

## Afwegingskader passendheid omgeving voor huisvesting arbeidsmigranten – Short stay en flexwoningen

De raad van de gemeente Moerdijk, in zijn vergadering van 15 juli 2021: gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25 mei 2021.

### BESLUIT

vast te stellen het :

#### AFWEGINGSKADER PASSENDHEID OMGEVING VOOR HUISVESTING ARBEIDSMIGRANTEN - SHORT STAY EN FLEXWONINGEN

##### Inleiding

In de vastgestelde integrale aanpak arbeidsmigratie Moerdijk 2020 is geconcludeerd dat Moerdijk een flinke opgave heeft in de huisvesting van arbeidsmigranten. Arbeidsmigranten die langere tijd danwel permanent in onze gemeente blijven werken en wonen, hebben de grootste meerwaarde voor de bedrijven en de kernen. We willen een hoge kwaliteit huisvesting in Moerdijk realiseren vanwege ons uitgangspunt dat goede huisvesting goed personeel aantrekt. Hoe beter de kwaliteit, hoe sterker de lokale verbondenheid en continuïteit.

##### Short- mid- en long stay

Arbeidsmigranten verblijven voor kortere of langere periode in Nederland. De personen die voor kortere tijd in Nederland verblijven, stellen geen hoge eisen aan de huisvesting en wenden zich niet tot de reguliere woningmarkt. Er zijn ook arbeidsmigranten die zich permanent vestigen in normale woningen en alle vormen hiertussen. Alle vormen arbeidsmigranten zijn aanwezig binnen elke gemeente. Er wordt een indeling gemaakt naar :

Short stay: tijdelijk (tot 1 jaar) logiesvorm; gedeelde voorzieningen geen integratie

Mid stay: 1 – 3 jaar tussenvormen zoals flexhuisvesting

Long stay: permanent (jaarrond) normale woningen wel integratie

We gaan inzetten op het realiseren van kwalitatieve huisvesting en willen zorgen voor een mogelijke doorstroming van de short stay huisvesting, via mid stay naar reguliere huisvesting in onze gemeente. De huisvesting in mid stay verband, de zogenaamde flexhuisvesting, is ook beschikbaar voor alle Moerdijkers. In de integrale aanpak arbeidsmigratie is het uitgangspunt vastgesteld dat we in Moerdijk streven naar een breed spectrum aan soorten huisvesting verspreid over meerdere locaties, afgestemd op de behoeften van arbeidsmigranten. Vastgelegde keuzes in de integrale aanpak arbeidsmigratie Moerdijk 2020 zijn dat:

- Complexen tijdelijk zijn en voor 10-15 jaar worden gerealiseerd. Hiervoor worden voorwaarden voor realisatie, exploitatie en beheer opgesteld.
- De woningen, inclusief de mid stay, evenwichtig worden verdeeld over de gemeente
- Geen kamerverhuur in gewone woningen in de kernen en geen huisvesting van arbeidsmigranten op campings. (Bestaande situaties onder voorwaarden tijdelijk gedoogd.)
- Kleinschalige short-stay huisvesting onder voorwaarden mogelijk:
  - Bij transformatie van panden
  - Op vrijkomende bedrijfslocaties in de kernen
- Voor grootschalige short-stay en voor mid-stay huisvesting een inventarisatie komt van mogelijke locaties
- Een “afwegingskader passendheid omgeving” wordt opgesteld. Dit afwegingskader wordt hierbij uitgewerkt.
- Door de gemeente worden voorwaarden voor realisatie, exploitatie en beheer opgesteld. Deze worden op dit moment apart uitgewerkt.

##### Afwegingskader passendheid omgeving

In de integrale aanpak arbeidsmigratie is gekozen om geen maximaal aantal arbeidsmigranten per locatie vast te stellen. De omvang van de locatie en het aantal huisvestingsplaatsen is maatwerk. Het aantal arbeidsmigranten op een specifieke locatie is afhankelijk van omgevingsfactoren zoals het huidige aantal inwoners in de kernen, de bereikbaarheid, de parkeernormen, het specifieke gebouw, een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, geen belemmeringen voor omliggende bedrijven en de draagkracht

van het gebied in het kader van de sociale cohesie etc. We willen als gemeente hiervoor verantwoorde kaders vast stellen, waarbij maatwerk uitgangspunt is.

