

Nieuwe beleidsregels voor de huisvesting van arbeidsmigranten op tuinderspercelen

Hoofdstuk 1: Inleiding

De inzet van arbeidsmigranten is cruciaal voor het functioneren van de glastuinbouw en aanverwante bedrijvigheid binnen de gemeente Westland. Van belang is dat deze arbeidsmigranten op een goede manier gehuisvest worden. De gemeente Westland zet dan ook al meerdere jaren volop in op de huisvesting van arbeidsmigranten. In de woonvisie 2020-2030 is het gemeentelijk beleid voor de realisatie van huisvesting arbeidsmigranten vastgelegd.

Er zijn binnen de gemeente 6 grootschalige woonvoorzieningen voor gezamenlijk 1.500 arbeidsmigranten operationeel. Tevens is een zevende voorziening voor 250 arbeidsmigranten in aanbouw en zijn drie van dergelijke voorzieningen voor samen circa 2.300 arbeidsmigranten in de fase van planvorming.

Aanvullend op dergelijke meer grootschalige wooncomplexen, is er in 2021 beleid ontwikkeld gericht op de realisatie van kleinschalige tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten op het erf van de tuinder. Na ruim 3 jaar sinds de invoering van de beleidsregels, zijn de resultaten beperkt. Er is inmiddels 1 project bestaande uit 16 bedden gerealiseerd, terwijl er voor 2 andere initiatieven met samen 18 bedden vergunningen zijn verstrekt.

De beperkte resultaten hebben ertoe geleid dat er kritisch naar de beleidsregels is gekeken, op basis waarvan tot onderstaande vernieuwde regels is gekomen, waar initiatieven gericht op de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten op tuinderspercelen aan dienen te voldoen.

Hoofdstuk 2: De beleidsregels voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten op tuinderspercelen.

2.1 Tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten is mogelijk op of nabij het terrein van de tuinder

Het beleid richt zich op de realisatie van huisvestingslocaties in losse bouwwerken op het terrein van de tuinder. Deze relatie met het bedrijf is van belang, zodat toezicht en beheer vanuit het bedrijf geborgd zijn. Ook worden zo extra verkeersbewegingen voor het woonwerk verkeer in het glastuinbouwgebied voorkomen.

Indien een mogelijke huisvestingslocatie zich niet op het bestaande bedrijf bevindt, maar op een nabij gelegen kavel, dan behoort dit ook tot de mogelijkheden, mits door de initiatiefnemer onderbouwd wordt hoe toezicht en beheer georganiseerd worden en hoe de arbeidsmigranten via langzaam verkeer (lopend of op de fiets) de onderneming gemakkelijk kunnen bereiken.

2.2 De tijdelijke huisvesting mag de herstructurering niet in de weg staan

Binnen het duurzaam glastuinbouwgebied is de glastuinbouwfunctie de primaire functie. De huisvesting van arbeidsmigranten is hieraan ondersteunend en een onmisbaar onderdeel van een goed functionerend glastuinbouwcluster.

De huisvesting van arbeidsmigranten mag mogelijke kansen voor herstructureringen echter niet in de weg staan. Dit moet in de aanvraag onderbouwd worden.

2.3 De tijdelijke huisvesting is niet mogelijk langs categorie 1 wegen

Tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten op tuinderspercelen wordt niet toegestaan langs wegen die in het bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Westland als categorie 1 weg zijn aangegeven. Dit zijn de grote doorgaande wegen, waar dergelijke huisvesting niet gewenst is vanwege de ruimtelijke uitstraling, ongewenste extra verkeersbewegingen en mogelijke geluidshinder.

Dergelijke wegen zijn wel in beeld voor grootschalige huisvestingsvoorzieningen, waar dan ook extra eisen aan de ruimtelijke kwaliteit en ruimtelijke invulling worden gesteld.

Langs categorie 2 wegen, categorie 3 wegen en niet-gecategoriseerde wegen is de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten op tuinderspercelen wel mogelijk. Daarbij zijn, op basis van het Bestemmingsplan Glastuinbouw, de volgende afstandsmaten ten opzichte van het hart van de weg van belang:

- Categorie 2 weg: 17,5 meter
- Categorie 3 weg: 12,5 meter
- Niet – gecategoriseerde weg: 7,5 meter.

De te realiseren huisvesting moet verkeerstechnisch inpasbaar zijn en van een goede ruimtelijke kwaliteit.

