

Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oirschot houdende regels omtrent de huisvesting van arbeidsmigranten

0. Leeswijzer

De leeswijzer vertelt hoe deze beleidsregels voor de huisvesting van arbeidsmigranten zijn opgebouwd. In de inleiding wordt vanuit de actualiteit beschreven wat op regionaal en lokaal niveau de aanleiding vormt om deze beleidsregels te schrijven. Dit tegen de achtergrond van de woonvisie van de gemeente Oirschot en het reeds in september 2019 door de raad vastgestelde kader, waarin ook de input van de diverse stakeholders is meegenomen. Hierbij wordt geredeneerd vanuit de centrale vraag; *hoe zorgt de gemeente Oirschot voor het optimaal faciliteren van huisvesting van arbeidsmigranten, waarbij de leefbaarheid voor iedereen maximaal gewaarborgd is en blijft?* Beantwoording van deze centrale vraag via de beleidsregels is in wezen een economisch en sociaal vraagstuk, dat zich ruimtelijk vertaalt naar locatiekeuze. Deze is dan ook ingericht aan de hand van de thema's wonen, ruimtelijke ontwikkeling, veiligheid en handhaving en communicatie. De inleiding sluit af met benoeming van het doel van deze regels en de procedure, waar ze onderdeel van uitmaken.

In de tweede paragraaf wordt het begrippenkader uitgewerkt, zodat duidelijk is wat onder de verschillende definities is te verstaan en wat de reikwijdte van deze beleidsregels is. Binnen dit kader voorziet de derde paragraaf vervolgens in een opsomming van de uitgangspunten die aan dit beleid ten grondslag liggen. Deze worden toegelicht vanuit een aantal te onderscheiden perspectieven, waaronder ruimtelijk en kwalitatief.

Vanuit het ruimtelijk perspectief, uitgewerkt in paragraaf 3.1, worden drie huisvestingscategorieën geduid. Grofweg is daarin een tweetal permanente en een tijdelijke huisvestingscategorieën te onderscheiden. Daarnaast is ook nog een onderscheid te maken qua ligging van de huisvestingslocatie. Zo is binnen de bebouwde kom enkel permanente, kleinschalig huisvesting mogelijk (*huisvestingscategorie 1*), waar dat buiten de bebouwde kom op grotere schaal en zowel permanent (*huisvestingscategorie 2*) als tijdelijk (*huisvestingscategorie 3*) plaats kan vinden. Daarbij wordt tevens voorzien in een maatwerkcategorie.

Voor de huisvesting van arbeidsmigranten buiten de bebouwde kom geldt ook nog een aantal aanvullende ruimtelijke voorwaarden, die bij de huisvesting in (bestaande) woningen binnen de komgrenzen al gewaarborgd zijn. De ruimtelijke subparagraaf sluit tenslotte af met een grafische weergave van de huisvestingscategorieën in de vorm van een overlay van de gemeente Oirschot, die in een oogopslag duidelijk maakt wat de te onderscheiden categorieën ruimtelijk gezien betekenen voor Oirschot en haar kernen.

Paragraaf 3.2 benoemt vervolgens de kwaliteitsnormen die met name zien op de inrichting en maatvoering van de huisvestingsvoorzieningen. Ook het beheer en toezicht van de huisvestingslocatie maakt daarvan onderdeel uit. Voorts wordt via paragraaf 3.3 afgesloten met een aantal uitgangspunten van meer algemene aard. Daarbij komen enkele formaliteiten rondom het verzoek aan bod, waaronder de verplichte omgevingsdialoog en worden ook verantwoordelijkheden uitdrukkelijk benoemd. Tenslotte wordt afgesloten met een hardheidsclausule.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Zowel landelijk als regionaal, te weten binnen het Stedelijk Gebied Eindhoven (hierna SGE) hebben zich de afgelopen jaren de nodige ontwikkelingen voorgedaan op het gebied van huisvesting van arbeidsmigranten. Onze economie kan immers niet functioneren zonder de inzet van arbeidsmigranten. De inzet van deze doelgroep is dan ook structureel én noodzakelijk. Dat betekent dat ook goede vormen van huisvesting voor arbeidsmigranten nodig zijn.

Zo is op overheidsniveau op 30 oktober 2020 het rapport van de commissie Roemer gepubliceerd, genaamd *'Geen tweederangsburgers. Aanbevelingen om misstanden bij arbeidsmigranten in Nederland tegen te gaan'*. Onder meer in de lijn van dat rapport is op SGE niveau het *'Afsprakenkader huisvesting van arbeidsmigranten Stedelijk Gebied Eindhoven'* (**bijlage 0**) vastgesteld, door alle negen SGEgemeenten

vastgesteld in januari 2021. Een kader, dat is ontwikkeld aan de hand van input verkregen van overheden, ondernemers, belanghebbenden en ervaringsdeskundigen. Maar ook een kader, dat concrete handvatten biedt voor de inrichting van het huisvestingsvraagstuk. De SGEgemeenten kwamen overeen dit regionale afsprakenkader aan het lokale (evt. nog te ontwikkelen) beleid ten grondslag te leggen.

Uit onderzoekscijfers van het PON blijkt, dat er in Oirschot al in 2018 een 140tal arbeidsmigranten in haar basisadministratie voorkwam. Daarnaast kon er een kleine 400 arbeidsmigranten gespecificeerd worden, die op dat moment werkzaam waren voor een in Oirschot gevestigde werkgever.¹ Onze economie en zo ook die van de gemeente Oirschot kan niet functioneren zonder de inzet van arbeidsmigranten. De inzet van deze doelgroep is dan ook structureel én noodzakelijk, wat daarmee ook geldt voor de huisvesting ervan.

Het is primair aan de werkgevers van de arbeidsmigranten die naar Nederland gehaald worden, om voor goede huisvestings en werkomstandigheden te zorgen. Helaas is de huisvesting van arbeidsmigranten in de praktijk niet altijd even goed georganiseerd. Het is dan aan de overheid daarin bij te sturen. Zowel regionaal, als lokaal. Dat bijsturen kan op verschillende manieren. Bijvoorbeeld door de uitbuiting van arbeidsmigranten tegen te gaan. Maar ook het scheppen van beleidsregels, die zorgen voor menswaardige huisvesting van arbeidsmigranten, is een manier van (bij)sturen.

