

Addendum Beleid huisvesting arbeidsmigranten Maasdriel 2019

In aanvulling op het Beleid huisvesting arbeidsmigranten 2019 Maasdriel heeft de gemeenteraad besloten om de volgende wijzigingen van dat beleid vast te stellen. (De wijzigingen zijn cursief weergegeven)

1. Inleiding

Het beleid 'Huisvesting arbeidsmigranten gemeente Maasdriel 2019' is in januari 2020 geëvalueerd, nadat dit in de praktijk werd toegepast. De evaluatie heeft geleid tot enkele aanpassingen van het beleid. Daarbij is bepaald dat het beleid zijn grondslag heeft op artikel 2.12, lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 2:82, lid 2 van de Algemene Plaatselijke Verordening.

2. Arbeidsmigranten woonachtig in Maasdriel

In deze context definieert de gemeente een arbeidsmigrant als volgt: *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.*

4. Algemene uitgangspunten

8. *Indien een vergunning wordt aangevraagd voor een buitenplanse afwijking wordt altijd een planschadeovereenkomst aangegaan.*

*Dit in 2020 gewijzigde beleid leidt tot gewijzigde voorwaarden ten opzichte van het beleid uit 2014 en uit 2019. De verblijfsbieders die al huisvesten vallen in de **overgangsfase**.*

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)¹. *Bij de behandeling van verzoeken voor een omgevingsvergunning geldt een "wie het eerst komt wie het eerst maalt" principe. Dus op volgorde van binnenkomst van ontvankelijke / volledige aanvragen wordt na toetsing aan de in de beleidsregel opgenomen criteria plus de verplichte overige wet- en regelgeving (zoals het Bouwbesluit) beoordeeld of vergunningverlening mogelijk is. Dit kan ertoe leiden, dat sommige later ingekomen aanvragen niet vergund kunnen worden, omdat er strijd ontstaat met de toetsingscriteria en/of reeds eerder verleende vergunningen. Bij bestaande situaties kan dit ertoe leiden dat daardoor handhavend opgetreden zal worden.*
Aanvragen die via Omgevingsloket Online (OLO) worden ingediend, worden automatisch voorzien van een datum en tijdstip van binnenkomst. Aanvragen die op andere wijze worden ingediend, worden bij binnenkomst voorzien van een datum en tijdstip van ontvangst. Via de mail ontvangen documenten krijgen een datum en tijdstip van de e-mail.
Indien blijkt dat er voor locaties overgangsrechtelijke mogelijkheden bestaan zonder dat het tot een vergunningaanvraag komt, dan kan dat in de praktijk inhouden dat de gestelde 10% reeds/sneller wordt overschreden. Dit betekent dat bekende overgangsrechtelijke/rechtstreeks passende situaties worden meegeteld in de gestelde 10%. Anderzijds geldt dan ook dat als verleende vergunningen aangevuld met overgangsrechtelijke situaties de 10% volmaken, er geen nieuwe vergunningen worden verleend.
Berekening: Om te komen tot een juiste bepaling van het percentage geldt de volgende stelregel. Indien de berekening van 10% van het aantal inwoners in een kern uitkomt op een getal achter de komma, dan geldt bij 0,1 tot en met 0,5 afronding naar beneden en bij 0,6 tot en met 0,9 afronding naar boven. Voor deze berekening is gekozen om de belasting op de directe omgeving zo beperkt mogelijk te laten zijn.
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 zijn². De beheerder is voor instanties en omwonenden het eerste aanspreekpunt bij vragen en/of overlast. *Bij vergunningverlening is het uitgangspunt dat een beheerder binnen een half uur na een melding op de locatie aanwezig moet kunnen zijn;*

1) 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).

