

## Beleidsnota huisvesting arbeidsmigranten

### Inleiding

Bij het vaststellen van de woonvisie 2015-2019 is de doelstelling uitgesproken om het beleid voor het huisvesten van arbeidsmigranten te actualiseren. In het kader van deze doelstelling is in het voorjaar van 2015, in de vorm van een afstudeeropdracht, onderzoek verricht naar de wensen en behoeften van de bij de huisvesting van arbeidsmigranten betrokken partijen.

In het kader van dit onderzoek zijn onder meer diverse uitzendbureaus en professionele verhuurders benaderd. Tevens is een vragenlijst uitgezet bij 80 leden van de ZLTO en is overleg gevoerd met partijen die de belangen van arbeidsmigranten behartigen.

Deze partijen is gevraagd in hoeverre zij op de hoogte waren van de huidige mogelijkheden voor het huisvesten van arbeidsmigranten. Indien zij niet op de hoogte waren van het beleid is kort weergegeven welke mogelijkheden er zijn op basis van het huidige beleid. Vervolgens is in beeld gebracht in hoeverre het huidige beleid voorziet in de wensen en behoeften die deze partijen hebben ten aanzien van het realiseren van huisvestingsvoorzieningen voor arbeidsmigranten. Ook is aan deze partijen gevraagd welke aanpassingen van dit beleid volgens hun nodig zijn om tot een voor de praktijk bruikbaar huisvestingsbeleid voor arbeidsmigranten te komen. Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten zijn aanbevelingen opgesteld. Deze beleidsnota is opgesteld op basis van deze aanbevelingen.

Het doel van deze nota is het faciliteren van goede voorzieningen voor het huisvesten van arbeidsmigranten, waaronder het in beeld brengen van de mogelijkheden voor transformatie van leegstaande bebouwing en het terugdringen van de illegale huisvesting van arbeidsmigranten op recreatieterreinen.

Deze nota is als volgt opgesteld. In hoofdstuk 1 wordt beschreven hoe het huidige beleid voor het realiseren van huisvestingsvoorzieningen van arbeidsmigranten er uitziet. In hoofdstuk 2 wordt in het kort ingegaan op het onderzoek dat in het voorjaar van 2015 is uitgevoerd. In hoofdstuk 3 wordt het nieuwe beleid omschreven. In hoofdstuk 4 wordt vervolgens ingegaan op de vereiste aanpassing van de huidige regelgeving om de implementatie van dit beleid mogelijk te maken.

### Hoofdstuk 1: Huidige beleid

Er is op dit moment geen vastgestelde beleidsnota waarin het beleid ten aanzien van het huisvesten van arbeidsmigranten eenduidig is terug te vinden. Het huidige beleid is terug te vinden in de Handreiking Regio de Bevelanden (hierna: de handreiking), diverse college- besluiten en het bestemmingsplan Borsels Buiten. De huidige mogelijkheden richten zich vooral op het huisvesten van arbeidsmigranten in bebouwing op het agrarische bouwblok. Het realiseren van andere huisvestingsvoorzieningen is voornamelijk alleen mogelijk door maatwerkoplossingen te bieden.

#### 1.1 Mogelijkheden agrarisch bouwblok

Op basis van het bestemmingsplan Borsels Buiten kan op verzoek vergunning worden verleend voor het bouwen of verbouwen van bedrijfsgebouwen ten behoeve van het huisvesten van seizoensgebonden arbeidskrachten. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- De bebouwing moet opgericht worden binnen het agrarisch bouwblok.
- De voorziening mag maximaal tien aaneengesloten weken per jaar worden gebruikt.

Naast de mogelijkheid om arbeidskrachten (waaronder arbeidsmigranten) te huisvesten in bedrijfsbouwen kan er ook vergunning worden verleend voor het huisvesten van seizoensgebonden arbeidskrachten op een agrarische camping, gedurende maximaal tien aangesloten weken per jaar. Voor de agrarische camping gelden de volgende voorwaarden:

- Kampeermiddelen en/of woonunits moeten geplaatst worden op of aansluitend aan het agrarische bouwblok.
- Na afloop van de tien weken periode moeten de kampeermiddelen en/of woonunits verwijderd worden.

De mogelijkheden die in het bestemmingsplan Borsels Buiten zijn opgenomen voor het huisvesten van arbeidsmigranten, zijn alleen bruikbaar voor het kortdurend huisvesten van arbeidsmigranten. Het huisvesten van arbeidsmigranten gedurende een termijn langer dan tien aaneengesloten weken is op basis van dit bestemmingsplan niet mogelijk.

