

Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Roerdalen houdende regels omtrent de huisvesting van arbeidsmigranten (Beleidsregels huisvesting arbeidsmigranten Roerdalen 2019)

Het aantal short-stay arbeidsmigranten dat werkzaam is in de regio Midden-Limburg, en zo ook in de gemeente Roerdalen, is de afgelopen jaren aanzienlijk gestegen. Inherent aan die stijging is een verhoogde vraag naar huisvesting voor deze short-stay arbeidsmigranten.

Die verhoogde vraag naar huisvesting uit zich niet alleen in een toename van principeverzoeken en vergunningaanvragen, maar ook in een toename van het aantal aangetroffen illegale vormen van huisvesting.

Enerzijds onderkent de gemeente het belang en de noodzaak van deze huisvesting. Het belang van short-stay arbeidsmigranten voor onze economie en de noodzaak om deze personen een waardige en veilige woonomgeving te bieden voor de duur dat zij in onze gemeente verblijven.

Anderzijds wil de gemeente de huisvesting in beeld hebben, daarop controle houden en de richting bepalen. Controle op overbewoning, brandveiligheid, hygiëne en wellicht op signalen van uitbuiting, alsmede leven in goede harmonie met de omgeving. Richting omdat andere belangen zoals de goede ruimtelijke ordening, de openbare orde en het prettig en veilig wonen in Roerdalen niet ten koste daarvan mogen gaan.

Vanwege de ontwikkelingen op het gebied van deze huisvesting is onderzocht of het huidige beleid met betrekking tot de huisvesting van short-stay arbeidsmigranten om bijstelling vraagt. Daarvoor zijn onder meer een themabijeenkomst en informatiebijeenkomst georganiseerd, waarin samen met ondernemers, inwoners, raads- en commissieleden en andere belanghebbenden is verkend waar het nieuwe beleid aan moet voldoen en met welke aspecten rekening gehouden dient te worden.

Dit onderzoek heeft geresulteerd in een nieuw beleidskader dat is afgestemd op de maatschappelijke ontwikkelingen, bewegingen in de branche, huisvestingsrichtlijnen en ruimtelijke ordening. Tevens is daarbij aandacht geschonken aan beleidsmatige voorkeuren en deregulering.

Dat beleidskader is vastgelegd in de vorm van beleidsregels. De beleidsregels vormen enerzijds een handvat voor het college van burgemeester en wethouders bij het beoordelen van vergunningaanvragen. Anderzijds dienen zij de rechtszekerheid voor vergunningaanvragers.

De opbouw van dit document is als volgt. In paragraaf 1 wordt eerst het bestaande kader beschreven. Vervolgens worden de ontwikkelingen toegelicht en wordt het nieuwe kader uiteengezet. In paragrafen 2 en 3 zijn vervolgens de beleidsregels uitgewerkt, waar nodig vergezeld van een toelichting. In paragraaf 4 wordt de inherente afwijgingsbevoegdheid toegelicht.

Paragraaf 1 Bestaand kader, ontwikkelingen en nieuw kader

Bestaand kader

Op 26 maart 2009 heeft de raad, specifiek met betrekking tot de huisvesting van arbeidsmigranten, de 'Beleidsregels tijdelijk wonen en werken in Roerdalen' vastgesteld. Deze beleidsregels dienen als afwegingskader voor de gemeenteraad om te bepalen of zij gebruik maakt van haar bevoegdheid om het bestemmingsplan te herzien en de huisvesting van short-stay arbeidsmigranten mogelijk te maken. Destijds was daarvoor nog geen wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan zelf opgenomen.

Vervolgens zijn nieuwe bestemmingsplannen voor de kernen en voor het buitengebied vastgesteld. Kort gezegd is huisvesting van short-stay arbeidsmigranten volgens deze bestemmingsplannen nergens rechtstreeks toegestaan. Wel is in deze bestemmingsplannen een wijzigingsbevoegdheid voor het college opgenomen. Onder strikte voorwaarden kan door middel van de wijzigingsbevoegdheid worden meegewerkt aan de huisvesting van arbeidsmigranten.