In de gemeente Oirschot is de grootste uitdaging, dat de huisvesting van arbeidsmigranten plaatsvindt in verschillende vormen van bewoning. Zo is huisvesting aangetroffen in een bed & breakfast, maar ook in bedrijfspwoningen. Verder blijkt, dat de Beheersverordening aangescherpt mag worden, zodat in alle voorkomende gevallen gehandhaafd kan worden. Ook laat de BRPregistratie rondom arbeidsmigranten op dit moment te wensen over, nu lang niet alle arbeidsmigranten die langer dan vier maanden in de gemeente verblijven, geregistreerd zijn. Daarnaast kent Oirschot nog de nodige private initiatieven voor huisvesting van arbeidsmigranten, waarin zij actief is gevraagd naar concrete handvatten.

Dat er in Oirschot dus een behoefte bestaat aan beleidsregels voor de huisvesting van arbeidsmigranten mag duidelijk zijn. En hoewel het de verwachting is, dat de Covid 19pandemie ook in Oirschot een terugloop in arbeidsmigranten laat zien, is deze naar verwachting slechts tijdelijk. Bovendien doet deze niets af aan de casussen zoals deze bij de afdeling Veiligheid Toezicht en Handhaving (hierna; VTH) van Oirschot bekend zijn of de initiatieven waarvoor de gemeente benaderd is.

1.2 Visie en centrale vraag

*“Oirschot: Monumentaal, Ondernemend en Groen:
Daar voelt de mens zich thuis!”*

Het gevoel ergens thuis te zijn, is meer dan een woning: thuis is de meest bijzondere plaats in ons leven, het bevordert onze fysieke en mentale gezondheid.² Je thuis voelen is een combinatie van een gevoel van veiligheid, verbondenheid, de mogelijkheid om je terug te kunnen trekken en jezelf te kunnen zijn. Dit gevoel zou elk type inwoner mogen ervaren: jong, oud, man, vrouw, met of zonder migratieachtergrond. Kortom: iedereen!

Deze beleidsregels voor de huisvesting van arbeidsmigranten vinden hun basis in De Nieuwe Woonvisie³, waarin de gemeente Oirschot haar woonbeleid heeft verankerd. In relatie tot arbeidsmigranten vermeldt de Woonvisie het volgende:

‘Arbeidsmigranten en kenniswerkers; Er zijn twee groepen die op tijdelijke basis in Nederland en gemeente Oirschot kunnen verblijven. Dit zijn de arbeidsmigranten en de kenniswerkers. Beleid omtrent huisvesting van deze tijdelijke inwoners is binnen de gemeente niet aanwezig. Indien er initiatieven voor de realisatie van huisvesting voor deze specifieke doelgroepen zijn, dan zal de gemeente hierin faciliteren mits de behoefte hiernaar aantoonbaar is.’

Kort en goed: waar er vanuit de Oirschotse samenleving een behoefte is op gebied van te huisvesten arbeidsmigranten, zal de gemeente daarin faciliteren. Zo komt zij dat ook terug op de centrale vraag, waarop dit beleidsstuk antwoord geeft namelijk: *Hoe zorgt de gemeente Oirschot voor het optimaal faciliteren van huisvesting van arbeidsmigranten, waarbij de leefbaarheid voor iedereen – dus zowel*

1) *Arbeidsmigratiecijfers regio Stedelijk Gebied Eindhoven (2019)*, bijlage bij *Arbeidsmigratie in Brabant (2020)*. Dr. M. van der Haar en S. Paesen Msc

2) *‘Environmental psychology: Principles and practice’* (4th ed. 2007). Gifford, R.

3) *De Nieuwe Woonvisie, De Inwoners centraal (2016)*. Gemeente Oirschot.

voor de arbeidsmigrant, als voor de inwoner zonder migratieachtergrond maximaal gewaarborgd is en blijft?

Tegen deze achtergrond heeft op 14 mei vond een opiniërende raadsbijeenkomst plaatsgevonden, waarbij het kader een eerste maal is verkend. Op 12 en 24 juni 2019 vonden vervolgens twee dialoogavonden met stakeholders plaats. De input van de raad en de stakeholders is door vertaald naar het 'Startdocument Kaders beleidsregels huisvesting arbeidsmigranten'. Dit document, hierbij toegevoegd als **bijlage 1**, ligt ten grondslag aan het raadsbesluit van 24 september 2019 tot vaststelling van het beleidskader voor de huisvesting van arbeidsmigranten en heeft zo de basis gevormd voor de conceptversie van deze beleidsregels. Op basis van de conceptversie is op 1 oktober 2020 de wettelijke inspraakprocedure gestart. Bij wijze van burgerparticipatie zijn er op 5 en 8 oktober 2020 nogmaals informatieavonden georganiseerd, waarbij belanghebbenden en andere geïnteresseerden kennis hebben kunnen nemen van de inhoud van de conceptregels en de achtergrond ervan. Na afwikkeling van de inspraakprocedure op 9 maart 2021 en de consultatiesessie met de raad op 23 maart 2021 kon het college op XX april 2021 overgegaan tot vaststelling van de definitieve versie van de beleidsregels. De versie zoals deze nu aan u voorligt.

1.3 Doel en procedure

De onderliggende beleidsregels vormen het toetsings en voorwaardenkader voor de huisvesting van arbeidsmigranten in woningen en complexen bestemd voor groepshuisvesting. Doel hiervan is om te bewerkstelligen, dat arbeidsmigranten in Oirschot kunnen beschikken over menswaardige en passende huisvesting, met behoud van een goed woon en leefklimaat voor iedereen. Daarbij stellen de regels de gemeente Oirschot in staat zich te houden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, die zij bij uitvoering van haar taak in acht moet nemen.