## 1.2 Overige mogelijkheden

In de periode 2007 tot en met 2014 zijn vrijwel alle bestemmingsplannen voor de kernen binnen onze gemeente geactualiseerd. Met het actualiseren van deze plannen is tevens de omschrijving van de bestemming 'Wonen' dan wel 'Woondoeleinden' gemoderniseerd waardoor woningen gebruikt mogen worden voor het huisvesten van personen. Voorheen werd de beschrijving 'het huisvesten van een huishouden gebruikt'.

Op basis van de nieuwe beschrijving is het mogelijk om een reguliere woning te gebruiken voor het huisvesten van arbeidsmigranten. Hierbij wordt het beleid gehanteerd dat het huisvesten van vier arbeidsmigranten in één woning is gelijk te stellen met regulier woongebruik. Indien er meer arbeidsmigranten in één woning worden gehuisvest wordt van geval tot geval bekeken of dit nog is aan te merken als het huisvesten van personen. Waarbij als uitgangspunt geldt dat een grotere woning, met meerdere slaapvertrekken zich beter leent voor het huisvesten van een groter aantal arbeidsmigranten dan kleinere woningen.

Voor het realiseren van (grootschalige) huisvestingsvoorzieningen buiten het agrarisch bouwblok is op dit moment geen vastgesteld beleid. Initiatieven die hier betrekking op hebben worden op dit moment van geval tot geval beoordeeld waarbij de beleidskaders uit de Handreiking de Bevelanden en het Omgevingsplan 2012-2018 de belangrijkste toetsingscriteria zijn. Deze beleidsnota's bevatten algemene kaders over hoe het huisvestingsbeleid voor arbeidsmigranten in Zeeland en meer specifiek de Bevelanden opgezet moet worden. Concrete beleidsregels die zijn toegesneden op de Borselse situatie ontbreken.

Ten slotte wordt er op dit moment nog een gedoogbeleid gevoerd op basis waarvan een gedoogbeschikking voor de duur van zes maanden kan worden afgegeven voor het huisvesten van arbeidsmigranten op recreatiepark Stelleplas, Hof van Zeeland of Geertruidahof.

## 1.3 Overzicht huidige mogelijkheden

Samengevat zijn er dus de volgende mogelijkheden voor het huisvesten van arbeidsmigranten:

- Op een agrarische camping op of aansluitend aan het agrarisch bouwblok, gedurende maximaal tien aaneengesloten weken.
- Inpandige voorziening op agrarische bouwblok, welke maximaal tien weken per jaar gebruikt mag worden.
- Huisvesten in reguliere woning, in beginsel niet meer dan vier personen per woning.
- Huisvesten op recreatiepark, mits vooraf een gedoogbeschikking is afgeven.

Andere initiatieven zijn alleen mogelijk door maatwerk toe te passen.

## Hoofdstuk 2: Uitkomsten onderzoek

In het voorjaar van 2015 is in het kader van een afstudeeropdracht onderzoek gedaan in hoeverre de huidige mogelijkheden voor het huisvesten van arbeidsmigranten voorzien in adequate huisvestingsmogelijkheden. Ook is onderzocht welke wensen en behoeften er zijn bij de aanbieders van huisvesting voor arbeidsmigranten en de gebruikers van deze huisvestingsvoorzieningen. Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten zijn vervolgens aanbevelingen gedaan om het huisvestingsbeleid voor arbeidsmigranten aan te passen, zodat het beleid beter aansluit bij de wensen en behoeften van de aanbieders en gebruikers van huisvesting van arbeidsmigranten. Hieronder zal kort ingegaan worden op de resultaten van het onderzoek.

### 2.1 Wensen arbeidsmigranten

Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat arbeidsmigranten die op zoek zijn naar huisvesting, ruwweg zijn onder te verdelen in drie groepen. Iedere groep heeft verschillende wensen op het gebied van huisvesting.

#### **Short Stay**

Deze groep blijft maximaal 6 maanden in Nederland en heeft als voornaamste doel zoveel mogelijk geld verdienen in een zo kort mogelijke periode. Deze groep heeft weinig wensen op het gebied van huisvesting, als enige wens wordt een internetaansluiting genoemd.

#### **Mid Stay**

Deze groep blijft zes maanden tot een jaar in Nederland, maar heeft wel de intentie weer terug te keren naar het land van herkomst. Deze groep heeft hogere eisen ten aanzien van huisvesting. Zij vragen een kwaliteit die vergelijkbaar is met studentenhuysvesting.

#### **Permanente migranten**

Deze groep komt naar Nederland met het doel zich hier permanent te vestigen en hier een bestaan op te bouwen. De wensen en behoeften van deze groep zijn niet verder in beeld gebracht, omdat voor deze groep huisvesting moet worden gezocht in de reguliere woningvoorraad (koop- of huurwoningen).