Ontwikkelingen

De laatste jaren is de vraag naar huisvesting voor short-stay arbeidsmigranten aanzienlijk gestegen. Deze grotere vraag zorgt voor een spanningsveld. Niet alleen leidt de grotere vraag tot steeds meer principeverzoeken en aanvragen, maar ook tot meer illegale vormen van huisvesting. De omstandigheid

dat initiatieven voor huisvesting niet binnen het bestaande beleid passen, maakt de behoefte aan die huisvesting immers niet minder.

Aan de hand van het huidige beleid kan niet worden meegewerkt aan ontwikkelingen die naar huidige inzichten wellicht wel wenselijk zijn. Daardoor blijft de huisvesting in de illegaliteit.

Daarbij komt dat handhavend optreden tegen illegale situaties zonder een gedegen alternatief te bieden gelijk staat aan dweilen met de kraan open. De vraag naar tijdelijke en goedkope huisvesting blijft immers onverminderd groot en handhavend optreden op één locatie kan leiden tot verplaatsing naar andere locaties waar die huisvesting evenmin binnen het beleid past.

Overigens kan onderscheid worden gemaakt tussen situaties die op dit moment illegaal zijn en die tevens als onwenselijk worden aangemerkt (en dus illegaal zullen blijven aangezien niet aan legalisatie wordt meegewerkt), en situaties die op dit moment illegaal zijn maar waaraan (onder voorwaarden) wellicht zou kunnen worden meegewerkt.

Door, onder voorwaarden, een legaal alternatief te bieden komt de huisvesting in beeld, wordt die vooraf getoetst aan het beleid en kan beter worden gestuurd op bijvoorbeeld ruimtelijke ordening, brandveiligheid, openbare orde en woonomstandigheden.

Extra huisvestingsmogelijkheden voor short-stay arbeidsmigranten zijn gewenst. In deze extra mogelijkheden kan in het buitengebied worden voorzien. Gezien de druk op de woningmarkt (met name voor sociale doelgroepen, maar inmiddels ook breder) zijn de locaties in onze kernen hard nodig om onze bestaande en nieuwe inwoners een thuis te bieden.

Daarnaast is het doel van de short-stay arbeidsmigranten voor het verblijven in de regio duidelijk; werken en geld verdienen om daarna terug te keren naar het land van herkomst. Tegen die achtergrond wordt opvang in de buurt van de plek waar gewerkt wordt –waar in Roerdalen nog steeds een duidelijk accent op het buitengebied ligt- als de beste oplossing gezien.

Gezien de wens om short-stay arbeidsmigranten in het buitengebied te huisvesten ziet het college geen aanleiding om in de toekomst gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid in de kernen.

Nieuw kader

Op grond van de geldende bestemmingsplannen is huisvesting van short-stay arbeidsmigranten niet rechtstreeks toegestaan. De wet biedt verschillende instrumenten om dergelijk gebruik van gronden en/of gebouwen toe te staan. Het college van burgemeester en wethouders heeft ervoor gekozen om, mede in het kader van deregulering, gebruik te maken van de voordelen die de zogenoemde kruimel-omgevingsvergunning biedt.

Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onderdeel 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) biedt het college de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan. De categorieën waarin dat mogelijk is zijn beschreven in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor). Eén van die categorieën (lid 9) betreft:

“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”

Zodoende heeft het college op grond van artikel 2.12 van de Wabo, in samenhang met artikel 4, lid 9 van bijlage II van het Bor, de mogelijkheid om een omgevingsvergunning te verlenen voor het gebruik van bouwwerken, dat op grond van het bestemmingsplan niet is toegestaan. Voor wat betreft het gebied buiten de bebouwde kom is die bevoegdheid beperkt tot het creëren van logiesfuncties voor werknemers en de opvang van vreemdelingen.