Om medewerking te kunnen verlenen aan huisvesting voor arbeidsmigranten moet afgeweken worden van het geldende bestemmingsplan. In dit beleidsstuk legt het college vast in welke gevallen zij een vergunning wil verlenen en welke voorwaarden daar dan aan gekoppeld zijn. Op grond van artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 2 Wabo kan voor gevallen die per Algemene maatregel van bestuur (AMvB) zijn aangewezen met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bestemmingsplan. Het gaat hierbij om de zogenaamde kruimelgevallen die in Bijlage II, artikel 4 Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn opgenomen. Volgens Bijlage II, artikel 4 lid 9 Bor kan een vergunning worden verleend voor: "het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen";

2. Begripsbepalingen

Voor een juiste interpretatie en toepassing van deze beleidsregels wordt uitgegaan van de volgende definities;

arbeidsmigrant:

een buitenlandse werknemer (die niet in Nederland is geboren en/ of die niet de Nederlandse nationaliteit bezit) die vanaf 2004 in Nederland is gaan werken en/ of wonen⁴.

Voor de toepassing van de onderhavige beleidsregels is het bereik van deze definitie beperkt tot arbeidsmigranten hoofdzakelijk werkzaam zijn in één of meerdere gemeenten van het Stedelijk Gebied Eindhoven en wiens verblijfsduur als short en/ of midstay is aan te merken.

bebouwde kom:

Het gebied aangegeven op de kaart 'planologische komgrenzen', die onderdeel uitmaakt van het raadsbesluit 'Verklaring van geen bedenkingen voor een omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik' van 26 april 2011 (**bijlage 2**).

groepsaccommodatie voor arbeidsmigranten:

Een bouwwerk, een gedeelte van een bouwwerk of een cluster van bouwwerken op één bouwperceel bestemd voor het huisvesten van arbeidsmigranten in permanent daarvoor ingerichte ruimten met gemeenschappelijke verblijven.

4) Dit jaartal verwijst naar de uitbreiding van de EU met landen uit Midden en Oost Europa en het daarmee gepaard gaande vrije verkeer van personen.

huisvestingscategorie:

categorie van feitelijke woonruimte, die op basis van specifieke kenmerken zoals locatie, soort woon-eenheid en gebruiksgeschiktheid kan wordt aangewezen voor gebruik en/ of huisvesting van specifieke doelgroepen, formeel te verankeren in de omgevingsvergunning.

kernrandzone: Het gebied aangegeven op de kaarten die zijn toegevoegd als **bijlagen 3.1 t.m. 3.3**, welk gebied is te omschrijven als overgangszone van de bebouwde kom naar het buitengebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een toenemende menging van functies.

verblijfsduur:

Voor arbeidsmigranten zijn de volgende verblijfsperiodes te kwalificeren:

- a. Shortstay : kort verblijf tot 4 maanden⁵, niet zijnde ultrashortstay (tot 48 uur)
- b. Midstay : middellang verblijf van 4 maanden tot 3 jaar, in alle gevallen zonder het oogmerk, zich voor vast te vestigen
- c. Longstay : lang verblijf vanaf 3 jaar.

3. Beleidsuitgangspunten

3.1 Ruimtelijke normen

3.1.1 Huisvestingscategorieën

In deze beleidsregels wordt een drietal huisvestingscategorieën onderscheiden;

Huisvestingscategorie 1, kleinschalige huisvesting in de bebouwde kom

Dit betreft jaarrond te gebruiken, kleinschalige huisvesting gelegen binnen de kern en in een bestaande woonomgeving, door kamergewijze verhuur in reguliere woningen. Deze vorm van huisvesting is toegestaan voor de arbeidsmigrant die zich alleen, samenwonend met levenspartner en/ of met kinderen in de gemeente wenst te vestigen.

Er geldt een maximum van 4 tegelijkertijd te huisvesten arbeidsmigranten. Bij samenwoning en gezins-huisvesting waarbij kinderen betrokken zijn, tellen partner en overige gezinsleden mee voor het maximum aantal te huisvesten personen.

Per buurt⁶ mag maximaal één woning voor deze vorm van huisvesting benut worden, waarbij de minimale afstand tussen twee woningen tenminste 50 meter is (te meten van rand bouwvlak tot rand bouwvlak). Beoogd wordt om enigszins restrictief te voorzien in deze huisvestingsvorm. Dergelijke woningen zijn immers via de reguliere woningmarkt te verkrijgen, echter is de short dan wel midstay verblijvende arbeidsmigranten daar geen kandidaat voor.

Huisvestingscategorie 2, groepsaccommodaties

Algemeen

Deze vorm van huisvesting is naar haar aard en ligging niet geschikt voor de huisvesting van kinderen van arbeidsmigranten, tenzij zij meerderjarig zijn en zelfstandig zijn te beschouwen als arbeidsmigrant. Er dient minimaal 1 kilometer afstand (te meten van rand bouwvlak tot rand bouwvlak) tussen twee huisvestingslocaties te bestaan en het totaal in de gemeente Oirschot binnen deze categorie te vergunnen huisvestingslocaties mag het aantal van 10 niet overstijgen.

Groepsaccommodaties voor de huisvesting van arbeidsmigranten op het eigen agrarische bedrijf

Is er sprake van groepshuisvesting van arbeidsmigranten voor en op de eigen bedrijfslocatie(s) dan wel in de directe omgeving daarvan⁷ dan is dat toegestaan buiten de bebouwde kom en aan de binnen en buitenrand van bedrijventerreinen. Hierbij geldt er een maximum van 32 tegelijkertijd te huisvesten

5) Deze termijn is gekoppeld aan de termijn van 4 maanden, waarna men verplicht is zich in te schrijven bij de gemeentelijke basis-administratie.

6) Onder 'buurt' wordt volgens de begrippenlijst van het CBS verstaan: Onderdeel van een gemeente, dat op basis van historische dan wel stedenbouwkundige kenmerken homogeen is afgebakend. Oirschot kent binnen de bebouwde kom per 01-01-2020 14 buurten.

7) 'Op het eigen bedrijf' wil zeggen, dat de huisvesting binnen de bestaande bebouwing wordt opgericht en feitelijk dus plaatsvindt op het bouwblok waar de bedrijfswoning staat.

arbeidsmigranten⁸, waarbij de oppervlakte van de groepsaccommodatie maximaal 600 m² bedraagt.⁹ Deze vorm van huisvesting is in duur beperkt tot een aaneengesloten periode van 8 maanden, wat betekent dat de accommodatie maximaal 8 aaneengesloten maanden per jaar voor de huisvesting van arbeidsmigranten benut mag worden.

