

## Gewijzigd Beleid huisvesting arbeidsmigranten 2019

### 1. Inleiding

Arbeidsmigranten zijn van groot economisch belang met name voor agrariërs en (delen van) het bedrijfsleven<sup>1</sup>. 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. Verkamering is in de gemeente Maasdriel gelet op het bestemmingsplan "Parapluherziening verkamering woningen 2020" niet toegestaan. Met dit beleid bieden we als gemeente de ruimtelijke en juridische kaders waarin de verschillende vormen van huisvesting van als legaal en passend kan worden aangemerkt. De huisvesting vindt plaats door het verkameren van huisvestingsvoorzieningen<sup>2</sup> of het bieden van logiesverblijf. 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. Het beleid heeft zijn grondslag in artikel 2.12, lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 2:82, lid 2 van de Algemene Plaatselijke Verordening Maasdriel 2020.

Het beleid 'Huisvesting arbeidsmigranten gemeente Maasdriel 2019' is in januari 2020 geëvalueerd, nadat dit in de praktijk werd toegepast. Deze evaluatie heeft geleid tot enkele aanpassingen van het beleid. Deze evaluatie van april 2021 leidt ook tot minimale aanpassing van het beleid, waarbij met name de aanpassing is gelegen in het benoemen van de wijze waarop huisvestingsvoorzieningen legaal kunnen worden verkamerd.

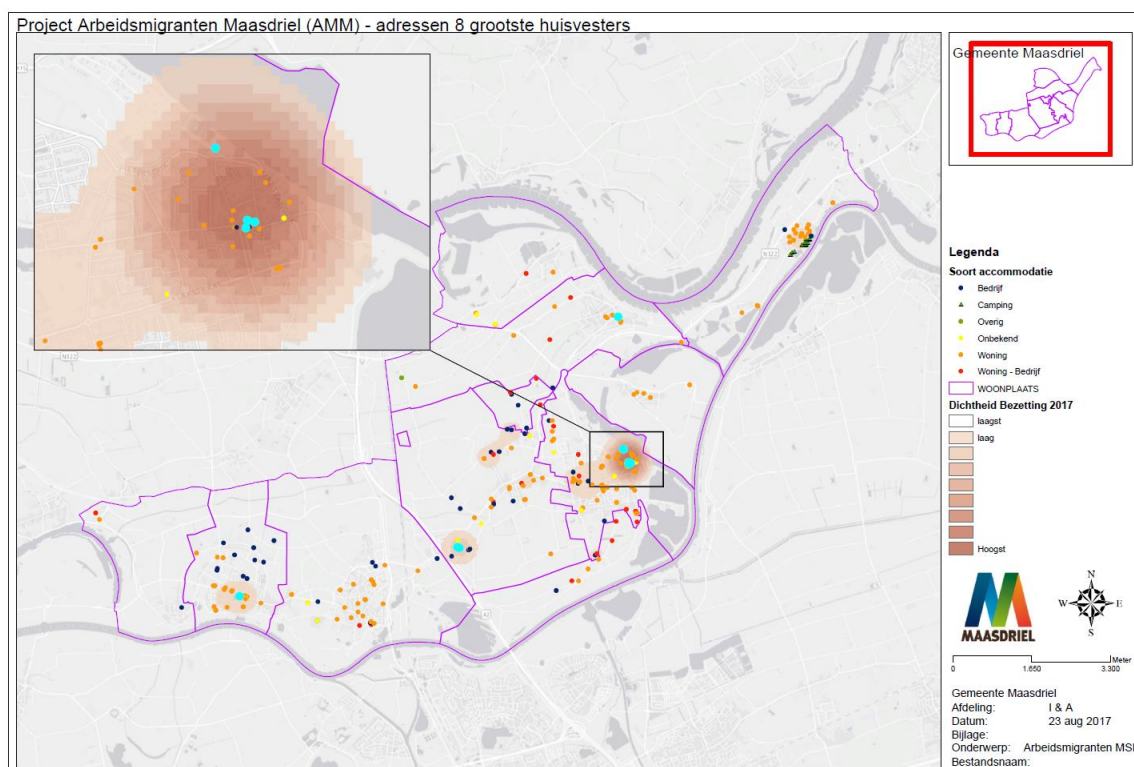
### 2. Arbeidsmigranten in Maasdriel

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'.