Het college kan op grond van artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) beleidsregels vaststellen met betrekking tot de bevoegdheid om een kruimel-omgevingsvergunning te verlenen. Daarmee verschaft het college vooraf duidelijkheid over de wijze waarop met die bevoegdheid wordt omgegaan.

Deregulering

Eén van de speerpunten uit de Kadernota 2018 is deregulering. Regelmatig wordt regelgeving als belemmering ervaren door inwoners. Ook in de Kadernota 2019 wordt daaraan aandacht besteed. Door minder en of eenvoudiger regels en procedures wordt de regeldruk beperkt en worden doorlooptijden verkort. Het simpelweg schrappen van regels is niet altijd wenselijk. Het college wenst immers aan de

voorkant te kunnen sturen op bepaalde ontwikkelingen in plaats van enkel aan de achterkant te controleren. Een toestemmingsvereiste (het verlenen van een omgevingsvergunning) blijft daarom bestaan.

Desondanks leidt het gebruikmaken van het instrument 'kruiemel-omgevingsvergunning' tot deregulering.

- In de eerste plaats is het college bevoegd om deze vergunning te verlenen. Het college kan sneller handelen dan bijvoorbeeld de raad.
- In de tweede plaats kent deze procedure een relatief korte doorlooptijd en relatief zeer lage (leges)kosten, zeker in vergelijking tot de huidige wijzigingsprocedure zoals opgenomen in de bestemmingsplannen.
- In de derde plaats wordt door het vastleggen van het beleidskader in concrete en heldere beleidsregels vooraf duidelijkheid verschaft over de voorwaarden waaronder wordt meegewerkt aan ontwikkelingen op het gebied van huisvesting van short-stay arbeidsmigranten. Dat geldt enerzijds voor initiatiefnemers die hun plannen kunnen afstemmen op deze beleidsregels. Anderzijds bestaat hierdoor intern duidelijkheid over aan welke initiatieven wel of niet wordt meegewerkt.
- Tot slot kunnen beleidsregels, indien dat nodig mocht blijken, snel worden gewijzigd en kan daar in uitzonderlijke gevallen van worden afgeweken. Het betreft dus een flexibel instrument.

Toepassingsbereik beleidsregels

Bij de huisvesting van arbeidsmigranten worden drie groepen onderscheiden:

- Long-stay: arbeidsmigranten die voor een langere tijd in Nederland willen verblijven of zich hier willen vestigen, kunnen terecht op de reguliere woningmarkt. Deze groep onderscheidt zich niet van reguliere woningzoekenden en om deze reden worden er geen specifieke beleidsopvattingen verwoord met betrekking tot long-stay arbeidsmigranten. Bij long-stay spreken we van wonen.
- Short-stay: de arbeidsmigranten die niet de intentie hebben om voor een langere tijd te blijven. Deze groep heeft behoefte aan een tijdelijke woonvoorziening en kan daarvoor niet terugvallen op de reguliere woningmarkt. Bij de huisvestingsvormen voor short-stay spreken we van verblijf.
- Mid-stay: naast deze twee groepen arbeidsmigranten is er een groep die overweegt zich voor langere tijd te vestigen, maar hier nog geen beslissing over heeft genomen. Arbeidsmigranten uit deze groep worden vaak aangeduid als 'mid-stayers'. Deze term is echter verwarrend omdat deze gekoppeld lijkt te zijn aan een middellange verblijfsduur in plaats van aan de intentie waarmee men hier verblijft. Afhankelijk van de intentie kan deze groep arbeidsmigranten zowel in tijdelijke woonvoorzieningen als in reguliere woningen gehuisvest worden.

Vanuit het oogpunt van huisvesting onderscheiden we daarom slechts twee groepen arbeidsmigranten: de groep die de intentie heeft om zich permanent in Limburg te vestigen (long-stay, dus reguliere huisvesting) en de groep die zich niet permanent in Limburg wil vestigen (short-stay, dus alternatieve huisvesting).