## **2.2 Wensen aanbieders huisvestingsvoorzieningen**

In het onderzoek zijn diverse personen en organisaties benaderd om in beeld te brengen in hoeverre het huidige huisvestingsbeleid voor arbeidsmigranten voorziet in adequate mogelijkheden om arbeidsmigranten te kunnen huisvesten en welke aanpassingen er al dan niet doorgevoerd moeten worden in het beleid, zodat het beleid beter voorziet in hun behoefte.

### ***Wensen agrarische sector***

Om een beeld te krijgen van de vraag naar arbeidsmigranten, en de wijze waarop deze migranten gehuisvest worden, zijn tachtig leden van de ZLTO benaderd middels een enquête. Van deze tachtig hebben er negen gereageerd. Acht van deze negen gaven aan

dat zij werkten met arbeidsmigranten. Uit deze enquête kwam naar voren dat er vaak meerdere pieken per jaar zijn, waarbij behoefte bestaat aan flexibele arbeid. Het huidige beleid voorziet niet voldoende in het opvangen van deze pieken.

Vooraf het feit dat arbeidsmigranten niet meer dan tien aaneengesloten weken per jaar op het eigen terrein gehuisvest mogen worden werkt te beperkend. De respondenten hebben aangegeven behoefte te hebben aan een versoepeling op dit punt. De meerderheid heeft daarbij aangegeven bereid te zijn te investeren in een inspanning voorziening indien deze jaarrond gebruikt zou mogen worden gemaakt.

### ***Wensen overige aanbieders***

Naast de agrarische sector zijn tevens enkele aanbieders van grootschalige huisvestingsvoorzieningen voor arbeidsmigranten en uitzendbureaus die zich specifiek richten op het uitlenen van arbeidsmigranten benaderd. De grootschalige aanbieders gaven aan dat het principe van maatwerk voor hun veel mogelijkheden biedt maar dat de huidige beleid te weinig inzicht geeft in wat de gemeente wel en niet acceptabel vindt qua huisvestingslocatie. Zij hebben daarom behoefte aan richtlijnen waarin staat wat de gemeente acceptabel acht qua huisvesting. De grootschalige aanbieders hebben wel aangegeven dat zij voornamelijk interesse hebben in het realiseren van huisvestingsvoorzieningen voor de groep mid-stay arbeidsmigranten en dan voornamelijk voor de groep die werkzaam is in het Sloegebied. In de agrarische sector is voornamelijk vraag naar short-stay arbeidsmigranten en deze vraag is te kortdurend en te onzeker om een financieel rendabele voorziening te kunnen realiseren.

De uitzendbureaus die benaderd zijn voor het onderzoek waren over het algemeen niet bereid om medewerking te verlenen aan het onderzoek of gaven aan niet langer mensen te huisvesten in de gemeente Borsele. Uit het afstudeeronderzoek kwam wel het algemene beeld naar voren dat wanneer deze bureaus er voor kiezen hun mensen te huisvesten in de gemeente Borsele, zij er over het algemeen voor kiezen deze te huisvesten op de vakantieparken. Zij voelen geen druk om alternatieve huisvestingslocaties te zoeken zolang de huidige handhavingssacties niet wordt geïntensiveerd.

## **Hoofdstuk 3: Nieuw beleid**

Hieronder wordt het nieuwe beleid voor het realiseren van huisvestingsvoorzieningen voor arbeidsmigranten uiteen worden gezet. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen het huisvesten van arbeidsmigranten in het buitengebied en in de kernen.

### **3.1 Huisvestingsmogelijkheden buitengebied**

In het buitengebied worden voornamelijk kansen gezien voor het huisvesten van arbeidsmigranten in bebouwing op de agrarisch bouwblokken, bebouwing op solitaire bedrijventerreinen en het huisvesten van arbeidsmigranten in leegstaande (agrarische) bebouwing.

#### ***Agrarische camping op of aansluitend aan agrarisch bouwblok***

Het blijft mogelijk een agrarische camping te gebruiken voor het huisvesten van eigen werknemers. Voor de agrarische camping gaan de volgende voorwaarden gelden:

- Alleen huisvesting eigen medewerkers.
- Maximaal 12 aaneengesloten weken per jaar.
- Kampeermiddelen en/of woonunits moeten na afloop van de twaalf weken periode verwijderd worden.
- Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, voor het aantal te huisvesten personen.
- De agrarische camping moet voldoen aan de in bijlage 2 opgenomen brandveiligheidsvereisten agrarische camping.