Met voorliggend "afwegingskader passendheid omgeving" kunnen we verzoeken voor nieuwe huisvesting van arbeidsmigranten afstemmen op de locatie. Voor het opstellen van dit afwegingskader is oa. gebruik gemaakt van de vastgestelde integrale aanpak arbeidsmigratie Moerdijk 2020, de nota "Ruimte voor flexwoningen, naar een afwegingskader voor het plannen van locaties voor tijdelijke woonruimte" van het Planbureau voor de Leefomgeving uit 2020, en het "concept afsprakenkader arbeidsmigranten regio West Brabant" van maart 2021. (zie bijlage)

### **Ruimtelijke voorwaarden afwegingskader**

In ons afwegingskader stellen we op hoofdlijnen vier ruimtelijke voorwaarden aan locaties. Uitgangspunt is dat de locaties:

1. Gelegen zijn binnen de vastgestelde zoekgebieden,
2. Beschikbaar zijn,
3. Geschikt zijn en
4. Gespreid over de gemeente zijn gesitueerd.

Deze ruimtelijke voorwaarden worden hieronder nader uitgewerkt. Maatwerk is essentieel.

#### **1. Zoekgebieden nieuwe locaties**

In het concept regionaal afsprakenkader arbeidsmigranten regio West (maart 2021) staan zoekgebieden aangegeven voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Binnen dit kader is lokaal maatwerk mogelijk. Zo wordt in onze gemeente bewoning in VAB's uitgesloten, conform bestemmingsplan buitengebied. Zoekgebieden voor locaties van huisvesting van arbeidsmigranten zijn:

- a. In leegstaand of leegkomend vastgoed, zoals kantoren, hotels en maatschappelijk vastgoed.
- b. In gemengde (overgangs)zones, waar wonen niet de dominante functie is
- c. Op (randen van) bedrijventerreinen, gelegen nabij woonkernen
- d. In het buitengebied, waarbij de visie buitengebied het kader vormt.

#### **2. Beschikbare locaties**

Door het planbureau voor de leefomgeving wordt in de nota "ruimte voor flexwonen" aangegeven dat locaties beschikbaar zijn als ze voldoen aan drie voorwaarden:

1. Het huidige gebruik van de plek is 'extensief';  
Terreinen worden extensief gebruikt, als ze onbebouwd zijn, braak liggen of in gebruik zijn voor extensieve landbouw. Reeds bestaande gebouwen worden extensief gebruikt wanneer er sprake is van minimaal 50 procent leegstand met een duur van minimaal één jaar.
2. Er gelden op de locatie geen harde omgevingsrechtelijke beperkingen;  
Harde omgevingsrechtelijke beperkingen die tot uitsluiting van woningbouw leiden zijn o.a. de Natura 2000-gebieden, gebieden die behoren tot het Natuurnetwerk Nederland, aardkundige monumenten, grote rivieren en (regionale) waterkeringen, militaire terreinen, infrastructuur zoals drukleidingen en voorkeustracés buisleidingen, gevaar- geluid- of geuroverlast door omliggende bedrijven (risicokaart gevaarlijke stoffen).
3. Er zijn geen plannen voor woning- of utiliteitsbouw binnen 10 jaar.  
Flexwoningbouw moet niet concurreren met plannen voor de uitbreiding van de reguliere gebouwen-voorraad.

#### **3. Geschikte locaties**

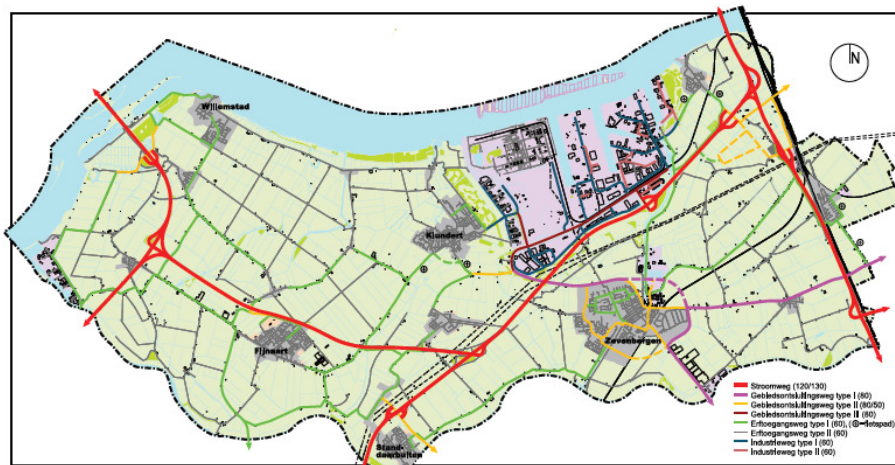
Locaties zijn geschikt als ze voldoen aan de voorwaarden voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in harde objectieve eisen, kwalitatieve eisen en kwalitatieve wensen aan de huisvestingslocaties.