Maatwerk

Als het voor de bedrijfsvoering noodzakelijk is;

- dat er meer dan 32 arbeidsmigranten op het eigen bedrijf gehuisvest worden en/ of
- dat de aaneengesloten huisvestingsduur langer dan 8 maanden per jaar plaats kan vinden, dan kan van voornoemde maxima in aantal (32) en duur (8 maanden) worden afgeweken.

Indien men van deze afwijkmogelijkheid gebruik wil maken dan dient men de benodigde aantallen respectievelijk tijdsduur te benoemen en de noodzaak ervan te onderbouwen, bijvoorbeeld middels een daartoe te overleggen deskundigenrapport. Aanvullend dient men aan te geven en te onderbouwen welke ruimtelijke kwaliteitsverbetering ter compensatie gerealiseerd zal worden.

Zuinig ruimtegebruik

Als de huisvestingsvoorziening tijdelijk niet voor de maximale capaciteit wordt benut voor de arbeidsmigranten van het eigen bedrijf, dan is het toegestaan om de ongebruikte huisvestingsplaatsen in die periode in te zetten voor de huisvesting van arbeidsmigranten van andermans bedrijf. Indien men hiervan gebruik wil maken dan dient men dit uitdrukkelijk en onderbouwd te verzoeken, waarbij tenminste aangegeven moet worden hoeveel plaatsen hiervoor, in welke periode en voor welke duur beschikbaar zijn.

Groepsaccommodaties voor de huisvesting van arbeidsmigranten anders dan op het eigen bedrijf

Is er sprake van groepshuisvesting anders dan op het eigen bedrijf, dan is deze vorm van huisvesting enkel toegestaan aan de binnen en buitenrand van bedrijventerreinen en binnen de kernrandzone. De kernrandzone ligt buiten de bebouwde kom. Het is een overgangszone van de bebouwde kom naar het buitengebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar met een toenemende menging van functies.

Ook hier geldt een maximum van 32 tegelijkertijd te huisvesten arbeidsmigranten¹⁰, echter bestaat er hierbij geen afwijkmogelijkheid zoals die voor de huisvesting van arbeidsmigranten op het eigen bedrijf wel geldt. De huisvesting van arbeidsmigranten anders dan op het eigen bedrijf is niet in tijdsduur beperkt: dat betekent dat de accommodatie jaarrond voor de huisvesting van arbeidsmigranten benut mag worden en dat enkel de voorgenomen verblijfsduur van de arbeidsmigrant zelf bepaalt of de huisvesting onder deze beleidsregels is toegestaan of niet (zie begrippenlijst voor terminologie short, mid en longstay).

Huisvestingscategorie 2 samengevat

wat	Groepsaccommodaties voor de huisvesting	van arbeidsmigranten
waar	buiten bebouwde kom (=incl. kernrandzone & randen bedrijventerreinen)	alleen in kernrandzone & randen bedrijventerreinen
wie	arbeidsmigranten voor het eigen bedrijf	arbeidsmigranten voor het eigen en voor andermans bedrijf
hoe lang	max. 8 maanden aaneengesloten	niet beperkt in duur
aantal	32	32
maatwerk	ja, mits dat aantoonbaar noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering.	nee

8) Bij samenwonen telt de partner mee bij het maximum aantal gehuisveste personen. Uitdrukkelijk wordt hier dus niet gekozen voor de term (eenpersoons) huishouden, nu huisvesting van de levenspartner dan niet kan worden toegestaan c.q. niet mee zou tellen in het maximale aantal personen.

9) Deze maximering is nodig vanuit het oogpunt van goede volkshuisvesting, beheersbaarheid en voorkoming van overlast en is normatief gebaseerd op de regeling in het bestemmingsplan Buitengebied. Waar in die regeling echter wordt uitgegaan van maximaal 12,5 m² per persoon, faciliteert de gemeente echter graag ruimer door te maximeren op 18,75 m² per persoon.

10) Bij samenwonen telt de partner mee bij het maximum aantal gehuisveste personen. Uitdrukkelijk wordt hier dus niet gekozen voor de term (eenpersoons) huishouden, nu huisvesting van de levenspartner dan niet kan worden toegestaan c.q. niet mee zou tellen in het maximale aantal personen.

zuinig ruimtegebruik	Tijdelijk onbenutte huisvestingsplaatsen zijn tijdelijk te gebruiken voor de huisvesting van arbeidsmigranten die elders werkzaam zijn.	n.v.t.
-----------------------------	---	--------

Huisvestingscategorie 3, tijdelijk maatwerk

Om herstructurering/ herbesteding van bestaande locaties buiten de bebouwde kom mogelijk te maken kan het wenselijk zijn dat een dergelijke locatie tijdelijk ingezet wordt voor het huisvesten van arbeidsmigranten. Vrijkomende agrarische bebouwing hierbij inbegrepen. Ook deze vorm van huisvesting is naar haar aard en ligging niet geschikt voor de huisvesting van kinderen van arbeidsmigranten, tenzij zij meerderjarig zijn en zelfstandig zijn te beschouwen als arbeidsmigrant.

Via deze huisvestingscategorie kan er toestemming worden verleend om een bepaalde locatie, voor een periode van maximaal 10 jaar, te gebruiken voor het jaarrond huisvesten van arbeidsmigranten. Daarbij moet er onderbouwd zijn, dat de tijdelijke functie een substantiële bijdrage levert aan de haalbaarheid van de herbesteding. Uiterlijk op het moment van de vergunningaanvraag dient de toekomstige herbesteding van de betreffende locatie helder, bindend en openbaar gecommuniceerd te zijn.

De toekomstige herbesteding is bovendien uitdrukkelijk aan de vergunningverlening verbonden. Dat betekent concreet, dat wanneer de herbesteding op het moment van aanvraag van de huisvestingsvergunning niet helder, bindend en openbaar gecommuniceerd is, de omgevingsvergunning niet wordt verleend. Komt de toekomstige herbesteding op enig moment gedurende de periode van arbeidsmigrantenhuisvesting te vervallen dan wel wijzigt deze, dan kan de eerder verleende omgevingsvergunning ingetrokken worden.

