zijn op het bijbehorende agrarische bedrijf. De gemeente kan hiervan gemotiveerd afwijken en een hoger aantal arbeidsmigranten voor jaarrond huisvesting toestaan. Hiervoor gelden de volgende aanvullende voorwaarden:
 - a. De arbeidsbehoefte dient door het bedrijf te worden onderbouwd. De gemeente laat de behoefte door een externe deskundige op kosten van de aanvrager beoordelen;
 - b. Hierbij is het voorwaardelijk dat de huisvestingslocatie geen belemmering is voor de Herstructureringsopgave Tuinbouw Bommelerwaard.
7. Hoewel de gemeente geen generiek maximumaantal te huisvesten arbeidsmigranten stelt, kan het aantal te huisvesten arbeidsmigranten wel worden beperkt. Redenen kunnen onder meer zijn; het waarborgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, de kwaliteit van de huisvesting, ruimtelijke- en stedenbouwkundige voorwaarden (ruimte op het perceel, aansluiten van bebouwing bij omgeving) en landschappelijke inpassing).

¹³Permanente huisvestingsvoorziening heeft betrekking op het gebouw en niet op het gebruik van het gebouw. Een afzonderlijke regeling voor permanente huisvestingsvoorzieningen voor bedrijven die meerdere piekseizoenen hebben, wordt niet opgenomen. De noodzaak is hiervoor vervallen. Het beleid maakt het immers mogelijk om jaarrond arbeidsmigranten te kunnen huisvesten. Daarbij was een dergelijke regeling voor de tuinder weinig flexibel en voor de overheid lastig handhaafbaar.

¹⁴Deze constructie staat ook bekend als de 'bed-voor-bed-regeling'.

8. Een permanente huisvestingsvoorziening inclusief bijbehorende voorzieningen zoals parkeergelegenheid mag alleen worden gerealiseerd als hiervoor fysiek voldoende ruimte is. Een agrariër dient hiermee dus in zijn terreininrichting rekening te houden;
9. De goot- en bouwhoogte van de bedrijfsbebouwing dient aan te sluiten bij de bebouwing in de omgeving;
10. De verschijningsvorm van de bedrijfsbebouwing dient aan te sluiten bij de bebouwing in de omgeving. De bebouwing die permanent blijft staan, krijgt een permanent karakter (geen barakken, chalets of units);
11. De verschijningsvorm vraagt om een stedenbouwkundige beoordeling. Een welstandstoets heeft hierbij een belangrijke rol;
12. De minimale afstand van de bedrijfsbebouwing (zoals de kas) tot de huisvestingslocatie dient 10 meter¹⁵ te zijn. Voor functies die meer milieuhinder veroorzaken, kan een grotere afstand gelden;
13. Als de locatie binnen een intensiveringsgebied ligt, dient de huisvestingsvoorziening te voldoen aan de Ontwerprichtlijnen. Deze zijn opgenomen in de regels van het (Reparatie) Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard;
14. De huisvestingsvoorziening dient landschappelijk te worden ingepast. De gemeente verzoekt, afhankelijk van de locatie, om een landschapsplan. De wijze waarop landschappelijke inpassing plaatsvindt, is maatwerk.

Planologie

- Het huisvesten van maximaal 20 arbeidsmigranten in (voormalige) bedrijfsgebouwen of de bedrijfswoning op het terrein bij het agrarisch bedrijf is in het (reparatie) inpassingsplan 'Tuinbouw Bommelerwaard' mogelijk via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid;
- In het overige buitengebied is het huisvesten van maximaal 20 arbeidsmigranten in (voormalige) bedrijfsgebouwen of de bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf mogelijk door middel van een afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan;
- Het huisvesten van een hoger aantal arbeidsmigranten (meer dan 20), al dan niet in combinatie met bouwactiviteiten hiervoor, vindt plaats door middel van een projectomgevingsvergunning¹⁶, een herziening van het bestemmingsplan, een herziening van het inpassingsplan¹⁷ of via een maatwerkafweging;
- Het in te zetten instrument is afhankelijk van onder meer de arbeidsbehoefte van het bedrijf, de gewenste termijn van de huisvesting, de omvang van de huisvesting en de locatie. De keuze voor het in te zetten instrument ligt bij het bevoegd gezag.