#### ***Inspanning op agrarisch bouwblok of solitair bedrijventerrein***

Op agrarische bouwblokken en/of solitaire bedrijventerreinen in het buitengebied of aan de randen van kernen mogen bestaande en/of nieuw te bouwen bedrijfsgebouwen gebruikt worden voor het huisvesten van werknemers, hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- Voorziening mag jaarrond worden gebruikt.
- Werknemers hoeven geen binding te hebben met het bedrijf.
- Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, voor het aantal te huisvesten personen.
- Voorziening mag geen beperking van omliggende bedrijven tot gevolg hebben.
- Niet binnen een risicocontour externe veiligheid.
- Permanente huisvesting van medewerkers is niet toegestaan, hiervan is sprake indien een persoon langer dan twaalf aaneengesloten maanden verblijft in de voorziening.
- Inschrijving in het BRP is verplicht indien een medewerker langer dan vier maanden zal verblijven in de voorziening.
- De huisvestingsvoorziening moet voor ingebruikname beschikken over een certificaat van de Stichting normering flexwonen.

### ***Huisvesting in leegstaande bebouwing***

Leegstaande bebouwing mag gebruikt worden voor het realiseren van een (grootschalige) huisvestingsvoorziening voor het huisvesten van arbeidsmigranten. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- Voorziening mag jaarrond worden gebruikt.
- Ontsluitingsmogelijkheden van perceel moeten geschikt zijn voor het aantal te huisvesten personen.
- Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, voor het aantal te huisvesten personen.
- Voorziening mag geen beperking van omliggende bedrijven tot gevolg hebben.
- Niet binnen een risicocontour externe veiligheid.
- Permanente huisvesting van medewerkers is niet toegestaan, hiervan is sprake indien een persoon langer dan twaalf aaneengesloten maanden verblijft in de voorziening.
- Inschrijving in het BRP is verplicht indien een medewerker langer dan vier maanden zal verblijven in de voorziening.
- De huisvestingsvoorziening moet voor ingebruikname beschikken over een certificaat van de Stichting normering flexwonen.
- Nieuwbouw is toegestaan mits de reeds aanwezige bebouwing op het perceel volledig is benut en de bebouwde oppervlakte met niet meer dan 20% wordt uitgebreid met een maximum van 250m<sup>2</sup>.

### **3.2 Huisvesting in de kernen**

In de kernen wordt het transformeren van leegstaande bedrijfsgebouwen tot huisvestinglocatie voor arbeidsmigranten als wenselijke ontwikkeling gezien. Hierbij kan gedacht worden aan het transformeren van bestaande bedrijfsgebouwen of de herontwikkeling van (leegkomende) bedrijventerrein. Voor het ontwikkelen van huisvestingslocaties binnen de kernen gelden de volgende voorwaarden:

- Voorziening mag jaarrond worden gebruikt.
- Ontsluitingsmogelijkheden van perceel moeten geschikt zijn voor het aantal te huisvesten personen.
- Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, voor het aantal te huisvesten personen.
- Voorziening mag geen beperking van omliggende functies tot gevolg hebben.
- Permanente huisvesting van medewerkers is niet toegestaan, hiervan is sprake indien een persoon langer dan twaalf aaneengesloten maanden verblijft in de voorziening.
- Inschrijving in het BRP is verplicht indien een medewerker langer dan vier maanden zal verblijven in de voorziening.
- De huisvestingsvoorziening moet voor ingebruikname beschikken over een certificaat van de Stichting normering flexwonen.
- Meldpunt voor omwonenden waar aan de voorziening gerelateerde zaken 24 uur per dag gemeld kunnen worden.

Daarnaast blijft het mogelijk arbeidsmigranten te huisvesten in reguliere woningen, zolang er in beginsel niet meer dan vier arbeidsmigranten tegelijkertijd worden gehuisvest in één woning. Waarbij de mogelijkheid om een groter aantal arbeidsmigranten te huisvesten in een woning mogelijk blijft naargelang de grote van de woning.

### **3.3 Stoppen gedoogbeleid recreatieparken**

Uit het onderzoek is naar voren dat het gedoogbeleid op de recreatieterreinen op dit moment een goedkoop alternatief vormt voor het huisvesten van arbeidsmigranten. Het is goedkoper om arbeidsmigranten te huisvesten op een recreatieterrein dan een nieuwe locatie te ontwikkelen.

Het huisvesten van arbeidsmigranten op recreatieterreinen wordt echter niet wenselijk geacht. Deze terreinen zijn primair bestemd voor recreanten. Het (op grote schaal) huisvesten van arbeidsmigranten doet afbreuk aan de recreatieve functie.