2) *huisvestingsvoorziening: een gebouw of deel van een gebouw, dat bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, wordt verhuurd aan twee of meer personen die niet in het verband van een huishouden met elkaar samenleven.*

Plaat 1: Adressen van de 8 grootste huisvesters d.d. zomer 2018



De aanwezigheid van arbeidsmigranten in de gemeente Maasdriel is blijvend. Nederlandse werkgevers hebben deze arbeidsmigranten nodig voor werkzaamheden waarvoor Nederlandse capaciteit ontbreekt. Omdat er al een grote populatie arbeidsmigranten uit bijvoorbeeld Polen aanwezig is, kiezen nieuwe arbeidsmigranten ervoor juist daarom naar de Bommelerwaard te komen. Een globale inventarisatie van de Regio Rivierenland van 30 november 2018 gaat er vanuit dat in deze regio nu ongeveer 15.000 arbeidsmigranten wonen (van wie circa 10% in de gemeente Maasdriel). Het aantal arbeidsmigranten in de regio kan, vanwege de groeiende economie en de extra bedrijven die zich in de regio vestigen, de komende jaren groeien tot 25.000.

De arbeidsmigranten die in Maasdriel wonen, werken onder andere bij agrarische bedrijven, bij schoonmaakbedrijven, in de logistiek op diverse bedrijventerreinen en bij bedrijven buiten de gemeente Maasdriel. Door de Europese wetgeving voor vrij verkeer van personen is het voor arbeidsmigranten gemakkelijker geworden zich hier te vestigen. Hierdoor is de huisvestingsbehoefte toegenomen en daarmee de druk op de lokale huizenmarkt; met name bij starterswoningen.

In de praktijk wonen arbeidsmigranten, regelmatig met grote aantallen, in woningen in woonwijken. Ook wonen arbeidsmigranten bij bedrijven (vaak gaat het hier om tuinbouwbedrijven) in het buitengebied, bijvoorbeeld in (voormalige) bedrijfswoningen of bedrijfsgebouwen. Soms wonen arbeidsmigranten ook in units of stacaravans die hiervoor zijn neergezet of op campings in de gemeente. Goede woonomstandigheden zijn in veel gevallen niet gewaarborgd. Ook is de woonsituatie soms dusdanig dat het overlast veroorzaakt voor de omgeving (bijvoorbeeld sociale overlast, druk op het parkeersegment en brandveiligheid).

Dit beleid richt zich op de huisvesting van shortstay- en midstay-arbeidsmigranten die op grond van een EU-paspoort of tewerkstellingsvergunning legaal werkzaam zijn in de Bommelerwaard. In het beleid wordt geen onderscheid gemaakt tussen shortstay en midstay. Er is geen vast omliggende definitie voor de begrippen shortstay en midstay. De gemeente beschouwt shortstay-arbeidsmigranten als personen die korter dan 4 maanden hier gevestigd zijn. Als midstay-arbeidsmigranten beschouwt de gemeente de personen die 4 maanden tot 3 jaar hier zijn gevestigd, maar zich niet permanent willen vestigen. De koppeling aan de termijn van 4 maanden heeft te maken met de inschrijfplicht in het BRP (bij een verblijf van 4 maanden of langer verplicht).

Verkamering is in de gemeente Maasdriel gelet op het bestemmingsplan "Parapluziening verkamering woningen 2020" niet toegestaan. Dit beleid biedt de kaders waarbij verkamering in afwijking van het

bestemmingsplan met een omgevingsvergunning wel kan worden toegestaan. Ook geeft het beleid invulling aan overige randvoorwaarden die gelden in relatie tot bijvoorbeeld de Algemene Plaatselijke Verordening (APV).