5.3 Kleinschalige huisvesting in de woonomgeving

Het kleinschalig huisvesten van arbeidsmigranten kan plaatsvinden in reguliere eengezinswoningen in woonwijken in de kernen, in (burger)woningen, (agrarische) bedrijfswoningen of voormalige agrarische bedrijfswoningen in het buitengebied. De bedrijfswoning mag voor het huisvesten van arbeidsmigranten niet omgevormd worden naar een burgerwoning omdat dit naburige agrarische bedrijven in hun bedrijfsvoering belemmert. Het gaat hierbij nadrukkelijk om huisvesting in al bestaande (bedrijfs)woningen, niet om de nieuwbouw van woningen voor het huisvesten van arbeidsmigranten.

In deze paragraaf gaat het om het huisvesten van personen die gezamenlijk geen huishouden vormen. Onder een huishouden wordt verstaan een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren¹⁸ of willen voeren, waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling en van een onderlinge verbondenheid van de bewoners. Bij de huisvesting van arbeidsmigranten is hiervan geen sprake.

5.3.1. Huisvesting in woningen in woonwijken¹⁹

Voor huisvesting van arbeidsmigranten in een reguliere woning in de kern is een exploitatievergunning vereist en gelden de volgende voorwaarden:

1. Het huisvesten van arbeidsmigranten is alleen toegestaan in een bestaande woning en alleen wanneer het bestemmingsplan 'wonen' toestaat;
2. De woning moet een minimale WOZ-waarde hebben van € 225.000,-²⁰;

15) Gebaseerd op de richtlijn I "Bedrijven en milieuzonering Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk".

16) Een projectvergunning als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo.

17) Het bevoegd gezag bij een herziening van het inpassingsplan zijn Provinciale Staten van Gelderland.

18) Deze definitie van huishouden ontleen we aan de definitie uit de bestemmingsplannen.

19) De grenzen van het bestemmingsplan worden hierbij aangehouden. Op detailniveau is maatwerk mogelijk.

20) Deze waarde houdt verband met het maximale bedrag voor een starterslening zoals vastgelegd in gemeentelijk beleid.

3. Maximaal 5% van de woningen in een woonstraat²¹ mag gebruikt worden voor huisvesting van arbeidsmigranten en er mag geen sprake zijn van meer dan 2 woningen naast elkaar die gebruikt worden voor bewoning door arbeidsmigranten²²;
4. In een woning mogen niet meer dan 4 arbeidsmigranten worden gehuisvest. Dit geldt voor alle woningtypen (zowel rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen, vrijstaande of gestapelde woningen) in een kern;
5. De bad- en/of woonkamer, de keuken evenals de garage of andere bijbehorende bouwwerken mogen niet tot slaapkamer worden omgevormd. Eventuele kantooruimte aan huis mag wel worden omgevormd tot een slaapgelegenheid;
6. Indien arbeidsmigranten in een bedrijfswoning in de kern worden gehuisvest, gelden dezelfde voorwaarden als huisvesting in reguliere woningen. Aanvullend geldt dat de arbeidsmigranten ter plaatse werkzaam dienen te zijn op het bijbehorende bedrijf;
7. Wat betreft parkeren geldt een richtlijn van minimaal 0,8 parkeerplaats per persoon op eigen terrein beschikbaar zijn. Het college kan hier gemotiveerd van afwijken.

Planologie

Het huisvesten van maximaal 4 arbeidsmigranten in woningen binnen de bebouwde kom is mogelijk via een maatwerkafweging. Dit is opgenomen in de beleidsregels Buitenplanse afwijkingen Bor 2017²³.