2) 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 nachregister. Deze verplichting ligt bij de verblijfsbieder. Onder deze verplichting geldt ook het actueel houden van het nachregister. Op basis van de APV stelt de gemeente het registreren en bijhouden van het digitale nachregister verplicht;
7. *De huisvesting van gezinnen met kinderen en/of minderjarige personen is niet toegestaan. Dergelijke huisvesting is naar aard en inrichting niet geschikt voor gezinnen met kinderen;*

5.2. Huisvesting op het terrein van de agrarische werkgever

1. De huisvestingsbehoefte wordt door de initiatiefnemer onderbouwd. De gemeente kan hiervan gemotiveerd afwijken. *Het kan zijn dat de uitgangspunten door de jaren heen wijzigen. Daarom is in dit beleid opgenomen om een onderbouwing van de arbeidsbehoefte altijd extern te laten beoordelen. Ter indicatie naar belanghebbenden en vanwege de toegevoegde waarde bij de toetsing van verzoeken, is tabel 1³ opgenomen.*

Tabel 1: Richtlijn bepalen arbeidsbehoefte tuinbouwbedrijven

Bedrijfstype	Teelt	Omvang	Aantal werknemers
Glastuinbouw	Algemeen	10.000 m ²	9 (gemiddeld)
	Fruit- en groenteteelt	10.000 m ²	6,5 (gemiddeld)
	• Aardbeien (geldt ook bij teeltvorm met behulp van teeltondersteunende voorzieningen)	10.000 m ²	15 (gemiddeld) 20 (piekarbeid)
	• Framboos/braam/bes (geldt ook bij teeltvorm met behulp van teeltondersteunende voorzieningen)	10.000 m ²	5 (gemiddeld) 25 (piekarbeid)
	• Paprika	10.000 m ²	5
	• Tomaat	10.000 m ²	7,6
	• Komkommer	10.000 m ²	5,3
	• Bloemen	10.000 m ²	11 (gemiddeld)
	• Rozen	10.000 m ²	15,5
Paddenstoelen	Champignons	10.000 m ²	7,2

2. 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;
3. Een werkgever mag niet verplichten dat zijn werknemers gebruik maken van de eventuele huisvesting die de werkgever (op zijn terrein) beschikbaar heeft;
4. 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;
5. 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;
6. Er is voldoende parkeergelegenheid op het terrein van de werkgever beschikbaar is. De richtlijn hierbij is minimaal 0,8 parkeerplaats per persoon⁴;
7. 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.

3) De gegevens zijn afkomstig van ZLTO Afdeling Maasdriel (2014) en geactualiseerd op basis van informatie van LTO Glaskracht Nederland uit 2018