Verder geldt in geval van een vrijkomende agrarische bedrijfslocatie, dat het maximale aantal te huisvesten arbeidsmigranten 32¹¹ bedraagt. In geval van een vrijkomende recreatieve bedrijfslocatie, niet zijnde Stille Wille¹², wordt het maximale aantal te huisvesten arbeidsmigranten vastgesteld op 75% van het feitelijke aantal beschikbare recreatieve overnachtingsplaatsen, met dien verstande dat het aantal te huisvesten arbeidsmigranten nimmer meer dan 200 kan bedragen. Uitgangspunt daarbij is dat de ruimtelijke impact van de tijdelijke functie (o.a. verkeersbeweging / effecten op omwonenden en op natuur) niet groter is dan die van de bestaande situatie. Groepsaccommodaties voor huisvesting van arbeidsmigranten worden doorgaans jaarrond gebruikt en hebben een hogere bezettingsgraad dan recreatieve accommodaties. Door capaciteit van groepsaccommodatie voor arbeidsmigranten maximaal op 75% te stellen, wordt voorkomen dat de ruimtelijke impact (tijdelijk) toeneemt.

Zowel in het geval van een vrijkomende agrarische bedrijfslocatie, als in het geval van een vrijkomende recreatieve bedrijfslocatie dient er minimaal 2 kilometer afstand (te meten van rand bouwvlak tot rand bouwvlak) tussen twee locaties te bestaan;

3.1.2 Aanvullende voorwaarden categorieën 2 en 3

Bij de te realiseren huisvesting voor arbeidsmigranten in de categorieën 2 en 3 gelden nog de volgende aanvullende voorwaarden;

- o Er moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van bestaande bebouwing dan wel vervanging van bestaande bebouwing;
- o Er mag geen sprake zijn van een onevenredige publieks en/of verkeersaantrekkende werking en het parkeren moet op eigen terrein plaats vinden;
- o Er mag geen afbreuk worden gedaan aan nabijgelegen omgevingswaarden;
- o Er moet via een door burgemeester en wethouders goedgekeurd beplantingsplan, worden voorzien in landschappelijke inpassing;
- o Er mag geen afbreuk worden gedaan aan nabijgelegen woon en werkfuncties;
- o Er moet sprake zijn van een goed woon en leefklimaat.
- o Het college van Burgemeester en Wethouders kan aan deze vormen van huisvesting extra voorwaarden stellen.

11) Zie vorige voetnoot.

12) Recreatiepark/ locatie Stille Wille is een bijzonder geval nu daar eerder reeds tot herbesteding is overgegaan, waarbij voor huishoudens permanente bewoning mogelijk gemaakt is. Dit leent zich dan ook niet voor een eventuele mix met huisvesting voor arbeidsmigranten.

3.1.4 Visueel

Tegen de achtergrond van onder meer de komgrenzen (bijlage 2) en de kernrandzone (bijlage 3) laten de verschillende huisvestingscategorieën zich visueel vertalen naar de overlay die is toegevoegd als **bijlage 4**

3.2 Kwaliteitsnormen

De huisvestingsvoorziening van arbeidsmigranten in Oirschot is van een goede kwaliteit. Aldus het uitgangspunt dat zowel door de Oirschotse ondernemer, als door de raad wordt gezien als een van de belangrijkste pijlers op het gebied van huisvesting van arbeidsmigranten. Daarvoor is van belang, dat de huisvestingsvoorziening past bij de woonbehoefte van de arbeidsmigrant en dat deze voldoet aan de regels voor huisvestingsvoorzieningen.

Huisvestingsvoorziening

De eigenaar van de huisvestingslocatie dient te beschikken over het keurmerk Stichting Normering Flexwonen (SNF)¹³ of Agrarisch Keurmerk Flexwonen (AKF)¹⁴. Deze keurmerken vertegenwoordigen kwaliteitseisen, onder andere op het gebied van arbeidsvoorwaarden, afdracht van sociale premies, veiligheid op de werkvloer en gedragsregels.

Qua inrichting en maatvoering moet de huisvestingsvoorziening tenminste voldoen aan de eisen zoals die gesteld worden in het keurmerk SNF of in het AKF. Voor de huisvesting zijn minimaal de eisen van de SNF of – voor huisvesting van eigen personeel bij agrarische bedrijven –AKF van toepassing. De norm kent de onderdelen ruimte en privacy, sanitair, veiligheid en hygiëne, voorzieningen, informatievoorziening en overige eisen, en brandveiligheid. Bij de beëindiging van het arbeidscontract (zowel opzegging door werkgever als werknemer) kan een bewoner nog minimaal 1 maand gebruikmaken van de huisvesting om in die periode andere huisvesting te zoeken.

Op het terrein van de huisvestingslocatie moet, aangeboden door dan wel namens de eigenaar van de huisvestingslocatie, zowel binnen als buiten gelegenheid zijn voor samenkomst en ontspanning. Tevens beschikt de huisvestingslocatie over goede voorzieningen voor het wassen en drogen van kleding en beddengoed dan wel is dit op een andere manier door of namens de eigenaar van de huisvestingslocatie voor alle gebruikers mogelijk gemaakt. Omwille van de privacy zijn er per kamer maximaal twee personen te huisvesten.

Beheer

Huisvesting van goede kwaliteit vraagt ook om correct, veilig en regelmatig beheer van de voorziening. Dit helpt de eigenaar van de huisvestingslocatie ook in zijn verplichting om overlast en openbare orde problemen te voorkomen.