5.3.2. Huisvesting in woningen in het buitengebied

Het buitengebied is primair bedoeld voor agrarische bedrijvigheid. Het huisvesten van arbeidsmigranten in het buitengebied is alleen wenselijk indien dit direct verband houdt met lokale agrarische activiteiten. Voor huisvesting van arbeidsmigranten in een reguliere woning in het buitengebied gelden de volgende voorwaarden²⁴:

1. Het huisvesten van arbeidsmigranten is alleen toegestaan in een bestaande woning en alleen wanneer het bestemmingsplan 'wonen' toestaat. Dit kan behalve in een 'burgerwoning' ook in een woning die als 'voormalige agrarische bedrijfswoning' is aangeduid of bestemd;
2. De woningen in het buitengebied zijn gemiddeld wat groter dan de woningen die in een kern liggen. Daarom is huisvesting van een hoger aantal arbeidsmigranten per woning acceptabel. In een woning in het buitengebied mogen maximaal 8 arbeidsmigranten worden gehuisvest;
3. De bad- en/of woonkamer, de keuken evenals de garage of andere bijbehorende bouwwerken mogen niet tot slaapkamer worden omgevormd. Eventuele kantooruimte aan huis mag wel worden omgevormd tot een slaapgelegenheid;
4. Wat betreft parkeren moet er minimaal 0,8 parkeerplaats per persoon op eigen terrein beschikbaar zijn;
5. Indien arbeidsmigranten in een bedrijfswoning in het buitengebied worden gehuisvest, gelden dezelfde voorwaarden als huisvesting in reguliere woningen. Aanvullend geldt dat de arbeidsmigranten ter plaatse werkzaam dienen te zijn op het bijbehorende bedrijf. Dit dient aangetoond te worden via een arbeidsovereenkomst waaruit blijkt dat de migrant werkzaam is voor de rechtspersoon die toeziet op de bedrijfsvoering van het bedrijf op hetzelfde perceel als waar de arbeidsmigrant gehuisvest is;
6. Aangezien woningen in het buitengebied doorgaans verder uit elkaar staan en de straten vaak vrij lang zijn, zijn de eisen dat maximaal 5% van een straat gebruikt mag worden voor huisvesting van arbeidsmigranten en er dat geen sprake mag zijn van meer dan 2 woningen naast elkaar die gebruikt worden voor bewoning door arbeidsmigranten, niet van toepassing.

Planologie

Het huisvesten van maximaal 8 arbeidsmigranten in (bestaande) woningen buiten de bebouwde kom is mogelijk via een maatwerkafweging. Dit is opgenomen in de beleidsregels Buitenplanse afwijkingen Bor 2017.

5.4 Geconcentreerde huisvesting

Het ontwikkelen van een locatie voor geconcentreerde huisvesting is een complexe aangelegenheid omdat de ervaring leert dat een dergelijke ontwikkeling leidt tot veel bezorgdheid in de nabije omgeving. Die bezorgdheid heeft vaak betrekking op de omvang van de locatie zelf en de vrees voor overlast. Ook speelt mee een mogelijke 'stapeling' van huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten (de combinatie

21) Met 'straat' wordt letterlijk de straat met dezelfde straatnaam bedoeld onafhankelijk van de lengte of het tracé van de straat.

22) Als het aantal woningen in een straat lager is dan 20, wordt niet aan deze voorwaarde voldaan. In dat geval is het gebruiken van een woning voor de huisvesting van arbeidsmigranten niet mogelijk. Het doel van het beleid is het bereiken van voldoende spreiding over een kern. Bij een relatief kleine woonstraat wordt dat niet bereikt.

23) Een buitenplanse afwijking Bor voor een ander planologisch gebruik als bedoeld in bijlage II, artikel 4, lid 9 Bor.

24) De grenzen van het bestemmingsplan worden hierbij aangehouden. Op detailniveau is maatwerk mogelijk.

van huisvesting in woningen, bij agrariërs op het erf en op geconcentreerde locaties in of nabij een dorpskern). Veel gebieden in de gemeente zijn dan ook minder geschikt voor het realiseren van locaties voor geconcentreerde huisvesting van arbeidsmigranten. Naast de bezorgdheid van de omgeving spelen ook mee beperkingen zoals milieueisen, veiligheid en parkeerdruk.