Deze beleidsregels richten zich op arbeidsmigranten die voor een relatief korte periode in Nederland willen verblijven (short-stay), aangezien zij in veel gevallen nog niet via de huidige reguliere woningmarkt in hun huisvestingsbehoefte kunnen voorzien.

Waar in dit document over arbeidsmigranten wordt gesproken, worden dan ook expliciet de short-stayers bedoeld. Deze beleidsregels hebben enkel betrekking op de huisvesting short-stay arbeidsmigranten. Mid-stay huisvesting, long-stay huisvesting, kamerbewoning, kamerverhuur en andere woonvormen vallen niet onder de reikwijdte van deze beleidsregels.

De beleidsregels hebben betrekking op artikel 4, lid 9 van bijlage II van het Bor. Dit betreft een afwijking van het bestemmingsplan met betrekking tot het gebruik van (bestaande) bouwwerken. Wil het college meewerken aan dat nieuwe gebruik, dan dient dus aan de voorwaarden uit deze beleidsregels te worden voldaan.

Paragraaf 2 Beleidsregels met betrekking tot de wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden

Wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden bestemmingsplannen

Het college maakt geen gebruik van de in de vigerende bestemmingsplannen opgenomen wijzigings- of afwijkingsbevoegdheden ten behoeve van de huisvesting van (buitenlandse) werknemers c.q. arbeidsmigranten.

Toelichting:

Het kader zoals neergelegd in deze wijzigingsbevoegdheden is ingehaald door onder meer maatschappelijke ontwikkelingen en beleidsmatige voorkeuren. Met het faciliteren van de kruiemel-omgevingsvergunning en het vaststellen van deze beleidsregels verliezen deze wijzigingsbevoegdheden hun doel. Beoogd wordt dat deze wijzigingsbevoegdheden bij de eerstvolgende herziening van de bestemmingsplannen (in de vorm van een facetbestemmingsplan) komen te vervallen.

Omdat deze herziening nog niet heeft plaatsgevonden is het wenselijk dat in deze beleidsregels wordt vastgelegd dat geen gebruik meer wordt gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheden. In plaats daarvan geldt dat de kruimel-omgevingsvergunning in eerste instantie het instrument is dat gehanteerd wordt om huisvesting van arbeidsmigranten te reguleren. De wijzigingsbevoegdheden (die dus niet meer worden toegepast) zijn onder meer opgenomen in artikel 37.3 van het bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen' en artikel 66.2 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen – 2e herziening'.

Paragraaf 3 Beleidsregels met betrekking tot de kruimel-omgevingsvergunning

Afwijken van bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen'

Voor zover het betreft het bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen' wordt geen gebruik gemaakt van de bevoegdheid om af te wijken van het bestemmingsplan voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Datzelfde geldt voor (postzegel)bestemmingsplannen die gelden op locaties die zijn gelegen binnen de buitenste contouren van het bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen'.

Afwijken van bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen – 2e herziening'

Voor zover het betreft het bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen – 2e herziening' wordt slechts gebruik gemaakt van de bevoegdheid om af te wijken van het bestemmingsplan voor de huisvesting van arbeidsmigranten indien aan de overige voorwaarden uit deze beleidsregels wordt voldaan. Datzelfde geldt voor (postzegel)bestemmingsplannen die gelden op locaties die zijn gelegen binnen de buitenste contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen – 2e herziening'.

Toelichting:

Er wordt onderscheid gemaakt tussen de gebieden die onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen' c.q. die zijn gelegen in de kernen en gebieden die onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen – 2e herziening' c.q. die zijn gelegen in het buitengebied. De wens bestaat om short-stay arbeidsmigranten zoveel mogelijk te huisvesten op de locatie waar zij werken, dan wel in de sector waarin zij werkzaam zijn. Hoewel arbeidsmigranten tegenwoordig werkzaam zijn in veel verschillende sectoren, zijn het in Roerdalen vrijwel enkel agrarische bedrijven die gebruik maken van hun diensten. Vrijwel alle agrarische bedrijven zijn gelegen in het buitengebied en vallen onder de werking van het bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen – 2e herziening'. Het kan voorkomen dat een agrarisch bedrijf is gelegen binnen de werking van het bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen' of een ander (postzegel)bestemmingsplan. In dat bijzondere geval zal worden bezien of en in hoeverre van deze beleidsregels kan worden afgeweken.