2.4 De maximale omvang van de te realiseren woonvoorziening, in relatie tot de omvang van het bedrijf

De tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten op tuinderspercelen is primair bedoeld voor de eigen werknemers. De huisvesting moet aanvullend zijn op de reguliere bedrijfsvoering en dus niet als extra verdienmodel dienen. De initiatiefnemer moet dan ook in een bedrijfsplan onderbouwen hoe de huisvestingsopgave zich verhoudt tot het aantal in de onderneming werkzame arbeidsmigranten. Ook moet het aantal te huisvesten arbeidsmigranten passend zijn binnen het bestaande woonklimaat.

Eventueel kunnen hierbij ook nabijgelegen bedrijven betrokken worden, indien hiervoor een samenwerking in het leven is geroepen. Mogelijke motivaties hiervoor zijn verschillen in piekbehoefte met betrekking tot de inzet van arbeidsmigranten, of de mogelijkheid om de een relatief beperkte huisvestingsvraag van een aantal bedrijven te clusteren.

2.5 De ruimtelijke inpassing van de te realiseren huisvesting

Westland behoort tot de gemeenten met de grootste bebouwingsdichtheid, waardoor de ruimte voor nieuwe bouwwerken beperkt is. Om te kunnen komen tot een goed woon- en leefklimaat is een goede inpassing op het erf van belang, dit betreft met name de lichtinval en de schaduwwerking.

De mate van lichtinval en schaduwwerking wordt bepaald door de hoogte van de betreffende bouwwerken en de onderlinge afstanden. De afstand tot de overige bouwwerken dient dan ook minimaal gelijk te zijn aan de hoogte van de betreffende bouwwerken, waarbij het hoogste bouwwerk als maatstaf dient. Indien de betreffende geveldelen geen ramen hebben, dan zijn schaduwwerking en lichtinval minder relevant en kan de minimale afstand 3 meter bedragen.

Daarnaast moet bij de aanvraag aangetoond worden dat voldaan wordt aan de landelijke regels ten aanzien van geluid en milieuhygiëne en aandacht geschonken worden aan het uitzicht, de daglichttoetreding, de ruimtelijke beleving en andere leefomgevingsfactoren die bijdragen aan het bieden van een goede woonkwaliteit.

2.6 De te leveren woonkwaliteit

De landelijke normen voor de huisvesting van arbeidsmigranten zijn vastgelegd in het keurmerk van de Stichting Normering Flexwonen (SNF). Dit betreft normen voor de oppervlakte maten, sanitaire voorzieningen, enzovoorts. Tevens worden hierbij voorwaarden gesteld aan het sociaal beheer van de woonvoorziening.

De te realiseren woonvoorzieningen dienen minimaal te voldoen aan de meest recente SNF normen. Vanzelfsprekend is ook Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) van toepassing.

Naast de woonkwaliteit van de te realiseren woonvoorziening, is ook een goede afstemming met de bewoners van de omliggende panden van belang. In de aanvraag moet aandacht besteed worden aan de wijze waarop de omwonenden betrokken worden bij de planvorming. Ook moet in de aanvraag aangegeven worden hoe de beheerder tijdens de exploitatiefase aanspreekbaar is voor vragen, opmerkingen of klachten van omwonenden.

2.7 De parkeernormering

Voor de huisvesting van arbeidsmigranten geldt een parkeernorm van 0,3 parkeerplek per te huisvesten arbeidsmigrant. Hierbij kan maatwerk worden geleverd indien de initiatiefnemer aantoonbaar kan maken dat een lagere parkeernorm volstaat. Daarnaast moet ruimte geboden worden voor het fietsparkeren. Zowel het auto- als het fietsparkeren dient op het eigen terrein gerealiseerd te worden. In de aanvraag moet dit onderbouwd worden.

2.8 De bereikbaarheid en openbaarheid

De huisvesting moet in beginsel zichtbaar zijn vanaf de openbare weg en goed en snel bereikbaar zijn voor hulpdiensten. Dit betekent dat er geen slagbomen, hekken of andere belemmeringen mogen zijn. Daarbij is het ook van belang dat de arbeidsmigranten snel en eenvoudig de openbare weg kunnen bereiken. Openbaarheid en zichtbaarheid zijn van belang in verband met de mogelijkheden voor (sociale) controle en toezicht. Dit betekent dat de huisvesting niet ergens achter op een erf weggestopt kan worden.