Locaties in een (dorps)kern of wijk zijn vaak niet inpasbaar, omdat de 'ruimtelijke druk' op de directe omgeving te groot wordt. Uit de praktijk blijkt dat inwoners van de kernen aangeven overlast te ervaren op het vlak van geluid en parkeren. Een locatie voor geconcentreerde huisvesting van arbeidsmigranten in een kern kan leiden tot een 'kern in een kern' en kan daarmee ten koste gaan van de sociale cohesie. De verwachte hinder voor de omgeving en het ontbreken van draagvlak leiden ertoe dat deze huisvestingsvorm in een (dorps)kern of woonwijk in principe niet wenselijk is.

Ook recreatieterreinen (zowel campings als huisjesparken) lenen in principe zich niet als geconcentreerde locatie voor huisvesten van arbeidsmigranten. Deze terreinen zijn immers bedoeld voor dag- en/of verblijfsrecreatie voor zowel recreanten binnen de gemeente als recreanten en toeristen buiten de gemeente. De ambitie in Regio Rivierenland is een omzetgroei van 5% in de recreatie- en toerismesector evenals een stimulerend beleid voor nieuwe initiatieven. Dat maakt dat de recreatieterreinen in de gemeente voor recreatief gebruik beschikbaar moeten blijven.

Verder zijn zogeheten 'weilandlocaties', ofwel onbebouwde locaties in het buitengebied, niet geschikt voor geconcentreerde huisvestingslocaties. Het algemene ruimtelijk beleid is namelijk om verdere verstedelijking en verdichting van het buitengebied tegen te gaan. Bovendien liggen deze locaties vaak ver uit de (dorps)kernen (te grote afstand van voorzieningen) en ver van de werklocaties.

Ook op voormalige agrarische bedrijfslocaties is geconcentreerde huisvesting ongewenst. De redenen hiervoor zijn gelijk aan die van de 'weilandlocaties'. Voormalige agrarisch bedrijfslocaties kunnen via het gangbare ruimtelijke beleid eventueel wel omgezet worden naar burgerwoningen. Vaak gaat dat gepaard met verplichte sloop van de overtollige voormalige bedrijfsgebouwen. Het gebruik van burgerwoningen in het buitengebied voor de huisvesting van arbeidsmigranten wordt vervolgens onder voorwaarden wel toegestaan.

Het huisvesten van personen op bedrijventerreinen is in beginsel niet wenselijk. Dat heeft met name te maken met wet- en regelgeving op het gebied van milieu en externe veiligheid. Dat maakt huisvesting van personen op bedrijventerreinen onwenselijk en in veel gevallen onmogelijk. Ook speelt mee de economische doelstelling dat de ruimte op bedrijventerreinen zoveel mogelijk benut dient te worden voor de vestiging van bedrijvigheid.

De gemeente werkt daarom in beginsel niet mee aan initiatieven gericht op het realiseren van locaties voor geconcentreerde huisvesting van arbeidsmigranten. Alleen onder specifieke omstandigheden en als aan strikte voorwaarden is voldaan wil de gemeente kunnen afwijken van dit standpunt²⁵. Deze denkbare uitzondering is ingegeven door de overtuiging dat de opgave voor het huisvesten van arbeidsmigranten, zonder onder specifieke omstandigheden mee te werken aan geconcentreerde huisvestingslocaties, kwantitatief niet valt te realiseren.

Voor initiatieven met betrekking tot geconcentreerde huisvesting, of het nu gaat om een initiatief voor bedrijventerreinen of in het buitengebied of woonkernen, geldt dus het principe dat dit niet is toegestaan, tenzij... Het toestaan van de huisvestingslocatie – al dan niet in combinatie met bouwactiviteiten hiervoor – vindt plaats via een herziening van het bestemmingsplan dan wel een tijdelijke omgevingsvergunning. Het in te zetten instrument is afhankelijk van onder meer de behoefte, de gewenste termijn van de huisvesting, de omvang en de locatie op het perceel. De beslissingsbevoegdheid om aan dergelijke initiatieven al dan geen medewerking te verlenen ligt wat betreft een herziening van het bestemmingsplan bij de raad en wat betreft een omgevingsvergunning bij het college.

