

## Beleidsregels huisvesting arbeidsmigranten gemeente Zundert

### Het college van burgemeester en wethouders van Zundert

Overwegende dat

- het college in bepaalde gevallen bevoegd is om een omgevingsvergunning te verlenen voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het vigerende planologische regime, door gebruik te maken van wijzigingsbevoegdheden;
- het voor bepaalde gevallen vastgestelde regels hanteert bij het beslissen omtrent het verlenen van voornoemde omgevingsvergunning;
- het niet onder alle omstandigheden voornoemde omgevingsvergunning zal verlenen waar het gaat om het huisvesten van arbeidsmigranten;
- de huisvesting van arbeidsmigranten, op verscheidene wijzen kan plaatsvinden;
- ondernemers in Zundert en de Regio West-Brabant een blijvende behoefte hebben aan de inzet van arbeidsmigranten om het werk gedaan te krijgen;
- een goede balans tussen huisvesting van arbeidsmigranten en een goed woon- en leefklimaat binnen zowel buitengebied als in de kernen belangrijk is;
- het huidige huisvestingsbeleid geactualiseerd dient te worden naar aanleiding van de groeiende huisvestingsbehoefte, de landelijke maatregelen en regionale afspraken;
- aan het college de mogelijkheid is geboden om onder voorwaarden grootschalige huisvestingslocaties, in lijn met het regionale afsprakenkader en waarmee een hogere kwaliteit van huisvesting mogelijk kan worden gemaakt, toe te staan.
- het wenselijk is nieuwe beleidsregels vast te stellen voor de wijze van huisvesting van arbeidsmigranten, in de gemeente Zundert.
- de regels vanaf de inwerkingtreding gelden voor nieuwe locaties en nieuwe vergunningen. Voor de bestaande locaties een overgangperiode gaat gelden.

Gelet op

- het bepaalde in titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht;
- artikel 2.1, eerste lid, onder c juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 4, bijlage II Besluit omgevingsrecht.

Besluit,

Tot het vaststellen van de beleidsregels 'Huisvesting arbeidsmigranten gemeente Zundert'.

### Artikel 1 – Begripsbepaling

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

- a. Arbeidsmigrant: een persoon die vanwege economische motieven naar de gemeente Zundert komt om een inkomen te verwerven en hier, al dan niet tijdelijk, verblijft;
- b. Agrarisch bedrijf: inrichting die tot een, krachtens artikel 1.1, derde lid, Wet milieubeheer, aangewezen categorie behoort en die is gericht op het voortbrengen van producten door het telen van gewassen of door het houden van dieren, zijnde: een (vollegronds-) teeltbedrijf, boomteeltbedrijf, een veehouderij, een glastuinbouwbedrijf of een overig agrarisch bedrijf;
- c. AKF: Agrarisch Keurmerk Flexwonen
- d. Bebouwde kom: het geheel van gronden/percelen niet gelegen in het buitengebied;
- e. Bedrijfswoning: Een bedrijfswoning is een woning die een functionele binding heeft met het bedrijf, waar de woning bij hoort. Een bedrijfswoning mag niet door derden bewoond worden. Dan is er sprake van een reguliere woning. In sommige gevallen geldt er een lager beschermingsniveau voor een bedrijfswoning dan bij een burgerwoning.
- f. Bestaande huisvesting: huisvesting die op het moment van vaststelling van deze beleidsregels aanwezig is op grond van een verleende omgevingsvergunning dan wel huisvesting die op grond van het bestemmingsplan rechtstreeks was toegestaan en waar aantoonbaar is dat deze op moment van vaststelling in gebruik was;
- g. BRP: Basisregistratie Personen. In de BRP staan persoonsgegevens van inwoners in Nederland (de ingezetenen) en van personen in het buitenland die een relatie hebben met de Nederlandse overheid (de niet-ingezetenen);
- h. Buitengebied: het geheel van gronden/percelen die opgenomen zijn in het bestemmingsplan 'Buitengebied' of een daarmee gelijk te stellen plan. Indien gronden niet opgenomen zijn in een bestemmingsplan dan wordt op grond van de feitelijke situatie aan de hand van de aard van de omgeving en afstand tot de dorpskern bepaald of er sprake is van het buitengebied.