Voor iedere huisvestingslocatie dient tevens een beheerder te worden aangewezen, die omwille van een deugdelijke communicatie en toegankelijkheid ook de Nederlandse taal machtig is. De beheerder is tenminste belast met het dagelijks onderhoud van de huisvestingsvoorziening, ziet toe op de veiligheid van de bewoners en is het eerste aanspreekpunt voor instanties en omwonenden bij vragen en/ of overlast. De contact en verblijfsgegevens van de beheerder zijn bij de gemeente Oirschot (afdeling Veiligheid Toezicht en Handhaving, kortweg: VTH) Omgevingsdienst Zuidoost Brabant (ODZOB) en de hulpdiensten bekend. Naarmate een huisvestingsvorm grootschaliger is, is intensiever beheer nodig. Concreet betekent dit het volgende;

	Aantal beheerders	Bereikbaarheid beheerder
Huisvestingscategorie 1	1 beheerder per woning	- minimaal 1 x per week op locatie aanwezig en - 24/7 telefonisch bereikbaar
Huisvestingscategorie 2	1 beheerder per accommodatie	- minimaal 2 x per week op locatie aanwezig - 24/7 telefonisch bereikbaar

13)De actuele versie van dit keurmerk is versie 1.0, is geldig vanaf januari 2019 en is terug te vinden op www.werkgeverslijn.nl/flexwonen.

14)De actuele versie van dit keurmerk is 8.0, is geldig vanaf 1 september 2019 en is terug te vinden op www.normeringflexwonen.nl.

Huisvestingscategorie 3	1 beheerder i.g.v. huisvesting tot 100 personen 2 beheerders i.g.v. huisvesting van 101-200 personen	- 24/7 op locatie aanwezig - 24/7 (telefonisch) bereikbaar
--	---	---

De eigenaar van een huisvestingslocatie is verplicht tot het instellen van een beheersreglement. Daarin is tenminste opgenomen;

- de aanwezigheid van een 24uurs aanspreekpunt;
- (nacht)registratie van alle bewoners/bezoekers;
- huis en leefregels;
- protocol communicatie en klachtregistratie;
- beheersvoorschriften aangaande parkeren.

Waar mogelijk en ruimtelijk relevant kunnen onderdelen van dit reglement door de gemeente worden overgenomen in de betreffende omgevingsvergunning, zodat ook in de gemeentelijke handhaving daarvan wordt voorzien.

Registratie

Ook is de eigenaar van een huisvestingslocatie verplicht om alle op een huisvestingslocatie verblijvende arbeidsmigranten te registreren in een (doorlopend) nachtregister. Het nachtregister is verplicht op basis van artikel 438 van het Wetboek van strafrecht en daarin is minimaal op te nemen: datum aanvang huisvesting, datum beëindiging huisvesting, personalia en contactgegevens, een en ander aangetoond door middel van een geldig reisdocument of identiteitsbewijs.

Daarnaast wijst de eigenaar van een huisvestingslocatie de arbeidsmigrant actief op de wettelijke verplichting tot inschrijving in de Basisregistratie Personen (BRP). Deze inschrijfplicht is er enkel, als er binnen 6 maanden van een verblijf van 4 maanden of langer sprake is. Dit hoeft niet een aaneengesloten verblijf te zijn. Zolang een gehuisveste arbeidsmigrant niet in de BRP is geregistreerd, is de eigenaar van de huisvestingslocatie toeristenbelasting verschuldigd.

Gemeentelijke controle

De huisvestingslocaties worden regelmatig door de gemeente, afdeling VTH gecontroleerd. In de aanloopperiode, die is begroot op 12 maanden is daarvoor een incidenteel budget gereserveerd van € 20.000,-. Eenmaal ingebed, zullen de op basis van deze beleidsregels uit te voeren controle, toezicht en handavingsacties door VTH in haar eigen budget en uitvoeringsprogramma worden opgenomen. Parallel aan de ontwikkeling van de beleidsregels loopt het plan van aanpak om vanuit de reeds uitgevoerde nulmeting tot verdere regulering van de praktijk van arbeidsmigrantenhuisvesting te komen.

Waar de gemeente controleert, toetst zij de juistheid van de registratie en de huisvestingscategorie zoals genoemd in de vergunning. Ook overlast wordt hierbij vanzelfsprekend meegenomen. In het geval er sprake is van een illegale situatie, dan wordt tevens bekeken of het mogelijk is om deze binnen de geldende juridische kaders te legaliseren. Indien er naar het oordeel van gemeentelijk toezichthouder sprake blijkt te zijn van calamiteiten, (juridisch) niet te legaliseren onrechtmatige bewoning en/ of onder erbarmelijke omstandigheden gehuisveste personen dan is de eigenaar van de huisvestingslocatie verplicht om voor vervangende huisvesting te zorgen, die (alsnog) voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in deze regelgeving.

3.3 Overige uitgangspunten

Eerste verantwoordelijke

Verzoeken voor het huisvesten van arbeidsmigranten wordt schriftelijk en gemotiveerd gedaan en worden door de gemeente in behandeling genomen op volgorde van binnenkomst.

Een dergelijk verzoek wordt gedaan door of (mede) namens de eigenaar van de huisvestingslocatie. De huisvesting van arbeidsmigranten is immers de verantwoordelijkheid van deze eigenaar.

Deze eigenaar van een huisvestingslocatie kan (delen van) deze verantwoordelijkheid geheel of gedeeltelijk overdragen aan anderen, zoals aan de feitelijke uitbater van de voorziening, de werkgever of een andere partij. Als hiervan sprake is, dan doet dit niets af aan de (eind)verantwoordelijkheid van de eigenaar van een huisvestingslocatie uit hoofde van deze beleidsregels. Bovendien moet een dergelijke overdacht uitdrukkelijk in het verzoek benoemd worden en moet bewijs daarvan zijn toegevoegd. Verder moet het verzoek onderbouwd zijn en schriftelijk worden ingediend.

Omgevingsdialoog

De eigenaar van een huisvestingslocatie is daarnaast verantwoordelijk voor een tijdige, heldere en begrijpelijke communicatie naar belanghebbenden. Op het moment dat de eigenaar van een huisvestingslocatie ontwikkelingsplannen heeft en daarvoor een vergunning wil aanvragen, start hij daarvoor een omgevingsdialoog,¹⁵ Een verslag van die dialoog is ook aan het verzoek toegevoegd.

In afstemming met de gemeente en overige partijen stelt de eigenaar van een huisvestingslocatie tevens een plan op voor de momenten waarop tijdens de aanvraagprocedure overleg wordt gevoerd met de omgeving. Daarin worden de bedrijven betrokken die de arbeidsmigranten inhuren.