²⁵Bij bedrijventerreinen kan dit alleen voor een tijdelijke situatie.



6. Sociaal-maatschappelijke aspecten

Het belang van integratie van arbeidsmigranten in de samenleving is mede afhankelijk van de duur dat zij hier zijn gevestigd. Naar mate arbeidsmigranten hier langer verblijven 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 in het zorgen voor goede en toegankelijke informatievoorziening voor de arbeidsmigrant en andere belanghebbenden. Daarnaast moet het voor iedereen gemakkelijk zijn om overlast te melden of de gemeente te attenderen op situaties waarbij de leefbaarheid (van de inwoners of de arbeidsmigrant) in het geding is. 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 (zoals huisartsen, woningcorporaties en dorpsraden).

Het contact met de Inspectie Sociale Zaken en Werkgelegenheid (ISZW) heeft in het bijzonder de aandacht. Als toezicht en controle door (dan wel in opdracht van) de gemeente plaatsvindt, vindt hierover afstemming en waar nodig samenwerking met ISZW plaats. Het doel hiervan is kennis- en informatie-uitwisseling en het signaleren van – en waar nodig aanpakken van – misstanden.

7. Communicatie

In een afzonderlijk communicatieplan worden de verschillende communicatiemomenten en -middelen voor de diverse onderdelen binnen de uitvoering van het beleid huisvesting arbeidsmigranten (zoals de inwerkingtreding van het beleid, de invoering van het nachtregister, de verplichting van een exploitatievergunning en de handhaving) uitgewerkt.

Indien de gemeente een verzoek ontvangt voor de realisatie van grootschalige voorzieningen voor de huisvesting van arbeidsmigranten, maakt de gemeente afspraken met de initiatiefnemer over de wijze hoe over het initiatief gecommuniceerd wordt en welke partijen daarbij betrokken worden. Dergelijke afspraken hebben onder meer betrekking over hoe en door wie belanghebbenden worden betrokken (bijvoorbeeld via een brief of een uitnodiging voor een informatiebijeenkomst) en in hoeverre er gelegenheid is voor belanghebbenden om te kunnen reageren op het initiatief vooruitlopend op een formele procedure. Met belanghebbenden worden ten minste de omwonenden en de dorpsraad van de betreffende kern bedoeld.

8. Overgangsfase

De gemeente Maasdriel maakt de vaststelling en inwerkingtreding van dit beleid bekend. Dit beleid leidt tot gewijzigde voorwaarden ten opzichte van het beleid uit 2014. De verblijfsbieders die arbeidsmigranten huisvesten in overeenstemming met het beleid uit 2014 en beschikken over een omgevingsvergunning behouden de mogelijkheid om op hun locatie arbeidsmigranten te huisvesten. Wel worden een exploitatievergunning en het nachtregister verplicht. Voor verblijfsbieders die niet beschikken over een omgevingsvergunning en het geldende bestemmingsplan de huisvesting van arbeidsmigranten eveneens niet toestaat, maar de arbeidsmigranten huisvesten in overeenstemming met het beleid uit 2014 (maar niet op basis van het beleid uit 2019), gaat de gemeente in redelijkheid en billijkheid om. Wel is het doel dat voldaan gaat worden aan dit nieuwe beleid.

9. Handhaving

Het opstellen van beleidsregels heeft geen nut indien niet wordt gecontroleerd of de regels ook daadwerkelijk worden nageleefd. Ook hebben beleidsregels geen nut indien niet wordt opgetreden tegen situaties die afwijken van de regels. Daarom is het van groot belang om aan dit beleidsplan een uitvoeringsprogramma op te stellen met daarin opgenomen een paragraaf toezicht- en handhaving van het toezicht op de huisvesting van arbeidsmigranten. Deze paragraaf zal zoveel als mogelijk worden gebaseerd op het bestaande VTH-beleid Rivierenland.