- i. Erf van een bedrijf: Al dan niet bebouwd perceel of een gedeelte daarvan dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw
- j. Geclusterde huisvesting: huisvesting in een hoofdgebouw door middel van kamerverhuur met gedeelde voorzieningen of door middel van zelfstandige wooneenheden dan wel een combinatie van beide.
- k. Grootschalige huisvestingslocatie: een locatie die meer dan 10 tot maximaal 400 huisvestingsplaatsen biedt voor arbeidsmigranten.
- l. Hoofdgebouw: gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;
- m. Huishouden: één of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit en onderlinge verbondenheid;
- n. Kamerverhuur: woonvorm waarbij sprake is van woonruimte 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;
- o. Kleinschalige huisvesting: een locatie die maximaal 10 huisvestingsplaatsen biedt voor arbeidsmigranten op het erf van het bedrijf van de aanvrager of in een reguliere woning;
- p. Overige huisvesting: mobiele huisvesting in de vorm van toercaravans en stacaravans die maximaal 12 weken per jaar in de periode 15 maart – 15 oktober (gedurende de piek van de seizoensarbeid) op een erf van een agrarisch bedrijf mogen worden gebruikt en waarbij wordt voldaan aan de huisvestingsnormen van het AKF
- q. Recreatieve sector: bedrijven die zich richten op het verschaffen van nachtverblijf ten behoeve van recreatie, zoals hotels, vakantieparken, campings, bed & breakfasts of soortgelijke bedrijven.
- r. Reguliere woning: woning die door een ieder bewoond kan worden.
- s. RNI: Registratie Niet Ingezetenen
- t. SNF: Stichting Normering Flexwonen
- u. Tijdelijk verblijf: huisvestingsduur van maximaal 18 maanden, met een onderbreking van tenminste 6 weken binnen de eerste 12 maanden. Een langer verblijf wordt gezien als reguliere bewoning en daarmee in normale situaties niet toegestaan binnen arbeidsmigrantenhuisvesting.
- v. Wonen: het gebruik van een woning conform de begripsbeschrijving ‘woning’, met als doel daar permanent te verblijven.
- w. Woning: een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
- x. Zelfstandige wooneenheid: een woning met een eigen toegangsdeur die van binnen en buiten op slot gedaan kan worden en waarbij in de woning in elk geval een eigen woon(slaap)kamer, een eigen keuken inclusief kookgelegenheid en een eigen toilet met waterspoeling aanwezig is;

## Artikel 2 – Reikwijdte

1. De beleidsregels ‘Huisvesting arbeidsmigranten gemeente Zundert’ vervangen de specifieke huisvestingsregels uit het Integraal beleidsplan arbeidsmigranten uit 2012.
2. De beleidsregels ‘Huisvesting arbeidsmigranten gemeente Zundert’ zijn van toepassing op alle aanvragen om een omgevingsvergunning voor gebruik in afwijking van het bestemmingsplan c.q. omgevingsplan voor zover het de huisvesting van arbeidsmigranten betreft.

## Artikel 3 – Vormen van huisvesting

Er zijn twee vormen van huisvesting ten behoeve van personen die geen huishouden vormen:

1. Kleinschalige huisvesting: tijdelijke huisvesting van maximaal 10 personen
  - o door middel van kamerverhuur of in zelfstandige wooneenheden binnen de bestaande woonkernen en percelen met functieaanduiding op park Wernhoutsburg<sup>1</sup> of;
  - o door middel van kleinschalige voorzieningen op het erf van een agrarisch bedrijf of;
  - o door middel van kamerverhuur in bestaande horecalocaties in het buitengebied.
2. Grootschalige huisvesting: tijdelijke huisvesting van meer dan 10 personen met een absoluut maximum van 400 personen.
  - o Tijdelijke huisvesting van 11 tot en met 50 personen op agrarische bedrijven in het buitengebied;
  - o Tijdelijke huisvesting van 11 tot en met 50 personen binnen bestaande bebouwing op horecabestemmingen in het buitengebied;
  - o Tijdelijke huisvesting van maximaal 400 personen op horecalocatie ‘Jaiselings Royal Palace’.