In afstemming met de gemeente en overige betrokken partijen stelt de eigenaar van een huisvestingslocatie tijdens de aanvraagprocedure een beheerplan op voor de momenten waarop tijdens de exploitatieperiode (formeel en indien gewenst informeel) overleg wordt gevoerd. In het plan zijn in ieder geval opgenomen

- a. eventuele maatwerkoplossingen ten aanzien van de huisvestingslocatie die in overleg met de omgeving tot stand zijn gekomen en de afspraken die tussen partijen zijn gemaakt om deze binnen de kaders van de vergunning te bewaken;
- b. de frequentie van afstemmingsmomenten met vertegenwoordigers van de gemeente, omgeving, politie en andere relevante partijen.

Gedeelde verantwoordelijkheden

Verder is van belang, dat de arbeidsmigrant in de eerste plaats zelf verantwoordelijk is voor de eigen integratie en participatie. Iedere arbeidsmigrant, zeker degene die niet kortdurig verblijft, doet wat mogelijk is om dit te laten slagen. Van hen mag dan ook worden verwacht, dat men bekend is met de eigen rechten en plichten en daar ook naar handelt.

Naast de eigen verantwoordelijkheid van de arbeidsmigrant is ook de werkgever verantwoordelijk. Het verrichten van werkzaamheden voor deze werkgever is immers de eerste aanleiding voor de arbeidsmigrant om in Oirschot te gaan wonen. De werkgever ondersteunt de arbeidsmigrant dan ook waar mogelijk.

Tenslotte heeft ook de gemeente een ondersteunende rol richting de arbeidsmigrant, de werkgever en de eigenaar van een huisvestingslocatie. Bijvoorbeeld als het gaat om het stimuleren van integratie en participatie, het tegengaan van social dumping en het stimuleren van (een juist) gebruik van sociale voorzieningen. Afhankelijk van de concrete behoeften pakt de gemeente ook hierin haar rol. Uiteraard binnen de grenzen van haar gemeentelijke bevoegdheden.

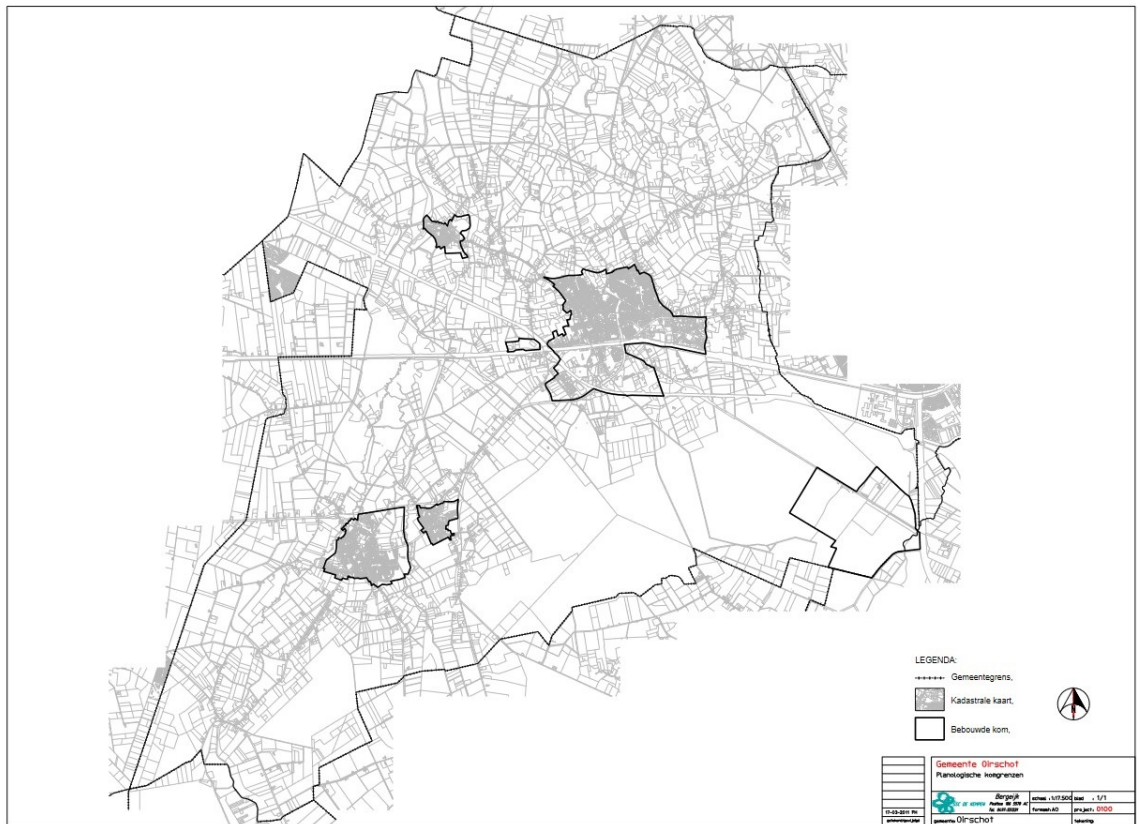
Hardheidsclausule

Om maatwerk te kunnen toepassen, kunnen burgemeester en wethouders omwille van volkshuisvestelijke, ruimtelijke en veiligheids en handhavingsgronden van deze beleidsregels afwijken en/ of aanvullende voorwaarden stellen, in welk geval een afschrift van het besluit daartoe aan de raad zal worden toegezonden.