Kruimel-omgevingsvergunning (gebruik)

Aanvragen voor de huisvesting van arbeidsmigranten die, voor zover het gebruik, niet passen binnen de categorie van artikel 4, lid 9 van bijlage II van het Bor en/of niet voldoen aan deze beleidsregels, worden afgewezen.

Toelichting:

Aangezien enkel wordt meegewerkt aan aanvragen die, voor zover het gebruik, passen binnen de categorie van artikel 4, lid 9 van bijlage II van het Bor, zal doorgaans de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing zijn (artikel 3.7 van de Wabo).

Combinatie met andere Wabo-activiteiten

Als voor de aangevraagde huisvesting (gebruik) tevens bouwactiviteiten nodig zijn, bijvoorbeeld indien de huisvesting in nieuwbouw zal plaatsvinden, dan vormen de bouwregels van het bestemmingsplan het kader voor de vraag welke bouwactiviteiten zijn toegestaan. Bebouwing ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten wordt beschouwd als 'bedrijfsbebouwing'.

Toelichting:

Met de kruimel-omgevingsvergunning op grond van artikel 4, lid 9 van bijlage II van het Bor wordt enkel afgeweken van de gebruiksregels van het bestemmingsplan. De bouwmogelijkheden op grond van dat bestemmingsplan worden in beginsel als afdoende geacht. Van de bouwregels van het bestemmingsplan hoeft dus in beginsel niet te worden afgeweken.

Het kan voorkomen dat een aanvraag voor de huisvesting van arbeidsmigranten, naast gebruik, tevens betrekking heeft op bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume van de bestaande bebouwing vergroten. Bijvoorbeeld het ombouwen en uitbreiden van een oude stal of loods, of het plaatsen van units. Die bebouwing dient dan in beginsel te voldoen aan de

bouwregels van het bestemmingsplan. Tenzij deze bouwactiviteiten vergunningvrij zijn, zal de aanvraag niet alleen betrekking dienen te hebben op de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan' (artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo in samenhang met artikel 4, lid 9 van bijlage II van het Bor) maar tevens op de activiteit 'bouwen' (artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo).

De bestemmingsplanvoorschriften voor bouwen binnen het bouwvlak zijn relatief ruim. In beginsel wordt dus aangesloten bij die voorschriften. Door de bebouwing te beschouwen als 'bedrijfsbebouwing' gelden dezelfde bouwregels (bijv. hoogte, oppervlakte, etc.) als voor bijvoorbeeld werkloosden.

Op grond van artikel 2.7, eerste lid van de Wabo kan de Wabo-activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' separaat worden aangevraagd, voorafgaand aan de aanvraag voor de Wabo-activiteit 'bouwen' (zie bijvoorbeeld ook Ab 6 juni 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1871). Een initiatiefnemer kan er dus voor kiezen om vooraf duidelijkheid te verkrijgen over de Wabo-activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' voordat hij of zij aan aanvraag voor de Wabo-activiteit 'bouwen' indient.

Voor het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk waarin bedrijfsmatig nachtverblijf zal worden verschaft aan meer dan 10 personen, is op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder d van de Wabo, in samenhang met artikel 2.2 van het Bor ook een omgevingsvergunning brandveilig gebruik vereist. De Wabo-activiteit 'brandveilig gebruiken' is echter niet onlosmakelijk verbonden met de Wabo-activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en de activiteit Wabo- 'bouwen' (zie bijvoorbeeld Ab 20 februari 2013, ECLI:NL:RVS:2013:BZ1650). Bovendien is de omgevingsvergunning 'brandveilig gebruik' pas noodzakelijk zodra het bouwwerk in gebruik wordt genomen. Daarmee doet de eventuele noodzakelijkheid van een omgevingsvergunning voor de Wabo-activiteit 'brandveilig gebruiken' geen afbreuk aan de voordelen van de korte proceduretermijn van de 'kruimel-omgevingsvergunning'.