1) maximale concentratie Park Wernhoutsburg bedraagt 400 personen

#### Artikel 4 – Ongewenste huisvestingsvormen

Voor de volgende huisvestingsvormen wordt in ieder geval geen vergunning verleend:

1. Huisvesting van 11 of meer personen op locaties binnen de bebouwde kom.
2. Huisvesting buiten agrarische bedrijven of horecalocaties in het buitengebied.
3. Huisvesting op bedrijventerreinen voor zover het geen (bedrijfs-)woningen betreft.
4. Huisvesting van arbeidsmigranten binnen de recreatieve sector, voor zover er geen sprake is van een functie-aanduiding 'wonen';
5. Huisvesting van meer dan 400 personen op één locatie.
6. Tijdelijke huisvesting, is qua aard en inrichting niet geschikt voor kinderen of gezinnen. Het is dan ook niet toegestaan gezinnen/huishoudens met kinderen, onder normale omstandigheden, in een geclusterde voorziening te huisvesten.

#### Artikel 5 – Locatie

Huisvesting voor arbeidsmigranten is op de volgende locaties mogelijk:

	Reguliere woningen	Hergebruik bestaand vastgoed	Grootschalige huisvesting > 10 personen
Kernen			
Buitengebied	In bedrijfswoningen wel toegestaan	Mits onderdeel agrarisch bedrijf	Mits onderdeel agrarisch bedrijf of horecalocatie
Recreatieterreinen	Bij functie-aanduiding wonen		
Bedrijventerreinen	Bedrijfswoningen, mits binnen bebouwde kom		

	Huisvesting mogelijk na voldoen aan randvoorwaarden.
	Huisvesting ongewenst, tenzij grote meerwaarde voor huisvestingsopgave en omgeving. Maatwerkvoorstel.
	Huisvesting niet toegestaan.

#### Artikel 6 – Huisvesting in kernen

1. Binnen de bebouwde kom is huisvesting in reguliere woningen mogelijk, waarbij voldaan dient te worden aan de eisen uit 'Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten'
  - a. Huisvesting van maximaal 4 personen in een reguliere woning
  - b. Huisvesting van maximaal 10 personen in een grote woning (120 – 250 m<sup>2</sup> woonoppervlak), waarbij wordt voldaan aan de parkeernorm van 0,5 parkeerplaats per persoon op eigen terrein.
2. Huisvesting buiten reguliere woningen kan alleen worden toegestaan in geval van hergebruik bestaand vastgoed, mits er sprake is van een korte periode en er meerwaarde is voor de directe omgeving. In deze situaties wordt de gemeenteraad in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te brengen.

#### Artikel 7 – Huisvesting in buitengebied

1. Buiten de bebouwde kom is huisvesting in woningen alleen mogelijk, wanneer het bedrijfswoningen als onderdeel van een agrarisch bedrijf betreffen.

2. De oprichting van grootschalige huisvesting voor maximaal 50 personen in het buitengebied is mogelijk op het erf van een agrarisch bedrijf, middels een tijdelijke afwijking (max. 10 jaar). De werknemers dienen deels werkzaam te zijn binnen het eigen bedrijf en deels binnen andere agrarische bedrijven binnen Zundert of de buurgemeenten.
3. De oprichting van grootschalige huisvesting voor maximaal 50 personen in het buitengebied is mogelijk binnen de bestaande bebouwing van horecalocaties in het buitengebied, waarbij wordt voldaan aan de voorwaarden uit 'Paraplubestemmings-plan horecabestemming buitengebied'.
4. Het is mogelijk om meer personen op de locaties genoemd onder lid 2 en lid 3 te huisvesten wanneer er sprake is van noodzaak voor de eigen agrarische bedrijfsvoering of wanneer er sprake is van omvangrijk bestaand vastgoed binnen de horecalocaties. Dit betreft maatwerk waarbij de gemeenteraad de mogelijkheid wordt geboden om zienswijzen in te brengen.
5. Binnen een grootschalige huisvestingslocatie worden nooit meer dan 400 arbeidsmigranten gehuisvest.

#### **Artikel 8 – Huisvesting op recreatieterreinen**

1. Huisvesting op recreatieterreinen is niet toegestaan. Enkel wanneer er sprake is van percelen binnen park Wernhoutsburg met functie-aanduiding 'wonen' is huisvesting van arbeidsmigranten wel mogelijk.

#### **Artikel 9 – Huisvesting op bedrijventerreinen**

1. Huisvesting op bedrijventerreinen is niet toegestaan. Enkel wanneer er sprake is van een bedrijfswoning en het bedrijventerrein binnen de bebouwde kom is gelegen, is huisvesting van arbeidsmigranten in de woning mogelijk. Voor de huisvesting in de bedrijfswoning gelden dan de regels voor huisvesting in reguliere woningen binnen de bebouwde kom.