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

5.3.1. Huisvesting in woningen in woonwijken⁵

1. De woning moet een minimale WOZ-waarde hebben van € 225.000,-⁶. Bij vergunningverlening wordt de waarde op 1 januari van het jaar voorafgaand aan de aanvraag dat een casus speelt m.b.t. een vergunningprocedure aangehouden.
2. Maximaal 5% van de woningen in een woonstraat⁷ 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 arbeidsmigranten⁸. Bij de behandeling van verzoeken voor een omgevingsvergunning geldt een "wie het eerst komt wie het eerst maalt" principe. Dus op volgorde van binnenkomst van ontvankelijke / volledige aanvragen wordt na toetsing aan de in de beleidsregel opgenomen criteria plus de verplichte overige wet- en regelgeving (zoals het Bouwbesluit) beoordeeld of vergunningverlening mogelijk is. Dit kan ertoe leiden, dat sommige later ingekomen aanvragen niet vergund kunnen worden, omdat er strijd ontstaat met de toetsingscriteria en/of reeds eerder verleende vergunningen. Bij bestaande situaties kan dit ertoe leiden dat daardoor handhavend opgetreden zal worden.
Aanvragen die via Omgevingsloket Online (OLO) worden ingediend, worden automatisch voorzien van een datum en tijdstip van binnenkomst. Aanvragen die op andere wijze worden ingediend, worden bij binnenkomst voorzien van een datum en tijdstip van ontvangst. Via de mail ontvangen documenten krijgen een datum en tijdstip van de e-mail.
Indien blijkt dat er voor locaties overgangsrechtelijke mogelijkheden bestaan zonder dat het tot een vergunningaanvraag komt, dan kan dat in de praktijk inhouden dat de gestelde 5% reeds/sneller wordt overschreden. Dit betekent dat bekende overgangsrechtelijke/rechtstreeks passende situaties worden meegeteld in de gestelde 5%. Anderzijds geldt dan ook dat als verleende vergunningen aangevuld met overgangsrechtelijke situaties de 5% volmaken, er geen nieuwe vergunningen worden verleend.
Berekening: Om te komen tot een juiste bepaling van het percentage geldt de volgende stelregel. Indien de berekening van 5% van het aantal woningen in een straat uitkomt op een getal achter de komma, dan geldt bij 0,1 tot en met 0,5 afronding naar beneden en bij 0,6 tot en met 0,9 afronding naar boven. Voor deze berekening is gekozen om de belasting op de directe omgeving zo beperkt mogelijk te laten zijn;
6. Wat betreft parkeren gold een richtlijn van minimaal 0,8 parkeerplaats die per persoon op eigen terrein beschikbaar zijn. Het college kan hier gemotiveerd van afwijken. Voor de verplichting tot parkeren op eigen terrein, mag ook gebruik worden gemaakt van het aantoonbare aantal parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarmee hoeft niet de vastgestelde parkeernorm van 0,8 parkeerplaats per persoon te worden gehanteerd. Deze uitleg is mogelijk en wenselijk, doordat in tegenstelling tot reguliere bewoning, voor huisvesting van arbeidsmigranten parkeren op eigen terrein verplicht is. Dat geldt ook voor de exploitatievergunning. Als parkeren op eigen terrein niet mogelijk is, wordt meegewerkt met vergunningaanvragen als er sprake is van parkeren bij de werkgever en pendelen met busje(s). Indien een parkeeroplossing voor vier personen niet voorhanden is, blijft een omgevingsvergunning voor een kleiner aantal bewoners met bijbehorend aantal voertuigen altijd mogelijk.

Planologie

Het huisvesten van maximaal 4 arbeidsmigranten in woningen binnen de bebouwde kom is mogelijk via een maatwerkafweging binnen de kaders van onderhavig beleid op basis van art. 2:12 lid 1 Wabo⁹.

5.3.2. Huisvesting in woningen in het buitengebied

Planologie

Het huisvesten van maximaal 8 arbeidsmigranten in (bestaande) woningen buiten de bebouwde kom is mogelijk via een maatwerkafweging binnen de kaders van onderhavig beleid op basis van art. 2:12 lid 1 Wabo.

5.4. Geconcentreerde huisvesting

Meewerken aan een herziening van een bestemmingsplan betekent in de praktijk een permanente wijziging, terwijl er nog onvoldoende inzicht is in de toekomstige behoefte van arbeidsmigranten. Een

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

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

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

8) 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.

9) In het beleid 2019 wordt verwezen naar de beleidsregels Buitenplanse afwijkingen Bor 2017. Deze beleidsregel is echter nooit vastgesteld. Onderhavig beleid stelt na vaststelling van onderhavig addendum regels ten aanzien van art. 2:12 lid 1 Wabo.

locatie binnen de bebouwde kom, in een woonomgeving, kan dan ook gevoeliger zijn qua locatie dan bijvoorbeeld een locatie in het buitengebied. We hebben nog onvoldoende inzage in de lange termijn ontwikkelingen en effecten op de omgeving. Dit betekent dat we nu niet meewerken aan een permanente regeling.

8. Overgangsfase

De termen redelijkheid en billijkheid leiden in de praktijk vaak tot discussies. Zij hebben in zich dat harde lijnen niet zijn te trekken. De discussie daarover ontstaat in de praktijk op de momenten dat een aanvraag (deels) wordt geweigerd. Als een aanvrager van mening is dat een aangevraagde situatie die afwijkt van het beleid toch mogelijk moet zijn, dan dient hij een onderbouwing te geven. Daaruit moet blijken waarom een weigering van de omgevingsvergunning in zijn ogen niet evenredig is. Het college krijgt in die gevallen dat op basis van redelijkheid, billijkheid en geleidelijkheid besloten moet worden, een voorstel voorgelegd.