Harde objectieve eisen:

1. Ontwikkelingen mogen de prioritaire functie van een gebied niet belemmeren en mogen de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen niet beperken.
2. Veiligheid en een gezond leefklimaat gegarandeerd
3. Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein conform gemeentelijk parkeerbeleid

Kwalitatieve eisen:

1. Goede ontsluiting naar werk, snelweg en voorzieningen. (Aanvaardbare toename verkeersdruk) Uitgangspunt hierbij is de categoriseringskaart van wegen, waarbij aan de erfontsluitingswegen I (de groene wegen) grotere ontwikkelingen mogelijk zijn. Aan de erfontsluitingswegen II (de grijze wegen) zijn kleinere ontwikkelingen mogelijk.



2. Geen onevenredige aantasting of belemmering van de kwaliteit van het landschap;
3. Geen onevenredige aantasting of belemmering van de kwaliteit van woonomgevingen;

Kwalitatieve wensen:

4. Max. 2 km van een bestaande supermarkt

Veel arbeidsmigranten hebben geen beschikking over eigen vervoer, zodat een loopafstand van 2 km tot een supermarkt gewenst wordt.

5. Max. 10 minuten loopafstand van een OV halte

Arbeidsmigranten maken minder gebruik van openbaar vervoer. Vanwege de koppeling van flexwoningen met speedzoekers kan dit criterium voor de flexwoningen wel relevant zijn. Speedzoekers maken wel regelmatig gebruik van het openbaar vervoer.

Dit zijn kwalitatieve wensen. Indien een locatie hier niet aan kan voldoen, moet worden onderbouwd hoe het vervoer naar werk en supermarkt georganiseerd wordt.

#### 4. Spreiding

Uitgangspunt is het spreiden van locaties over de gemeente. We willen de short- en mid stay huisvesting evenwichtig verdelen over de verschillende kernen, zodanig dat er sprake is van balans tussen het aantal nieuwkomers en het huidige aantal inwoners van de kernen.

Voor de doorstroming van de short stay naar mid-stay is het streven om ca. 20% van de short stay capaciteit als mid stay in de nabijheid te realiseren.

Wijken en buurten	Aantal inwoners
Wijk 00 Zevenbergen	14360
Wijk 01 Zevenbergschen Hoek	1635
Wijk 02 Langeweg	865
Wijk 03 Klundert	5865
Wijk 04 Moerdijk	1195
Wijk 05 Noordhoek	1095
Wijk 06 Standaardbuiten	2240
Wijk 07 Fijnaart	5640
Wijk 08 Heijningen	855
Wijk 09 Willemstad	2510
Wijk 10 Helwijk	880

Bron: CBS Kerncijfers wijken en buurten 2020

Positieve gevolgen

Gemiddeld blijft ca. 10% van de arbeidsmigranten die naar ons land komen permanent in ons land wonen. In Moerdijk willen we streven dat extra arbeidsmigranten zich in onze gemeente vestigen door een hoge kwaliteit te bieden aan huisvesting met doorstroombmogelijkheden naar een permanente woning en een goede integratie. Hierbij is de aanname dat 20% van de arbeidsmigranten die in onze gemeente komt wonen, zich hier zal gaan vestigen. Dit zullen de nieuwe inwoners van onze gemeente worden die de kansen voor de instandhouding van het voorzieningenniveau in de kleine kernen zullen verhogen. Daarnaast zal de realisatie van mid stay huisvesting extra huisvestingsmogelijkheden geven voor de spoedzoekers.

#### Kansen instandhouding voorzieningenniveau kleine kernen

In de gemeente Moerdijk zijn een aantal kleine kernen waar het voorzieningenniveau onder druk staat. De komst van arbeidsmigranten als nieuwe inwoners van een kern verhoogt de kans om het voorzieningenniveau in de kernen op peil te houden en kan daardoor zorgen voor een betere leefbaarheid van de kernen. De realisatie van short stay huisvesting kan positief zijn voor bijvoorbeeld de levensvatbaarheid van een buurtsupermarkt en bekeken kan worden of er bijvoorbeeld combinaties zijn te maken met sportvoorzieningen in de kernen.