Gelijktijdig met het vaststellen van deze nota, zal daarom ook het beleid omtrent het gedogen van niet recreatief gebruik van recreatiewoningen herzien worden. Na de inwerkingtreding van dit beleid zal het dan niet meer mogelijk zijn om een gedoogbeschikking te krijgen voor het huisvesten van arbeidsmigranten op recreatieparken. Na inwerkingtreding van het nieuwe gedoogbeleid zal de handhaving op recreatieparken geïntensiveerd worden om zo onrechtmatig gebruik van recreatieparken tegen te gaan.

Een uitzondering op deze hoofdregel kan gemaakt worden indien een deel van een recreatiepark wordt afgezonderd van de rest van het recreatiepark voor het huisvesten van arbeidsmigranten. Van een afgezonderd recreatiepark is sprake wanneer:

- Het gedeelte waar arbeidsmigranten worden gehuisvest is afgezonderd middels een harde scheiding (beplanting, schutting of hekwerk) van de rest van het recreatiepark.
- Het gedeelte waar arbeidsmigranten worden gehuisvest is voorzien van eigen ontsluitingsmogelijkheden.
- Het gedeelte waar arbeidsmigranten worden gehuisvest mag alleen gebruikt worden voor het huisvesten van arbeidsmigranten, andere functies zijn niet toegestaan.

#### **Hoofdstuk 4: Benodigde aanpassingen regelgeving**

Om de implementatie van de in hoofdstuk 3 geformuleerde beleidskaders mogelijk te maken zal de huidige regelgeving deels moeten worden aangepast. Hieronder zal ingegaan worden op welke aanpassingen er nodig zijn om dit beleid ook in de praktijk toe te kunnen passen.

De bestaande regels voor het huisvesten van arbeidsmigranten zijn grotendeels opgenomen in het bestemmingsplan Borsels Buiten. De in hoofdstuk 3 geformuleerde beleidskaders passen niet binnen deze regels. Een actualisering van het bestemmingsplan ligt daarom voor de hand. Echter een vroegtijdige aanpassing van het bestemmingsplan is de meeste gevallen niet noodzakelijk om uitvoering te kunnen geven aan de nieuwe beleidskaders.

##### ***Transformatie van gebouwen en nieuwbouw bij bestaande complexen***

Initiatieven die betrekking hebben op het transformeren van (bestaande) bebouwing of nieuw op te richten bedrijfsgebouwen naar huisvestingsvoorzieningen voor arbeidsmigranten zullen in veel gevallen, procedureel geregeld kunnen worden door gebruik te maken van:

- Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).
- De regeling Nieuwe Economische Draggers (NED).

Een vroegtijdige aanpassing van het Bestemmingsplan Borsels Buiten en/of de bestemmingsplannen in de kernen is in veel gevallen dus niet nodig om het (her)gebruik van gebouwen ten behoeve van het huisvesten van arbeidsmigranten mogelijk te maken.

##### ***Agrarische camping***

Om een langer gebruik van de agrarische camping mogelijk te maken zal eveneens gebruik kunnen worden gemaakt van de bevoegdheden uit bijlage II van het Bor. Op basis van deze bevoegdheden kan een tijdelijke vergunning worden verleend voor het gebruik van gronden in afwijking van de geldende bestemmingsplanregels voor de duur van maximaal tien jaar. Op basis van deze bevoegdheid kan dus toestemming worden verleend voor het plaatsen van een agrarische camping gedurende twaalf aaneengesloten weken.

Het gaat hier echter wel om een bevoegdheid met een eindig karakter. Het is dus zaak om de mogelijkheid om de agrarische camping te gebruiken voor het huisvesten van medewerkers uiteindelijk op te nemen in het bestemmingsplan.

##### ***Wijziging bestemmingsplan***

Alleen voor initiatieven die betrekking hebben op volledige dan wel grootschalige nieuwbouw zal niet volstaan kunnen worden met de hierboven beschreven afwijkingsbevoegdheden. Om deze initiatieven mogelijk te maken zal in veel gevallen alleen een bestemmingsplanherziening uitkomst bieden. Voor deze gevallen blijft het mogelijk maatwerkoplossingen toe te passen.

---

## **Bijlage 1: Benodigde vergunningen voor realiseren huisvestingsvoorziening**

Hieronder zal voor de agrarische camping, de in pandige voorziening op het agrarisch bouwblok en de transformatie van bestaande bebouwing in hoofdlijnen opgesomd worden welke vergunningen in ieder geval noodzakelijk zijn voor het mogelijk maken van deze voorziening. In de lijst staan de meest voorkomende vergunningen, afhankelijk van de situatie kunnen nog andere vergunningen noodzakelijk zijn.