#### **Artikel 10 – Algemene eisen huisvesting**

1. De huisvesting moet voldoen aan de huisvestingsnormen volgens de Stichting Normering Flexwonen (SNF) of het Agrarisch Keurmerk Flexwonen (AKF).
2. Privacy: een slaapkamer mag alleen worden gedeeld wanneer er sprake is van een relatie.
3. Registratie: Ten aanzien van iedere locatie dient een nachtregister (personalia en contactgegevens, datum aanvang en beëindiging huisvesting) te worden bijgehouden door de verhuurder. Het bijhouden van een nachtregister is niet verplicht indien alle inwoners die op een locatie verblijven zijn ingeschreven in het BRP van de gemeente Zundert en tevens beschikken over eigen afzonderlijke huurcontracten.
4. Belasting: Personen die niet zijn ingeschreven in het BRP van de gemeente Zundert en niet beschikken over een afzonderlijk huurcontract, worden gezien als toeristen waarover de verhuurder toeristenbelasting verschuldigd is.

#### **Artikel 11 – Omgevingsdialoog**

1. Voordat een aanvraag wordt ingediend moet de initiatiefnemer een omgevingsdialoog hebben gevoerd.
2. De omgevingsdialoog worde gevoerd met ten minste de bewoners en bedrijven uit de directe omgeving. Voor grootschalige huisvestingslocaties voor meer dan 50 arbeidsmigranten dient ook de dichtstbijzijnde kern te worden betrokken in de omgevingsdialoog.
3. Een aanvraag voor huisvesting moet een verslag bevatten van de gevoerde omgevingsdialoog. Uit dit verslag moet blijken op welke wijze de omgevingsdialoog is gevoerd en met wie.
4. Een aanvraag voor huisvesting moet inzicht geven of en in welke mate de gegeven reacties uit de omgevingsdialoog zijn verwerkt in de aanvraag.
5. De uitkomsten van de omgevingsdialoog zullen door het college worden meegewogen bij de beoordeling van de aanvraag.

#### **Artikel 12 – Woonklimaat en uitstraling op de omgeving**

1. De huisvesting moet zodanig in de omgeving worden ingepast dat de omgeving geen onevenredige hinder ondervindt van de bebouwing en het gebruik dat de bebouwing geen afbreuk doet aan de landschappelijke kwaliteiten van het gebied.
2. Er moet worden voldaan aan de parkeernorm van 0,5 parkeerplaats per persoon. Bij reguliere woningen mogen maximaal 2 parkeerplaatsen worden gevonden in het openbaar gebied. De overige parkeerbehoefte dient op eigen terrein te worden ingevuld.
3. Iedere huisvestingslocatie voor arbeidsmigranten dient te beschikken over een huisreglement. Uit dit huisreglement moet blijken hoe overlast wordt voorkomen, zowel voor de eigen huurders/gebruikers als voor de omwonenden in de directe omgeving van locatie waarop de aanvraag betrekking heeft. De onderwerpen drugsgebruik, alcoholgebruik, parkeren van voertuigen, geluids-overlast en (zwerf)afval dienen minimaal in het reglement te worden verwerkt. De initiatiefnemer of exploitant dient in het huishoudelijk reglement in elk geval op te nemen welke maatregelen worden getroffen indien:

- a. Bij huurders/gebruikers het gebruik van hard- en/of softdrugs wordt geconstateerd;
  - b. Bij huurders/gebruikers structureel overmatig alcoholgebruik wordt geconstateerd;
  - c. Er foutief wordt geparkeerd in het openbaar gebied;
  - d. De huurders/gebruikers zwerfafval veroorzaken;
  - e. De huurders/gebruikers geluidsoverlast (o.a. muziek) veroorzaken.
4. Uit het huisreglement moet blijken hoe deze overlast (zowel intern als naar de directe omgeving) wordt voorkomen en welke sanctie/sancties er bij overtreding van deze regels geldt/gelden. In het huisreglement moet tevens worden opgenomen wie namens de initiatiefnemer of exploitant verantwoordelijk is voor het houden van toezicht op dit reglement en hoe deze persoon altijd (24 uur per dag en 7 dagen per week) bereikbaar is voor de huurders/gebruikers, omwonenden, politie en/of de gemeente Zundert.
  5. Het Huisreglement moet op een goed zichtbare plaats zijn aangeplakt (bij de in-/uitgang. Het reglement is zowel in Nederlands als in de taal van de aanwezige bewoners. Aanvullend op het genoemde in lid 1 van dit artikel gaat het reglement in op de volgende aspecten:
    - a. Gedrag (als goede buur), geluid / muziek (nachtrust), afval, parkeren, ontvangen van bezoek, feesten, barbecue en vuur;
    - b. Brandveiligheid (vluchtplan/-wegen, vindplaats en gebruik van blusmiddelen, instructie ten aanzien van rookmelders);
    - c. Belangrijke telefoonnummers/contacten (hulpdiensten, beheerder etc.).
  6. Een aanvraag dient vergezeld te gaan van een klachtenreglement dat voor de betreffende locatie zal gaan gelden. Hierin is in ieder geval het volgende geregeld:
    - a. De aanwezigheid en bereikbaarheid van een vast aanspreekpunt (de beheerder), het maken van afspraken om overlast zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken;
    - b. Beschikbaarheid en bereikbaarheid van de beheerder (24/7, ook tijdens vakantieperiodes) voor zowel de gemeente als de bewoners en bedrijven in de directe omgeving;
    - c. Registratie van klachten en meldingen.
  7. Grootschalige huisvesting moet een aantoonbare bijdrage leveren aan de behoefte aan huisvesting voor werknemers die in de gemeente Zundert of de buurgemeenten (Regio West-Brabant) werkzaam zijn.

### **Artikel 13 – Beheer en exploitatie**

1. Bij kleinschalige huisvesting dient, door de degene voor wie een vergunning geldt als bedoeld in artikel 2.25 Wabo, een beheerder te worden aangewezen die 24 uur per dag, 7 dagen per week bereikbaar is. De beheerder zorgt voor het dagelijkse onderhoud van de huisvesting en is de contactpersoon voor bewoners, omgeving en instanties (waaronder de gemeente). De beheerder wijst de bewoners op de verplichting zich in de BRP in te schrijven bij (beoogd) verblijf van meer dan 4 maanden en de wens om zich in het RNI te laten inschrijven bij een korter verblijf. De beheerder voert minimaal eenmaal per week een controle ter plaatse uit op hygiëne, brandveiligheid en het naleven van het huisreglement. De beheerder maakt hiervan een inspectierapport en laat dit, ondertekend, achter op de betreffende locatie.
2. Bij grootschalige huisvesting dient, door de degene voor wie een vergunning geldt als bedoeld in artikel 2.25 Wabo, een beheerder(s) te worden aangewezen die 24 uur per dag, 7 dagen per week op de locatie aanwezig is. De beheerder zorgt voor het dagelijkse onderhoud van de huisvesting en is de contactpersoon voor bewoners, omgeving en instanties (waaronder de gemeente). De beheerder wijst de bewoners op de verplichting zich in de BRP in te schrijven bij (beoogd) verblijf van meer dan 4 maanden en de wens om zich in het RNI te laten inschrijven bij een korter verblijf. De beheerder voert minimaal eenmaal per week een controle ter plaatse uit op hygiëne, brandveiligheid en het naleven van het huisreglement. De beheerder maakt hiervan een inspectierapport en laat dit, ondertekend, achter op de betreffende locatie.
3. De beheerder houdt een overzicht (nachtregister) bij van locaties en gehuisveste personen.
4. Bij een wijziging van beheerder wordt dit, door degene voor wie de vergunning geldt als bedoeld in artikel 2.25 Wabo, voorafgaand aan de daadwerkelijke wijziging schriftelijk gemeld bij het college van de gemeente Zundert.

### **Artikel 14 – Afwijkingsbevoegdheid**

Het bestuursorgaan handelt overeenkomstig deze beleidsregel, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

### **Artikel 15 – Citeertitel en inwerking treden**

- a. Deze beleidsregels worden aangehaald als “Beleidsregels huisvesting arbeidsmigranten gemeente Zundert”.

- b. Deze beleidsregels treden in werking op de eerste dag na die van bekendmaking.

*Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zundert op 7 november 2023,*

*secretaris,  
Mr. G.A.A. van Rijswijk*

*burgemeester,  
J.G.P. Vermue*