¹⁵Zie beleidsnotitie "werkwijze voor het voeren van een zorgvuldige omgevingsdialoog"

Bijlage 0 Afsprakenkader huisvesting van arbeidsmigranten Stedelijk Gebied Eindhoven

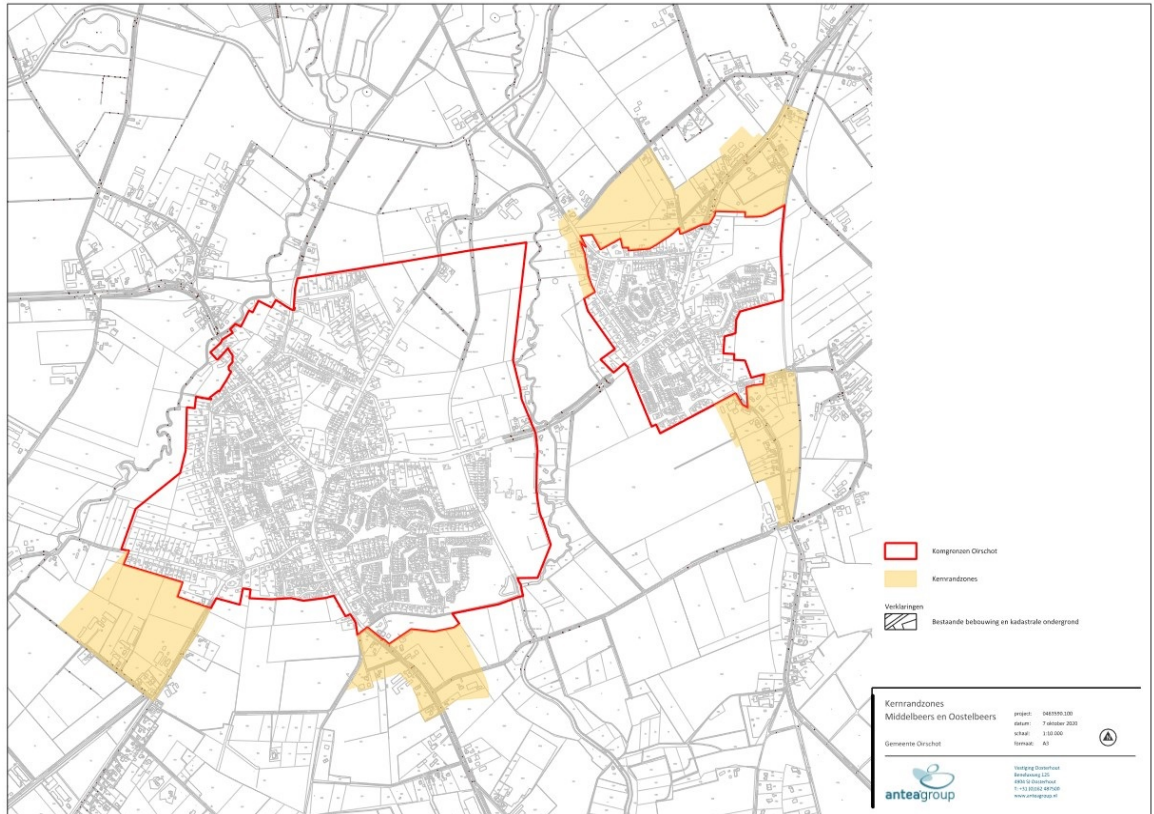
Bijlage 2 kaart 'planologische komgrenzen', die onderdeel uitmaakt van het raadsbesluit 'Verklaring van geen bedenkingen voor een omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik' van 26 april 2011



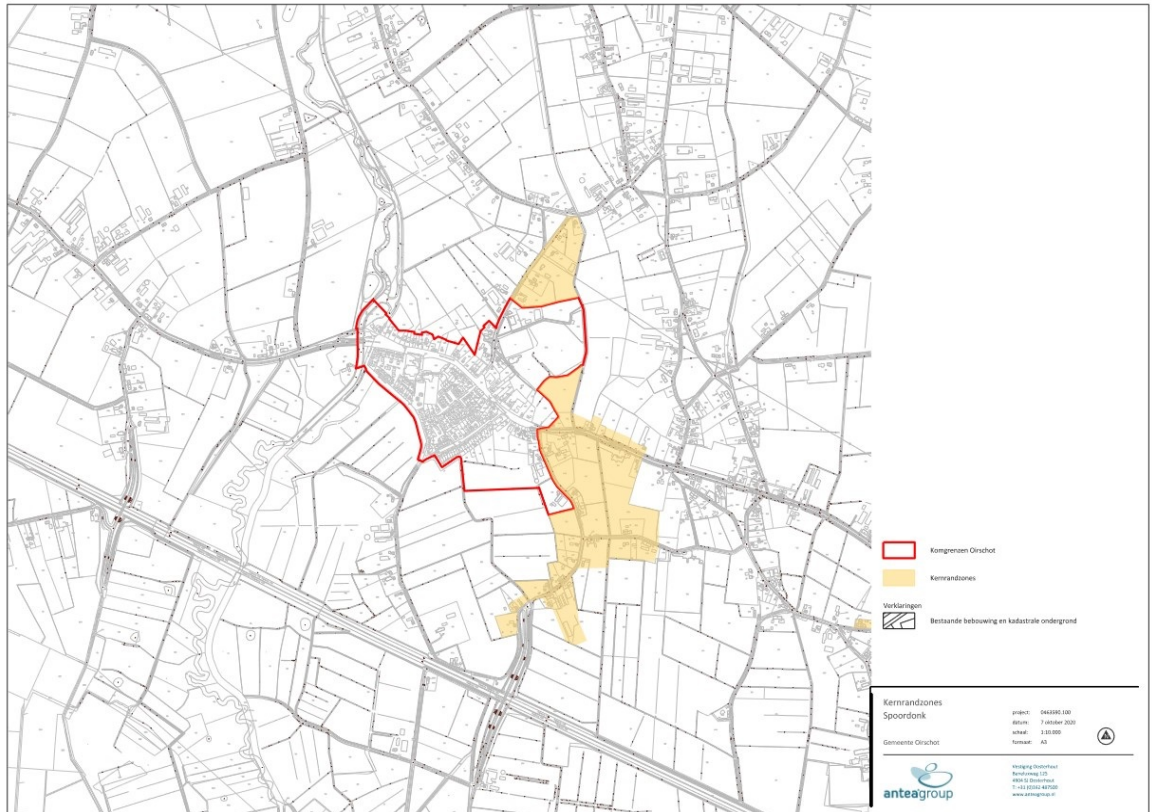
Bijlage 3.1 kaart kernrandzone gemeente Oirschot – Oirschot



Bijlage 3.2 kaart kernrandzone gemeente Oirschot – Middelbeers, Oostelbeers



Bijlage 3.3 kaart kernrandzone gemeente Oirschot – Spoordonk



Bijlage 4 overlay ter visualisering huisvestingscategorieën