Kader: praktische uitleg voorgaande toelichting

In de praktijk betekent het voorgaande dat een optimale snelheid in de procedure bereikt kan worden door de vergunningaanvraag die zicht richt op 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' eventueel gecombineerd met 'bouwen' separaat in te dienen van de vergunningaanvraag voor 'brandveilig gebruik'. Daarmee blijven de eerste twee categorieën binnen de reguliere voorbereidingsprocedure van 8 weken vallen. Voor het brandveilig gebruik staat een officiële voorbereidingsprocedure van 26 weken, maar door te zorgen voor een volledige aanvraag zal in de praktijk een veel snellere doorlooptijd mogelijk zijn.

Planschadeovereenkomst

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder e van de Wabo (afwijken van het bestemmingsplan) wordt niet eerder verleend, dan nadat met de aanvrager een planschadeverhaals-overeenkomst is gesloten.

Toelichting:

Omwille van de economische uitvoerbaarheid dient het verhaal van eventuele planschadeclaims op de initiatiefnemer verzekerd te zijn.

Specifieke voorwaarden toepassing artikel 4, lid 9 van bijlage 4 van het Bor

Om in aanmerking te komen voor een kruimel-omgevingsvergunning voor het huisvesten van arbeidsmigranten dient die huisvesting aan de volgende voorwaarden te voldoen:

Voorwaarde	Onderdeel	Toelichting
1	Gebieden / locaties	
1.1	De huisvesting vindt plaats in het buitengebied.	Grofweg kan een onderscheid worden gemaakt tussen het buitengebied en de kernen. Onder buitengebied wordt verstaan locaties die zijn gelegen buiten de buitenste contouren van het bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen'. Doorgaans geldt ter plaatse van deze locaties het bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen – 2e herzie-