Het beleid kent een bredere werking dan alleen voor arbeidsmigranten. Het beleid richt zich dan ook niet op deze groep alleen. Toch wordt voor deze groep wel een definitie opgenomen. In deze context definieert de gemeente een arbeidsmigrant als volgt:

*Iemand die migreert met het doel om in Nederland te gaan werken en niet langer dan 4 jaar te wonen.*

### 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 uitgevoerd<sup>3</sup>. 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 verkamering van huisvestingsvoorzieningen in Maasdriel moet voldoen. Er is sprake van kamerverhuur indien er sprake is van een woonvorm met een woonruimte die geen eigen toegang heeft en waarbij de bewoner afhankelijk is van één of meer gedeelde wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij keuken, toilet, badkamer en douche als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt. De algemene kaders voor de huisvestingsvoorzieningen zijn als volgt:

1. De verkamering van huisvestingsvoorzieningen 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 verkamering aan personen die werkzaam zijn in de Bommelerwaard. Daarnaast is de gemeente verantwoordelijk voor toezicht en handhaving en een goede communicatie naar alle partijen.
2. Om situaties van overlast te voorkomen die kunnen leiden tot onveiligheidsgevoelens van omwonenden is het wenselijk de huisvestingsvoorzieningen te spreiden over de kernen en wijken.
3. Een **aanvaardbare kwaliteit van het woon- en leefklimaat** (zoals geluid, geur, externe veiligheid etc.) voor de omgeving van huisvestingsvoorziening, moet worden gewaarborgd. Daarnaast mogen geen belemmeringen ontstaan voor omliggende (agrarische) bedrijven.
4. Een **aanvaardbare kwaliteit van het woon- en leefklimaat** (zoals geluid, geur, externe veiligheid etc.) **in de huisvestingsvoorziening** moet worden gewaarborgd<sup>4</sup>.
5. Bewoners van de huisvestingsvoorziening dienen net als ieder ander **verblijfsbelasting** te betalen (bij een verblijf korter dan 4 maanden) of zich in te schrijven in het **BRP**.

3) Inventarisatie-onderzoek door Legitiem

4) 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 milieuhygiënische situatie beoordeeld. De leefbaarheidstoets wordt nader uitgewerkt in het uitvoeringsprogramma. Alleen bij een positief resultaat hiervan kan verkamering van een huisvestingsvoorziening aan de orde zijn.

6. Het beleid moet **juridisch houdbaar en handhaafbaar** zijn.
7. Indien een vergunning wordt aangevraagd voor buitenplanse afwijking wordt altijd een planscha-deovereenkomst aangegaan.

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

De verkamering van **huisvestingsvoorzieningen** 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) 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 woningen te verkameren. 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 personen mogelijk te maken.

## 5. Locatiegebonden beleidsuitgangspunten

### 5.1. Algemeen

1. Het aantal personen die verblijven in verkamerde huisvestingsvoorzieningen per kern mag maximaal 10% bedragen van het totaal aantal inwoners van de desbetreffende kern (inclusief eventuele bedrijventerreinen en het bijbehorende buitengebied)<sup>5</sup>. 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 woningen 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.
2. De kwaliteit van de huisvesting zelf dient overeen te komen met de inrichtings- en maatvoerings-eisen uit het keurmerk Stichting Normering Flexwonen (SNF) of een vergelijkbaar certificaat<sup>6</sup>. De huisvester dient zelf voor een certificaat te zorgen<sup>7</sup>;

5) 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).

6) Bijvoorbeeld het Agrarisch Keurmerk Flexwonen. De meest recente versie is van januari 2019 en is terug te vinden op [www.werkgeverslijn.nl/flexwonen](http://www.werkgeverslijn.nl/flexwonen).

7) 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](http://www.normeringflexwonen.nl). De SNF-eisen en vigerende wet- en regelgeving dienen als minimumeisen.