De realisatie van mid stay huisvesting zorgt voor tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten die langere tijd danwel permanent in de gemeente willen blijven wonen. Deze arbeidsmigranten zullen de kansen verhogen op instandhouding van bijvoorbeeld een basisschool in de kern, maar ook voor de buurtsuper, voetbalclubs etc.

#### Flexhuisvesting ook beschikbaar voor Moerdijkers

Uitgangspunt is om voor de mid stay specifieke flexhuisvesting te gaan realiseren zodat de arbeidsmigranten vanuit de short stay hierheen kunnen doorstromen en hier tijdelijk verblijven totdat zij een reguliere koop- of huurwoning kunnen bewonen. Hierbij zal deze flexhuisvesting ook voor een deel toegankelijk zijn voor spoedzoekers uit de gemeente die vanwege bijvoorbeeld een echtscheiding een woonruimte nodig hebben.

### **5. Kaart huisvestingslocaties arbeidsmigranten**

Er is een kaart gemaakt waarop staat aangegeven waar de huidige huisvesting van arbeidsmigranten over de gemeente is gesitueerd, waar huisvestingsinitiatieven bekend zijn, aan welke wegen ontwikkelingen mogelijk zijn en waar de supermarktcirkels zijn gelegen. Zie bijlage 1.

### **6. Afwegingskader passendheid omgeving huisvestingslocaties arbeidsmigranten**

Het afwegingskader passendheid omgeving huisvestingslocaties arbeidsmigranten op basis van de aangegeven criteria is in een tabel gezet. Zie bijlage 2. Met behulp van deze tabel kunnen initiatieven worden beoordeeld op passendheid in de omgeving. Hierbij blijft maatwerk essentieel.

### **7. Gevolgde stappen**

Het concept-afwegingskader is voorgelegd aan de klankbordgroep van de raad en alle betrokken partijen voor inspraak. De gevolgde stappen zijn:

11-2 Klankbordgroep vanuit de raad

04-3 Informatiebijeenkomst huisvesters, arbeidsmigranten, uitzendbureaus, bedrijven, inwoners, zlto etc.

24-3 Discussiebijeenkomst huisvesters, arbeidsmigranten, uitzendbureaus, bedrijven, inwoners, zlto etc.

14-4 Informatieavond arbeidsmigranten

25-5 College

15-7 Raad

*Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad, gehouden op 15 juli 2021,*

*De griffier,*

*De voorzitter,*





## BIJLAGE 2 TABEL

AFWEGINGSKADER LOCATIES HUISVESTING ARBEIDSMIGRANTEN MET CONCRETISERING AANTALLEN												MAATWERK BLIJFT BASIS					
locatie	locatie zoekgebieden				beschikbaar			geschikt					spreiding		Bijzonderheden - maatwerk	Totaal score	
	legstaand vastgoed	In gemeinde (overgang)zones	Op (randen van) bedrijventerreinen	In het buitengebied	extensief gebruik	geen harde omringingsbeperkingen	geen bouwplannen binnen 10 jaar	belemmeringen van stedelijke ontwikkeling (extreme) veiligheid en een gezond leefklimaat	Voldoende parkeergelegenheid	goede ontsluiting	kwaliteit van het landschap,	kwaliteit van woonomgevingen	Max. 2 km van een bestaande supermarkt	Max. 10 minuten loopafstand van een OV halte			kwantitatief
Fijnaart (5640)																	
short stay																	
flex																	
Heijningen (855)																	
short stay																	
flex																	
Helwijk (880)																	
short stay																	
flex																	
Klundert (5865)																	
short stay																	
flex																	
Langeweg (865)																	
short stay																	
flex																	
Moerdijk (1195)																	
short stay																	
flex																	
Noordhoek (1095)																	
short stay																	
flex																	
Standaardbuiten (2240)																	
short stay																	
flex																	
Willemstad (2510)																	
short stay																	
flex																	
Zevenbergen (14360)																	
short stay																	
flex																	
Zevenb hoek (1635)																	
short stay grootschalig																	
flex																	
Totaal gemeente																	