9.1 Handhaving Wabo/Wro

Aanleidingen voor toezicht en controle

Tegen huisvesting van arbeidsmigranten waarbij niet wordt voldaan aan de wettelijk gestelde eisen en die niet binnen het beleidskader passen, wordt handhavend opgetreden. Dergelijke gevallen moeten allereerst worden opgespoord. Het opsporen van onrechtmatige huisvestings situaties vindt ten eerste plaats door middel van actieve opsporing. Toezicht speelt een belangrijke rol bij het voorkomen en bestrijden van onrechtmatige huisvesting. Daarom is preventief toezicht nodig bij een proactief handhavingsbeleid. Daarom vindt ook periodiek toezicht plaats ten aanzien van de huisvesting door arbeidsmigranten.

Toezicht vindt plaats op basis van de volgende factoren:

1. handhavingsverzoek
2. klachten vanuit de omgeving
3. toezicht op voorwaarden van verleende vergunningen
4. vrije veld toezicht
5. projectmatig toezicht en handhaving

Vaak vindt toezicht plaats op basis van klachten vanuit de omgeving en op basis van handhavingsverzoeken. Dit zijn de bekende vormen. Naast deze vormen gaat toezicht ook plaatsvinden op basis van verleende vergunningen. Hierbij moet gekeken worden of er voldaan wordt aan de voorwaarden die gesteld zijn aan de betreffende besluiten. Een andere vorm van toezicht is het vrije veld toezicht. Hierbij vindt toezicht plaats zonder dat er een concreet verzoek aan te grondslag ligt. Vrije veld toezicht wordt vaak gecombineerd met meerdere onderwerpen om integraliteit te waarborgen.

Projectmatig toezicht wordt ingezet op het moment dat niet inzichtelijk is welke locaties er precies zijn en er een behoefte is aan een clustering van meerdere adressen. Er wordt dan specifiek, aan de hand van een inventarisatie, toezicht en handhaving ingezet op adressen.

Prioritering

Uitgangspunt van de sanctiestrategie is de landelijke interventiematrix. Bij het bepalen van de startpositie is het ook van belang om de ernst van de overtreding en prioritering te kunnen bepalen. Dit sluit aan op het VTH-beleid Rivierenland.

De prioritering van overtredingen bestaat uit twee stappen. In de eerste stap wordt het soort overtreding bepaald. De ernstige overtredingen hebben de hoogste prioriteit en worden altijd aangepakt. Wanneer sprake is van een overige situatie wordt in de volgende stap de prioriteit van de overtreding bepaald. De overtredingen met de meeste punten hebben altijd de hoogste prioriteit. De puntenscore wordt bepaald aan de hand van een aantal factoren.

9.2 Handhaving APV

Hinderlijke overlast

In de APV staan o.a. de plaatselijke regels over openbare orde en veiligheid. In hoofdstuk 2 afdeling 16 van de APV wordt een instrument vermeld om op te treden bij maatregelen van overlast en baldadigheid (exploitatievergunningplicht arbeidsmigranten). De exploitatievergunning biedt voorschriften om hierop te kunnen handhaven.

Nachtregister

Een belangrijk middel voor de gemeente (brandweer, Vreemdelingenpolitie) om te weten wie er op een bedrijf is gehuisvest, is het nachtregister. Op grond van artikel 438, lid 1 van het Wetboek van Strafrecht is degene die er zijn beroep van maakt aan personen nachtverblijf te verschaffen, verplicht om een doorlopend register bij te houden waarin diverse gegevens moeten staan van de personen die daar verblijven. Daarnaast is voorgesteld om in artikel 2:37 van de APV de verplichting tot het bijhouden van een nachtregister op te nemen. Zodoende is bestuursrechtelijke handhaving ook mogelijk. De burgemeester kan alleen vragen om inzage van een nachtregister, het afdwingen van het nachtregister is primair een taak van de burgemeester. Indien er overtredingen worden geconstateerd op het

nachtregister dan wordt een bestuurlijke strafbeschikking uitgeschreven. Het sanctiebedrag wordt bepaald door de officier van justitie. Bij herhaaldelijke overtredingen wordt het bedrag verhoogd.