### ***Agrarische camping***

Voor de agrarische camping zijn de volgende vergunningen vereist:

- Omgevingsvergunning activiteit handelen in strijd met regels bestemmingsplan.

### ***In pandige voorziening***

Voor de in pandige voorziening op het agrarische bouwblok of solitaire bedrijventerreinen zijn de volgende vergunningen vereist:

- Omgevingsvergunning activiteit bouwen.
- Omgevingsvergunning activiteit handelen in strijd met regels bestemmingsplan.
- Omgevingsvergunning brandveilig gebruik (niet vereist indien er tien of minder personen worden gehuisvest, wel moet voldaan worden aan de brandveiligheidseisen uit het Bouwbesluit).

### ***Bouwbesluit***

De voorziening moet op basis van het Bouwbesluit aangemerkt worden als logiesgebouw. Voor bestaande gebouwen geldt dat minimaal het niveau 'bestaande bouw' moet worden gehaald. Voor nieuw op te richten gebouwen zal voldaan moeten worden aan niveau nieuwbouw.

### ***Milieumelding***

Indien de voorziening binnen een inrichting, zoals bedoeld in de Wet Milieubeheer wordt opgericht zal in veel gevallen een wijzigingsmelding ingediend moeten worden.

### ***Transformatie gebouw***

Voor het transformeren van leegstaande bebouwing naar een logiesgebouw gelden dezelfde eisen als voor de in pandige voorziening. Er zal echter geen wijzigingsmelding maar een oprichtingsmelding gedaan moeten worden in het kader van de Wet Milieubeheer.

## **Bijlage 2: Brandveiligheidseisen agrarische camping**

Een agrarische camping ten behoeve van huisvesting seizoenarbeiders moet aan het volgende pakket van brandveiligheidseisen voldoen:

1. de afstand van woonunits/stacaravans tot aanwezige bebouwing moet minimaal 5 meter bedragen;
2. de afstand van woonunits/stacaravans onderling moet minimaal 5 meter bedragen, tenzij de caravans kop-op-kop worden gesitueerd (in die gevallen moet de onderlinge afstand minimaal 2,5 meter bedragen);
3. de ruimtes tussen de woonunits/stacaravans en de aanwezige bebouwing en tussen de woonunits/stacaravans onderling moet vrijgehouden worden in verband met gevaar voor brandoverslag en struikelgevaar bij vluchten;
4. in iedere woonunit/stacaravan moet minimaal een rookmelder, een CO-melder (als er een verbrandingstoestel aanwezig is), een 2 kg brandblusser en een blusdeken (als er sprake is van kookgelegenheid) aanwezig zijn;
5. op het kampeerterrein moet oriëntatieverlichting aanwezig zijn;
6. het kampeerterrein moet bereikbaar zijn voor hulpverleningsdiensten;
7. de afstand van woonunits/stacaravans tot fruitkisten moet minimaal 5 meter bedragen en de maximale hoogte van de fruitkisten is afhankelijk van de situatie ter plaatse.

Afhankelijk van de situatie op het perceel wordt bekeken of bovenstaande eisen afdoende zijn. Indien dit niet het geval is kunnen aanvullende eisen gesteld worden.

## **Toelichting bij Beleidsnota huisvesting arbeidsmigranten**

In deze toelichting zullen de in hoofdstuk 3 van de Beleidsnota huisvesting arbeidsmigranten (hierna: de beleidsnota) gemaakte keuzes nader worden toegelicht.

### ***Keuze voor SNF-certificering***

SNF staat voor stichting normering flexwonen (hierna: de Stichting). Deze stichting is in het leven geroepen naar aanleiding van de ondertekening van de 'Nationale verklaring tijdelijke huisvesting EU-arbeidsmigranten'. Deze verklaring is ondertekend door onder meer de VNG en de minister van Binnenlandse zaken. Daarnaast is deze verklaring ondertekend door onder meer LTO Nederland, de ABBU en diverse vakcentrales (FNV en CNV) (<http://www.normeringflexwonen.nl/over/default.aspx>). De stichting heeft een norm opgesteld voor het huisvesten van arbeidsmigranten. In de norm is het minimale kwaliteitsniveau omschreven waaraan een huisvestingsvoorziening moet voldoen. Gezien de partijen die zijn aangesloten bij de stichting wordt deze norm dus breed gedragen door allerlei partijen die op enige wijze betrokken zijn bij het huisvesten van arbeidsmigranten.