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 zijn<sup>8</sup>. De beheerder is voor instanties en omwonenden het eerste aanspreekpunt bij vragen en/of overlast. Een beheerder moet binnen een half uur na een melding op de locatie aanwezig kunnen zijn;
4. Het verplicht registreren van de personen die op een huisvestingslocatie verblijven in een gemeentelijk nachtregister<sup>9</sup>. Deze verplichting ligt bij de verblijfsbieder. Onder deze verplichting geldt ook het actueel houden van het nachtregister<sup>10</sup>. Op basis van de APV stelt de gemeente het registreren en bijhouden van het digitale nachtregister 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 verkamering van huisvestingsvoorzieningen te stimuleren en overlast te voorkomen<sup>11</sup>. De exploitatievergunning is persoonsgebonden.
7. De huisvesting van gezinnen met kinderen en/of minderjarige personen is niet toegestaan. Dergelijke verkamering van huisvestingsvoorzieningen is naar aard en inrichting niet geschikt voor gezinnen met kinderen.

## 5.2. Huisvesting op het terrein van de agrarische werkgever

Het verkameren van huisvestingsvoorzieningen 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. 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 1<sup>12</sup> opgenomen;
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 werknemers 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 m<sup>2</sup> per persoon<sup>13</sup>;
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 persoon;

8) Dit houdt de gemeente bij in het bestand Huisvestingslocaties verkamering.

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

10) Dit wordt het digitale register [www.digitaalnachtregister.maasdriel.nl](http://www.digitaalnachtregister.maasdriel.nl).

11) De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is niet toereikend om eventuele problematiek rondom het verkameren van huisvestingsvoorzieningen 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.

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

13) 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 personen, is dit vertaald in een minimumeis van 4 m<sup>2</sup> per persoon. De minimale individuele buitenruimte mag geconcentreerd worden in een gemeenschappelijke buitenruimte. Het gaat immers om niet-zelfstandige woonruimten.

- 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.

Tabel 1: Richtlijn bepalen arbeidsbehoefte tuinbouwbedrijven

Bedrijfstype	Teelt	Omvang	Aantal werknemers
Glastuinbouw	Algemeen	10.000 m2	9 (gemiddeld)
	Fruit- en groenteteelt	10.000 m2	6,5 (gemiddeld)
	• Aardbeien (geldt ook bij teeltvorm met behulp van teeltondersteunende voorzieningen)	10.000 m2	15 (gemiddeld) 20 (piekarbeid)
	• Framboos/braam/bes (geldt ook bij teeltvorm met behulp van teeltondersteunende voorzieningen)	10.000 m2	5 (gemiddeld) 25 (piekarbeid)
	• Paprika	10.000 m2	5
	• Tomaat	10.000 m2	7,6
	• Komkommer	10.000 m2	5,3
	Bloemen	10.000 m2	11 (gemiddeld)
	• Rozen	10.000 m2	15,5
	Paddenstoelen	Champignons	1.000 m2

### 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.

- De huisvestingsvoorzieningen worden uitsluitend gebruikt voor de huisvesting van werknemers die bij het bedrijf ter plaatse werkzaam zijn;
- De huisvestingsvoorzieningen moeten een tijdelijk karakter hebben, oftewel bestaan uit chalets, units, containerwoningen of andere vormen met een inherent tijdelijk karakter;
- 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);
- 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 aanééngesloten 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 huisvestingsvoorzieningen<sup>14</sup>

Veel agrarische bedrijven, het gaat hierbij vaak om teelt- en tuinbouwbedrijven, hebben gedurende het hele jaar (tijdelijke) werknemers 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.

- 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;

<sup>14</sup>Permanente 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.

2. Werknemers 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 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 personen huisvest of laat huisvesten (doordat de werkgever woningen heeft gekocht of huurt), ter beschikking komen voor de reguliere woningmarkt. De gemeente maakt hiervoor een prestatieafpraak met de betreffende agrariër<sup>15</sup>;
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 personen 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 personen 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 maximum aantal te huisvesten personen stelt, kan het aantal te huisvesten personen 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).
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 meter<sup>16</sup> 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 personen 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 personen 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 personen (meer dan 20), al dan niet in combinatie met bouwactiviteiten hiervoor, vindt plaats door middel van een projectomgevingsvergunning<sup>17</sup>, een herziening van het bestemmingsplan, een herziening van het inpassingsplan<sup>18</sup> of via een maatwerkafweging;

15)Deze constructie staat ook bekend als de 'bed-voor-bed-regeling

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

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

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

- 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 door verkamering 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 de huisvesting 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 een huisvestingsvoorziening.