		ning'. Het kan voorkomen dat in het buitengebied een postzegelbestemmingsplan geldt. Deze locaties vallen eveneens onder het buitengebied. Locaties waar een postzegelplan geldt, maar die zijn gelegen binnen de buitenste contouren van het bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen, vallen niet onder het buitengebied.
1.2	De huisvesting vindt plaats binnen het bouwvlak van het (agrarisch) bedrijf waar de gehuisveste arbeidsmigranten werkzaam zijn.	De bouwvlakken en de bebouwingsmogelijkheden binnen die bouwvlakken zijn in Roerdalen relatief ruim. Deze bouwvlakken worden in beginsel voldoende ruim geacht om de huisvesting te verwezenlijken. Huisvesting bij solitaire, niet-agrarische bedrijven is niet uitgesloten.
1.3	De huisvesting vindt niet plaats op een bedrijventerrein, recreatie- of vakantiepark, of in kampeermiddelen of in andere recreatieverblijven.	Huisvesting ter plaatse van bijvoorbeeld recreatieve nevenfuncties bij een (agrarisch) bedrijf is uitgesloten.
2	Verhouding werken en verblijven	
2.1	<p>Minimaal 50% van de huisvesting dient te worden aangewend voor arbeidsmigranten die werkzaam zijn op de bedrijfslocatie waar de huisvesting plaatsvindt. De overige 50% van de huisvesting mag worden aangewend voor arbeidsmigranten die elders werkzaam zijn.</p> <p>Deze verhouding wordt berekend op basis van het aantal overnachtingen over een periode van 12 maanden.</p> <p>Concreet betekent dit dat het aantal overnachtingen door arbeidsmigranten die niet werkzaam zijn op de desbetreffende bedrijfslocatie, het aantal overnachtingen door arbeidsmigranten die daar wel werkzaam zijn, over een periode van 12 maanden niet mag overschrijden.</p>	<p>Daarmee werkt het merendeel van de arbeidsmigranten op de locatie waar zij verblijven. Hiermee wordt de relatie tussen de economische activiteit, huisvestingsopgave en verantwoordelijkheid voor klachten / overlast bij elkaar gebracht. Dat biedt onder meer voordelen op het gebied van toezicht door werkgevers, beperken van verkeersbewegingen en het ontlasten van de woningmarkt</p> <p>De 50%-regel heeft betrekking op één bedrijfslocatie en niet op meerdere bedrijfslocaties die onderdeel uitmaken van dezelfde (agrarische) onderneming.</p> <p>Hiermee wordt flexibiliteit geboden aan de ondernemers. Bepaalde activiteiten kennen een piekperiode in het voorjaar, andere activiteiten juist in het najaar. In de piekperiode kan het daarmee zo zijn dat (bijna) de gehele capaciteit van de verblijfslocatie door arbeidsmigranten die ook op de plek werken wordt benut. Terwijl buiten het seizoen het merendeel van de capaciteit wordt benut door arbeidsmigranten die elders werken.</p> <p>Met deze verhouding kunnen het hele jaar arbeidsmigranten gehuisvest worden, waarmee de investering van kwalitatief goede verblijfsmogelijkheden ook terugverdiend kunnen worden.</p>
2.2	<p>Er wordt een register bijgehouden waaruit is af te leiden of aan voorwaarde 2.1 wordt voldaan. In dit register moet in ieder geval per persoon het volgende zijn opgenomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Naam en contactgegevens; - Registratie (EU-paspoortnummer + kopie of tewerkstellingsvergunning); - Bedrijf waar de persoon werkzaam is + contactpersoon en gegevens van dit bedrijf; - Datum aanvang huisvesting; 	Dit register dient ter controle van voorwaarde 2.1.

	- Datum beëindiging huisvesting.	
3	Omvang huisvesting	
3.1	Per bedrijfslocatie worden maximaal 100 arbeidsmigranten gelijktijdig gehuisvest.	Dit houdt in dat er te allen tijde maximaal 100 'bedden' aanwezig zijn. Uiteraard geldt daarbij 1 bed per arbeidsmigrant.
3.2	In bijzondere omstandigheden kan het maximum van 100 arbeidsmigranten worden uitgebreid naar maximaal 150. Indien van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt geldt, in afwijking van onderdeel 2.1, dat het aantal boven de 100 volledig aangewend dient te worden voor arbeidsmigranten die werkzaam zijn op de bedrijfslocatie waar de huisvesting plaatsvindt.	Voor grotere (agrarische) bedrijven die meer arbeidsmigranten in dienst hebben en op de eigen locatie willen laten verblijven wordt deze mogelijkheid geboden. Het afwijkende percentage wordt gehanteerd om de koppeling aantoonbaar te maken tussen noodzaak van extra verblijfsplaatsen voor arbeidsmigranten werkzaam op de bedrijfslocatie.
4	Eisen aan bebouwing	
4.1	De huisvesting vindt plaats in bestaande, legale bebouwing.	Huisvesting in bestaande bebouwing verdient de voorkeur vanwege het benutten van leegstaande bebouwing en het voorkomen van verstening.
4.2.1	Indien huisvesting in bestaande, legale bebouwing redelijkerwijs niet mogelijk is, is huisvesting in nieuwbouw mogelijk.	Om flexibiliteit te bieden wordt de mogelijkheid geboden om nieuwbouw op te richten. Wel zal gemotiveerd moeten worden dat huisvesting in bestaande bebouwing redelijkerwijs niet mogelijk is.
4.2.2	Indien sprake is van huisvesting in units of vergelijkbare bebouwing, dan wordt de omgevingsvergunning voor gebruik en bouwen verleend voor een maximale termijn van 10 jaar.	De ruimtelijke kwaliteit van bebouwing in de vorm van units of vergelijkbare bebouwing wordt als laag ervaren. Bij een termijn van maximaal 10 jaar is de impact daarvan op de omgeving te overzien. Een langere termijn is niet wenselijk. De voorkeur gaat daarom uit naar bebouwingsvormen met een hogere kwaliteit. Met deze beleidsregels wordt de maximale termijn op 10 jaar gesteld. In de omgevingsvergunning dient te worden opgenomen dat de vergunninghouder na die termijn verplicht is de vóór de verlening van de omgevingsvergunning bestaande toestand te herstellen. Dit betekent dus ook dat de units moeten worden verwijderd. Enerzijds vanwege het feit dat de omgevingsvergunning is geëxpireerd, anderzijds omdat de units vanaf dat moment in strijd zijn met het de bestemmingsplan (aangezien geen sprake meer is van 'bedrijfsbebouwing').
4.3	De huisvesting voldoet aan van toepassing zijnde wetgeving, waaronder het Bouwbesluit 2012.	
4.4	Parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden.	
4.5	Er dient sprake te zijn van een geschikte landschappelijke inpassing	De verlangde landschappelijke inpassing kan per initiatief verschillen en kan afhankelijk zijn van het aantal te huisvesten arbeidsmigranten, de omvang van de bebouwing, etc.
5	Kwaliteitseisen huisvesting	
	De huisvesting dient te voldoen aan de norm voor reguliere huisvesting van arbeidsmigranten van de Stichting Norme-	In deze normering zijn onder meer regels opgenomen ten aanzien van: <ul style="list-style-type: none"> o Ruimte en privacy;