In de beleidsnota is er voor gekozen om de SNF-norm als minimale kwaliteitsnorm te eisen voor het realiseren van een voorziening voor het huisvesten van arbeidsmigranten. Huisvestingsvoorzieningen moeten bij ingebruikname beschikken over een SNF-certificaat en hier gedurende gebruiksduur ook over blijven beschikken. Er is gekozen om SNF-certificering verplicht te stellen om te voorkomen dat er tussen verschillende voorzieningen te veel verschil in kwaliteit optreedt.

In 2012 en 2013 zijn diverse controles uitgevoerd bij ondernemers die arbeidsmigranten huisvesten. Daarbij viel op dat er veel verschil zat in de kwaliteit van deze voorzieningen. Waarbij de verschillen voornamelijk zaten in de hoeveelheid mensen per kamer, hygiëne, beschikbare voorzieningen en gebruiksoppervlakte per persoon. Hygiëne en het minimale voorzieningenniveau zijn zaken die over het algemeen moeilijk te regelen zijn in het vergunningetraject. Dit zijn echter wel zaken die geregeld worden in de SNF-norm. Daarnaast voert de stichting zelfstandig controles uit bij de aangesloten afnemers om te kijken of ze ook voldoende aan de gestelde normen.

Het verplicht stellen van een SNF-certificaat zorgt er dus voor dat er een vergelijkbaar minimaal kwaliteitsniveau komt voor alle voorzieningen. Bovendien biedt de certificering een zekere waarborg dat arbeidsmigranten gehuisvest worden in een voorziening die een acceptabel kwaliteitsniveau heeft qua levensomstandigheden.

### ***Vrije keuze beheersvorm***

Er is voor gekozen om het aanstellen van een beheerder bij de grote voorzieningen niet verplicht te stellen. Het voordeel van een beheerder is dat omwonden een direct aanspreekpunt ter plaatsen hebben om klachten en andere zaken te melden. Verder zijn er geen direct aanwijsbare voordelen voor het verplicht stellen van een beheerder ter plaatse.

Het nadeel van een beheerder ter plaatse is dat dit aanzienlijke kosten met zich meebrengt. Er moet immers iemand aangesteld worden die het beheer voert. Er moeten dus middelen worden vrij gemaakt voor het inhuren van arbeidskrachten.

Uit onderzoek van Platform 31 (Lupi & Visser, 2015) is naar voren gekomen dat de gemiddelde opbrengst van een huisvestingsvoorziening voor arbeidsmigranten neerkomt op een bedrag van € 50,- tot € 80,- per persoon, per week. De gemiddelde opbrengst is dus ongeveer € 200,- tot € 320,- per maand. In vergelijking met bijvoorbeeld een voorziening voor het huisvesten van studenten zijn deze opbrengsten aan de lage kant. Daarnaast is een huisvestingsvoorziening voor studenten vaak interessanter voor investeerders, omdat de opbrengsten vaak voor een langere periode gegarandeerd zijn.

Al deze omstandigheden dragen er aan bij dat de financiering van een huisvestingsvoorziening voor arbeidsmigranten vaak lastig is om rond te krijgen. Er is daarom voor gekozen om het aanstellen van een beheerder (die ter plaatsen aanwezig moet zijn) niet verplicht te stellen. Dit zou immers nog zwaarder drukken op de financiering en leidt er volgens ons toe dat de opgestelde beleidskaders financieel gezien niet uitvoerbaar zouden zijn.

In plaats daarvan is gekozen om een telefonisch meldpunt verplicht te stellen dat omwonenden 24 uur per dag moeten kunnen bereiken om klachten en calamiteiten te melden. Zo hebben omwonenden toch een plek waar ze hun klachten kwijt kunnen, maar blijven de kosten voor de exploitant laag.

Daarnaast blijkt uit de interviews die in het kader van een afstudeeronderzoek zijn gehouden dat het aantal klachten bij een voorziening zoals het voormalige klooster in Rilland zeer beperkt zijn. Op deze locatie wordt ook niet met een beheerder gewerkt. De meeste klachten die zijn ingediend naar aanleiding van deze voorziening, zijn ingediend voordat de voorziening überhaupt in gebruik werd genomen. Deze klachten hadden voornamelijk betrekking op zorgen vooraf. Na ingebruikname bleek het aantal klachten echter mee te vallen.

### ***Beperkte mogelijkheden agrarische camping***

Tijdens handhavingscontroles in 2012 en 2013 is geconstateerd dat de kwaliteit van de meeste agrarische campings vaak ondermaats is. De kwaliteit van de caravans of woonunits waarin de arbeidsmigranten gehuisvest loopt uiteen van matig tot slecht. Daarnaast werden er per caravan vaak 4 tot 6 mensen gehuisvest. De gemiddelde caravan heeft een oppervlakte van 30 tot 35 vierkante meter. In veel gevallen was er zodoende sprake van overbevolking.