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 voeren<sup>19</sup> of willen voeren, waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling en van een onderlinge verbondenheid van de bewoners. Bij de huisvesting door verkamering is hiervan geen sprake.

#### 5.3.1. Huisvesting in woningen in woonwijken<sup>20</sup>

Voor het huisvesten door verkamering in een reguliere woning in de kern is een exploitatievergunning vereist en gelden de volgende voorwaarden:

1. Het huisvesten is alleen toegestaan in een bestaande woning en alleen wanneer het bestemmingsplan 'wonen' toestaat;
2. Maximaal 5% van de woningen in een woonstraat<sup>21</sup> mag worden verkamerd en er mag geen sprake zijn van meer dan 2 woningen naast elkaar die gebruikt worden voor verkamering van de woning<sup>22</sup>. 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/snel 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;
3. In een woning mogen niet meer dan 4 personen worden gehuisvest. Dit geldt voor alle woningtypen (zowel rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen, vrijstaande of gestapelde woningen) in een kern;
4. De bad- en/of woonkamer, de keuken evenals de garage of andere bijbehorende bouwwerken mogen niet tot slaapkamer worden omgevormd. Eventuele kantoormuimte aan huis mag wel worden omgevormd tot een slaapgelegenheid;
5. Indien personen in een bedrijfswoning in de kern worden gehuisvest, gelden dezelfde voorwaarden als huisvesting in reguliere woningen. Aanvullend geldt dat deze personen ter plaatse werkzaam dienen te zijn op het bijbehorende bedrijf;

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

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

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 verkameren van een woning 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.



6. Wat betreft parkeren geldt 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 verkamering 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 verkameren van huisvestingsvoorzieningen aan maximaal 4 personen 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 Wabo<sup>23</sup>.*

#### **5.3.2. Huisvesting in woningen in het buitengebied**

Het buitengebied is primair bedoeld voor agrarische bedrijvigheid. Het verkameren van huisvestingsvoorzieningen in het buitengebied is alleen wenselijk indien dit direct verband houdt met lokale agrarische activiteiten. Voor het verkameren van een reguliere woning in het buitengebied gelden de volgende voorwaarden<sup>24</sup>:

1. Het huisvesten 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 personen per woning acceptabel. In een woning in het buitengebied mogen maximaal 8 personen 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 een bedrijfswoning in het buitengebied wordt verkamerd, gelden dezelfde voorwaarden als huisvesting in reguliere woningen. Aanvullend geldt dat de bewoners ter plaatse werkzaam dienen te zijn op het bijbehorende bedrijf. Dit dient aangetoond te worden via een arbeidsovereenkomst waaruit blijkt dat de bewoner werkzaam is voor de rechtspersoon die toeziet op de bedrijfsvoering van het bedrijf op hetzelfde perceel als waar de persoon 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 verkamering en er dat geen sprake mag zijn van meer dan 2 woningen naast elkaar die gebruikt worden voor verkamering, niet van toepassing.

#### *Planologie*

*Het verkameren van huisvestingsvoorzieningen aan maximaal 8 personen in (bestaande) woningen buiten de bebouwde kom is mogelijk via een maatwerkafweging binnen de kaders van onderhavig beleid op basis van artikel 2.12 lid 1 Wabo*

#### **5.4. Geconcentreerde (verkamerde) huisvestingsvoorzieningen**

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 'stapelning' van huisvestingslocaties (de combinatie 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

<sup>23</sup>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.