Wet aanpak woonoverlast Gemeenten

Gemeenten hebben meer mogelijkheden gekregen om woonoverlast aan te pakken. De Wet aanpak woonoverlast is op 1 juli 2017 in werking getreden. Door de wet heeft de burgemeester de mogelijkheid gekregen om specifieke gedragsaanwijzingen te geven aan overlastgevers. De burgemeester kan pas een gedragsaanwijzing geven als een waarschuwing, mediation of buurtbemiddeling niet werken. Wanneer deze gerichte aanpak niet werkt, kan alsnog de woning gesloten worden.

Let op: deze mogelijkheid is geen directe oplossing, het is een vangnetbepaling en kan alleen worden ingezet indien alle andere mogelijke manieren om de overlast tegen te gaan zijn mislukt. Eerst waarschuwen, buurtbemiddeling inzetten, mediation proberen, handhaving exploitatievergunning etc.

10. Vervolg na vaststellen beleid

Om dit beleid uit te voeren, is er een projectteam samengesteld voor afstemming en begeleiding van handhavingsactiviteiten, implementatie nachtregister, inrichting van een loket (fysiek, telefonisch en digitaal) en monitoring RO-initiatieven. We gaan hierin nauw samenwerken met Zaltbommel.

Aldus besloten in de vergadering van 19 maart 2019.

*Het college voornoemd,
de secretaris,
G.T. Wildeman*

*de burgemeester,
H. van Kooten*

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 25 april 2019.

*De gemeenteraad voornoemd,
de griffier,
mw. drs. H.p. van Ommeren*

*de voorzitter,
H. van Kooten*

Bijlage 1 - Overzicht schema verschillende huisvestingsvormen arbeidsmigranten

Locatie	Woning / gebouwtype	Specificatie	Overwegingen	Aandachtspunten bij de uitwerking
1. Op terrein van de werkgever	Units / chalets / container-woningen	Tijdelijk. Maximaal 4 maanden te bewonen. Bij beëindiging arbeidsrelatie mag bewoner maximaal 4 weken op locatie blijven wonen.	<ul style="list-style-type: none"> • Toetsen of tijdelijke bebouwing op eigen terrein staat • Toetsen of aan alle eisen van gemeentelijke bouwverordening wordt voldaan • Toetsen of bebouwing tijdelijk karakter heeft en goed in de omgeving is ingepast (zoveel mogelijk aan straatzijde) 	<ul style="list-style-type: none"> • Initiatiefnemer dient huisvestingsbehoefte te onderbouwen • Bewoners dienen binding met bedrijf te hebben d.m.v. arbeidsovereenkomst • Geen gezinsbewoning toegestaan • Voldoende buitenruimte en minimaal 0,8 parkeerplaats per persoon
	Bedrijfswoning / woningen op agrarische percelen en overige bedrijfsbebouwing	Jaarrond, omgevingsvergunning.	<ul style="list-style-type: none"> • Toetsen of aan alle eisen van gemeentelijke bouwverordening wordt voldaan. • Bedrijfswoning mag niet worden omgezet in burgerwoning • Toetsen of permante bebouwing ook een zodanig karakter heeft en goed in de omgeving is ingepast (zoveel mogelijk aan straatzijde) 	<ul style="list-style-type: none"> • Alle bovenstaande punten hier ook van kracht. • Woningen in kernen waar arbeidsmigranten woonden, dienen ter beschikking gesteld te worden aan reguliere woningmarkt. • Maximaal 20 migranten per agrarisch bedrijf jaarrond vestigen (gemeente mag afwijken onder bepaalde voorwaarden d.m.v. bestemmingsplanwijziging of omgevingsvergunning)
2. Kleinschalige huisvesting in bestaande woonomgeving	Huisvesten in woningen in woonwijken	Rijtjeswoningen, twee-onder-één-kapwoningen, vrijstaande of gestapelde woningen	<ul style="list-style-type: none"> • Toetsen dat er geen huishouden wordt gevormd • Toetsen dat het een bestaande woning betreft met bestemming 'wonen' • Toetsen dat maximaal 5% van woningen in een straat gebruikt worden voor arbeidsmigranten waarvan maximaal 2 naast elkaar gelegen zijn 	<ul style="list-style-type: none"> • Minimale WOZ-waarde van 225.000 euro • Maximaal 4 arbeidsmigranten per woning • Bijbehorende bouwwerken zoals garage of badkamer mogen niet als slaapkamer gebruikt worden
		Bedrijfswoning in kern	<ul style="list-style-type: none"> • Toetsen dat er geen huishouden wordt gevormd • Toetsen dat maximaal 5% van woningen in een straat gebruikt worden voor 	<ul style="list-style-type: none"> • Minimale WOZ-waarde van 225.000 euro • Maximaal 4 arbeidsmigranten per woning • Bijbehorende bouwwerken zoals garage of badkamer