Gezien deze omstandigheden is overwogen om de agrarische camping als huisvestingsmiddel te schrappen. Uit het onderzoek is echter gebleken dat grootschalige aanbieders over het algemeen weinig tot geen interesse hebben in het realiseren van een huisvestingsvoorziening voor de groep short stay arbeidsmigranten. Het gevaar van het schrappen van de agrarische camping is dus dat voor deze groep arbeidsmigranten straks geen huisvestingsvoorziening voorhanden is. Vooralsnog is er voor gekozen om de agrarische camping te blijven gebruiken als huisvestingsmiddel voor het huisvesten van arbeidsmigranten.

Tevens kwam uit het onderzoek naar voren dat de huidige gebruiksduur van de agrarische camping als te kort wordt ervaren door de exploitanten van deze camping. Daarom is er voor gekozen de gebruikstermijn te verlengen van 10 naar 12 weken. Er is voor gekozen om de gebruiksduur niet verder op te rekenen dan 12 weken. Indien de caravans

langer dan 3 maanden (12 weken) zouden mogen blijven staan moeten deze op basis van jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak (ABRS 6 december 2006, ECLI:NL:RVS:2006:AZ3744) aangemerkt worden als bouwwerken, waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen nodig zou zijn. Dit heeft tot gevolg dat de administratieve lasten voor de exploitanten van deze campings zullen toenemen en ook de eisen die gesteld worden aan de te plaatsen caravans hoger zullen worden. Zolang de caravans niet langer dan 3 maanden mogen blijven staan kunnen zij aangemerkt worden reguliere kampeermiddelen waarvoor geen omgevingsvergunning voor het bouwen nodig.

### ***Milieuzonering***

Een voorziening voor het (tijdelijk) huisvesten van arbeidsmigranten moet aangemerkt worden als een logiesgebouw. Een logiesgebouw is geen gevoelig object waar extra bescherming aan toekomt op basis van de geldende milieuregelgeving. In het kader van externe veiligheid komt aan een logiesgebouw wel bescherming toe omdat het een locatie is waar mensen verblijven.

Er is voor gekozen geen aanvullende milieueisen voor het realiseren van een huisvestingsvoorziening voor arbeidsmigranten (bijvoorbeeld gelijk stellen met een woning) op te nemen ten aanzien van de wettelijke eisen. Voornamelijk omdat deze eisen in de praktijk lastig te handhaven zullen zijn. Dit betekent dat een logiesgebouw voor het huisvesten van arbeidsmigranten over het algemeen weinig tot geen belemmeringen zal opleveren voor de eventueel omliggende bedrijven. Op basis van de regelgeving omtrent externe veiligheid zal het echter niet mogelijk zijn een huisvestingsvoorziening voor arbeidsmigranten te realiseren binnen een risicocontour.

### ***Aantal arbeidsmigranten per voorziening***

Er is voor gekozen geen maximum te stellen aan het aantal arbeidsmigranten dat in een voorziening mag worden gehuisvest. De redenen hiervoor is dat er in de kernen in de gemeente Borsele geen bestaande locaties bekend zijn, waar het realistisch is dat er groot aantal personen gehuisvest kan worden. Voor zover deze locaties er al zijn, bijvoorbeeld leegstaande bedrijventerrein, bevinden deze locaties





---

zich aan de randen van kernen. Tevens geldt bij locaties in de kernen dat de gevolgen voor de omgeving beperkt gehouden worden, door onder meer de eis te stellen dat de ontsluitingsmogelijkheden qua verkeerstromen van het perceel adequaat moeten zijn. Ook moet er op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid zijn voor het aantal te huisvesten mensen. Daarnaast geldt het algemene toetsingscriterium dat bij nieuwe initiatieven altijd moet worden gekeken of een initiatief past binnen een goede ruimtelijke ordening. De (wettelijke) ruimtelijke toetsingscriteria bieden dan ook genoeg waarborgen die er voor te zorgen dat een kern niet ontwricht raakt door een huisvestingslocatie voor arbeidsmigranten. Tenslotte is het mede aan de marktomstandigheden om te bepalen of een grootschalige locatie haalbaar is. Hoe groter de voorziening hoe hoger de investeringskosten zullen zijn voor de initiatiefnemer. Gezien de huidige ervaringen ligt het niet in de lijn der verwachting dat het niet maximeren van het aantal arbeidsmigranten dat gehuisvest mag worden in een voorziening tot problemen zal leiden. Gezien deze omstandigheden is er voor gekozen geen maximum te stellen op het aantal arbeidsmigranten dat gehuisvest mag worden op een locatie.