	ring Flexwonen (SNF) of een daaraan gelijk te stellen normering.	<ul style="list-style-type: none"> o Sanitair, veiligheid en hygiëne; o Voorzieningen; o Informatievoorziening en overige eisen; o Brandveiligheid; o Goed werkgeverschap; o Controlesystematiek.
6	Toezicht en veiligheid	
	Er is een beheerder aangewezen die verantwoordelijk is voor de huisvesting. Deze beheerder fungeert als eerste aanspreekpunt voor zowel de arbeidsmigranten als de gemeente. De beheerder is 24/7 telefonisch bereikbaar voor calamiteiten.	
7	Goede ruimtelijke ordening	
	Er dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening, waaronder een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de beoordeling van de vraag wat aanvaardbaar is wordt in beginsel aangesloten bij het beschermingsniveau van bedrijfswoningen.	Bij huisvesting op bedrijfsperven is veelal sprake van een minder goed woon- en leefklimaat dan bij burgerwoningen vanwege de hinder van het eigen (agrarische) bedrijf.

4. Inherente afwijkingsbevoegdheid / verdisconteerde omstandigheden

Op grond van artikel 4:84 van de Awb handelt een bestuursorgaan overeenkomstig een beleidsregel, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen. Op grond van jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 26 oktober 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2840) kunnen ook omstandigheden die bij het opstellen van beleidsregels zijn verdisconteerd, bijzondere omstandigheden zijn die kunnen nopen tot afwijking van die beleidsregels.

Concreet betekent dit dat dergelijke verdisconteerde omstandigheden niet buiten beschouwing kunnen worden gelaten en in vrijwel elk geval dient te worden beoordeeld of aanleiding bestaat om af te wijken van deze beleidsregels.

5. Citeertitel en inwerkingtreding

Deze beleidsregels kunnen worden aangehaald als: Beleidsregels huisvesting arbeidsmigranten Roerdalen 2019.

Deze beleidsregels treden in werking op de eerste dag na de datum van bekendmaking.

Aldus vastgesteld op 28 mei 2019 door

Het college van burgemeesters en wethouders van Roerdalen,

De secretaris
J.J.W.M. L'Ortije

de burgemeester
mr. M. de Boer-Beerta