			<p>arbeidsmigranten waarvan maximaal 2 naar elkaar gelegen zijn</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arbeidsmigranten moeten werkzaam zijn bij bedrijf behorende bij 	<p>mogen niet als slaapkamer gebruikt worden</p> <ul style="list-style-type: none"> • Minimaal 0,8 parkeerplaats per persoon
	Huisvesten in woningen in het buitengebied	Burgerwoning	<ul style="list-style-type: none"> • Toetsen dat er geen huishouden wordt gevormd • Toetsen dat het een bestaande woning betreft met bestemming 'wonen' 	<ul style="list-style-type: none"> • Maximaal 4 arbeidsmigranten per woning. Maximaal 8 bewoners voor grotere woningen • Bijbehorende bouwwerken zoals garage of badkamer mogen niet als slaapkamer gebruikt worden • Minimaal 0,8 parkeerplaats per persoon
		Voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (VAB)	<ul style="list-style-type: none"> • Toetsen dat er geen huishouden wordt gevormd. • Arbeidsmigranten moeten werkzaam zijn bij bedrijf behorende bij • De regel dat maximaal 5% van woningen in een straat gebruikt worden voor arbeidsmigranten waarvan maximaal 2 naar elkaar gelegen zijn is niet van toepassing voor het buitengebied 	<ul style="list-style-type: none"> • Maximaal 4 arbeidsmigranten per woning. Maximaal 8 bewoners voor grotere woningen. • Bijbehorende bouwwerken zoals garage of badkamer mogen niet als slaapkamer gebruikt worden. • Minimaal 0,8 parkeerplaats per persoon
3. Geconcentreerde huisvesting (meer dan 4 personen = grootschalig)	<ul style="list-style-type: none"> • Kern, bedrijventerrein, buitengebied • hergebruik leegstaande bestaande bebouwing / nieuwbouw / units 	In principe niet toegestaan. Beslissingsbevoegdheid ligt bij college en soms ook raad	Toetsen of aantal gevestigde arbeidsmigranten minder is dan 10% van aantal inwoners van de kern	<ul style="list-style-type: none"> • Bovenstaande uitgangspunten ook hier van toepassing. • Arbeidsmigrant moet binding hebben met gemeente Maasdriel of buurgemeente. Aantonen d.m.v. arbeidsovereenkomst • Minimaal 0,8 parkeerplaats per persoon • De minimumomvang van de buitenruimte bedraagt 4 m2 per persoon en mag niet voor andere functies gebruikt worden
4. Uitgesloten gebieden voor geconcentreerde huisvesting	<ul style="list-style-type: none"> • Geen 'weilandlocaties'. Dit betekent dat onbebouwde locaties in het 	NVT	NVT	NVT

	<p>buitengebied ongewenst zijn.</p> <ul style="list-style-type: none">• Geen voormalige agrarische bedrijfslocaties. <p>Geconcentreerde huisvesting is op deze locaties ook ongewenst. Tenzij wordt omgezet naar burgerwoning volgens de gangbare ruimtelijke procedure.</p> <ul style="list-style-type: none">• Geen locaties op recreatieterreinen.			
--	---	--	--	--