<sup>24</sup>De grenzen van het bestemmingsplan worden hierbij aangehouden. Op detailniveau is maatwerk mogelijk.

op het vlak van geluid en parkeren. Een locatie voor geconcentreerde huisvesting 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 huisvestingslocatie. 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 verkamering 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. Alleen onder specifieke omstandigheden en als aan strikte voorwaarden is voldaan wil de gemeente kunnen afwijken van dit standpunt<sup>25</sup>. Deze denkbare uitzondering is ingegeven door de overtuiging dat de opgave voor het realiseren van huisvestingslocaties, 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 – kan plaatsvinden 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. 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 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.

## 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 als gevolg van verkamering 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 bij deze vormen van huisvesting te maken krijgen (zoals huisartsen, woningcorporaties en dorpsraden).

<sup>25</sup>Bij bedrijventerreinen kan dit alleen voor een tijdelijke situatie.

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 dit beleid (zoals de inwerkingtreding van het beleid, de invoering van het nachtrechtregister, de verplichting van een exploitatievergunning en de handhaving) uitgewerkt.

Indien de gemeente een verzoek ontvangt voor de realisatie van grootschalige voorzieningen voor huisvesting, 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 huisvesting exploiteren in overeenstemming met het beleid uit 2014 en beschikken over een omgevingsvergunning behouden de mogelijkheid om op hun locatie te blijven huisvesten door verkamering. Wel worden een exploitatievergunning en het nachtrechtregister verplicht. Voor verblijfsbieders die niet beschikken over een omgevingsvergunning en het geldende bestemmingsplan de huisvesting door verkamering eveneens niet toestaat, maar de huisvesting 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. De termen redelijkheid en billijkheid leiden in de praktijk vaak tot discussies. Zij hebben in zich dat harde lijnen niet te trekken zijn. 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.

## 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 huisvestingsvoorzieningen. 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 huisvestingsvoorzieningen, 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 huisvestingssituaties 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 handhavingbeleid. Daarom vindt ook periodiek toezicht plaats ten aanzien van de verkamering van huisvestingsvoorzieningen.

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. Het afdwingen van het nachtregister is primair een taak van de burgemeester. Voor de handhaving op het gebruik van het nachtregister heeft de burgemeester op 9 februari 2021 de Beleidsregel handhaving digitaal nachtregister gemeente Maasdriel 2021 vastgesteld.

#### *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.

## Bijlage 1 - Overzicht schema verschillende huisvestingsvormen

Locatie	Woning/gebouwtype	Specificatie
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.
	Bedrijfswoning/woningen op agrarische percelen en overige bedrijfsbebouwing	Jaarrond, omgevingsvergunning.
2. Kleinschalige huisvesting in bestaande woonomgeving	Huisvesten in woningen in woonwijken	Rijtjeswoningen, twee-onder-één-kapwoningen, vrijstaande of gestapelde woningen
		Bedrijfswoning in kern
	Huisvesten in woningen in het buitengebied	Burgerwoning
		Voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (VAB)
3. Geconcentreerde huisvesting (meer dan 4 personen = grootschalig)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kern, bedrijventerrein, buitengebied</li> <li>• hergebruik leegstaande bestaande bebouwing/nieuwbouw/units</li> </ul>	In principe niet toegestaan. Beslissingsbevoegdheid ligt bij college en soms ook raad
4. Uitgesloten gebieden voor geconcentreerde huisvesting	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen 'weilandlocaties'. Dit betekent dat onbebouwde locaties in het buitengebied ongewenst zijn.</li> <li>• Geen voormalige agrarische bedrijfslocaties. Geconcentreerde huisvesting is op deze locaties ook ongewenst. Tenzij wordt omgezet naar burgerwoning volgens de gangbare ruimtelijke procedure.</li> <li>• Geen locaties op recreatieterrainen.</li> </ul>	NVT

(vervolg tabel met kolom 4 en 5)

Overwegingen	Aandachtspunten bij de uitwerking
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toetsen of tijdelijke bebouwing op eigen terrein staat</li> <li>• Toetsen of aan alle eisen van gemeentelijke bouwverordening wordt voldaan</li> <li>• Toetsen of bebouwing tijdelijk karakter heeft en goed in de omgeving is ingepast (zoveel mogelijk aan straatzijde)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Initiatiefnemer dient huisvestingsbehoefte te onderbouwen</li> <li>• Bewoners dienen binding met bedrijf te hebben d.m.v. arbeidsovereenkomst</li> <li>• Geen gezinsbewoning toegestaan</li> <li>• Voldoende buitenruimte en minimaal 0,8 parkeerplaats per persoon</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toetsen of aan alle eisen van gemeentelijke bouwverordening wordt voldaan.</li> <li>• Bedrijfswoning mag niet worden omgezet in burgerwoning</li> <li>• Toetsen of permante bebouwing ook een zodanig karakter heeft en goed in de omgeving is ingepast (zoveel mogelijk aan straatzijde)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alle bovenstaande punten hier ook van kracht.</li> <li>• Woningen in kernen welke werden verkamerd, dienen ter beschikking gesteld te worden aan reguliere woningmarkt.</li> <li>• Maximaal 20 personen per agrarisch bedrijf jaarrond vestigen (gemeente mag afwijken onder bepaalde voorwaarden d.m.v. bestemmingsplanwijziging of omgevingsvergunning)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toetsen dat er geen huishouden wordt gevormd</li> <li>• Toetsen dat het een bestaande woning betreft met bestemming 'wonen'</li> <li>• Toetsen dat maximaal 5% van woningen in een straat gebruikt worden voor verkamering, waarvan maximaal 2 naast elkaar gelegen zijn</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximaal 4 personen per woning</li> <li>• Bijbehorende bouwwerken zoals garage of badkamer mogen niet als slaapkamer gebruikt worden</li> <li>• Minimaal 0,8 parkeerplaats</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toetsen dat er geen huishouden wordt gevormd</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximaal 4 personen per woning</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toetsen dat maximaal 5% van woningen in een straat gebruikt worden voor verkamering waarvan maximaal 2 naar elkaar gelegen zijn</li> <li>• Bewoners moeten werkzaam zijn bij bedrijf behorende bij</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bijbehorende bouwwerken zoals garage of badkamer mogen niet als slaapkamer gebruikt worden</li> <li>• Minimaal 0,8 parkeerplaats per persoon</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toetsen dat er geen huishouden wordt gevormd</li> <li>• Toetsen dat het een bestaande woning betreft met bestemming 'wonen'</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximaal 4 personen per woning. Maximaal 8 bewoners voor grotere woningen</li> <li>• Bijbehorende bouwwerken zoals garage of badkamer mogen niet als slaapkamer gebruikt worden</li> <li>• Minimaal 0,8 parkeerplaats per persoon</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toetsen dat er geen huishouden wordt gevormd.</li> <li>• Bewoners moeten werkzaam zijn bij bedrijf behorende bij</li> <li>• De regel dat maximaal 5% van woningen in een straat gebruikt mogen worden voor verkamering waarvan maximaal 2 naar elkaar gelegen zijn is niet van toepassing voor het buitengebied</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximaal 4 personen per woning. Maximaal 8 bewoners voor grotere woningen.</li> <li>• Bijbehorende bouwwerken zoals garage of badkamer mogen niet als slaapkamer gebruikt worden.</li> <li>• Minimaal 0,8 parkeerplaats per persoon</li> </ul>
<p>Toetsen of aantal personen die worden gehuisvest door verkamering minder is dan 10% van aantal inwoners van de kern</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bovenstaande uitgangspunten ook hier van toepassing.</li> <li>• Persoon moet binding hebben met gemeente Maasdriel of buurgemeente. Aantonen d.m.v. arbeidsovereenkomst</li> <li>• Minimaal 0,8 parkeerplaats per persoon</li> <li>• De minimumomvang van de buitenruimte bedraagt 4 m<sup>2</sup> per persoon en mag niet voor andere functies gebruikt worden</li> </ul>
NVT	NVT