2.9 De termijn van de tijdelijke huisvesting

Het mogelijk maken van tijdelijk vormen van huisvesting ruimtelijk juridisch vergt een buitenplanse afwijking van het omgevingsplan (BOPA). Hierbij zijn termijnen van maximaal 10 jaar of maximaal 15 jaar mogelijk. Voor een BOPA van 10 jaar is het college van Burgemeester en Wethouders het bevoegd gezag, voor 15 jaar moet het initiatief voor verzwraad advies naar de gemeenteraad. Het is aan de initiatiefnemer om hierin een keuze te maken.

De gemeenteraad heeft een lijst met verzwraad advies vastgesteld, waarin bepaald is in welke situatie verzwraad advies noodzakelijk is. Hierin is opgenomen dat dit het geval is bij een BOPA voor 15 jaar inzake de huisvesting van arbeidsmigranten. Deze lijst wordt periodiek geactualiseerd.

Met name bij kleinschalige initiatieven, voor maximaal 32 bedden, is het voorstelbaar een verzaamd advies niet noodzakelijk is. Bij een volgende actualisatie van de lijst met verzaamd advies, zal het college dan ook aan de raad voorstellen dat bij een dergelijke BOPA een verzaamd advies niet langer noodzakelijk is.

2.10 Het gemeentelijk proces

De initiatieven rondom de huisvesting van arbeidsmigranten op tuinderspercelen kennen een lange doorlooptijd en er is veel informatie nodig om de vergunning te behandelen. Dit is overigens niet ongebruikelijk bij woningbouwprojecten. De indieningsvereisten voor een tijdelijke omgevingsvergunning zijn vrijwel gelijk aan hetgeen benodigd is voor definitieve bouw, maar dit is op basis van landelijke regelgeving.

De lange doorlooptijd van de trajecten, heeft ook te maken met het samenspel tussen gemeente en initiatiefnemer. Vaak worden niet alle opmerkingen op het ingediende plan direct volledig verwerkt, maar vindt er een onderhandeling plaats over het plan. Dit traject vergt tijd. Door direct in een gesprek de resultaten van de Omgevingstafel Westland (OTW) terug te koppelen, is hier versnelling mogelijk.

Daarnaast is er een procesoptimalisatie gerealiseerd door initiatieven die grotendeels passend zijn binnen de beleidsregels direct te behandelen in de OTW haalbaarheid, en dus niet eerst voor te leggen aan de adviseurs van de OTW wenselijkheid.

Ten slotte worden de binnenkomende initiatieven gericht op de huisvesting van arbeidsmigranten op tuinderspercelen voortvarend opgepakt door medewerkers van het Omgevingsloket die zich hierin gespecialiseerd hebben.

Hoofdstuk 3 Samengevat: 10 beleidsregels voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten op tuinderspercelen

1. Tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten is mogelijk in losstaande bouwwerken op het bedrijf zelf, of op nabijgelegen percelen, indien onderbouwd wordt hoe toezicht / beheer is geregeld en hoe de arbeidsmigranten vlot via langzaam verkeer het betreffende bedrijf bereiken.
2. De huisvesting van arbeidsmigranten is ondersteunend aan de glastuinbouwfunctie, en mag de herstructurering van de glastuinbouw niet in de weg staan. Dit moet onderbouwd worden in de aanvraag.
3. Tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten op tuinderspercelen is mogelijk langs categorie 2 en 3 wegen en niet-gecategoriseerde wegen, mits de huisvesting van een goede ruimtelijke kwaliteit is en verkeerstechnisch inpasbaar.
4. De grootte van het project (aantal bedden) is afhankelijk van het aantal arbeidsmigranten dat bij het bedrijf werkzaam is. Eventueel kunnen nabijgelegen bedrijven hierbij worden betrokken.
5. De afstand tot andere bouwwerken op het terrein moet minimaal gelijk zijn aan de hoogte van de betreffende bouwwerken, waarbij het hoogste bouwwerk als maatstaf dient. Indien het geveldelen zonder ramen betreft, moet de minimale afstand 3 meter bedragen. Daarnaast moet aandacht besteed worden aan leefomgevingsfactoren en worden aangetoond dat voldaan wordt aan regels en normen ten aanzien van geluid en milieuhygiëne.
6. Ten aanzien van de woonkwaliteit moet het plan voldoen aan de meest recente SNF voorwaarden. Daarnaast moet er in de aanvraag aandacht zijn voor de omgevingscommunicatie, ook tijdens de exploitatie.
7. Parkeernorm van 0,3 per bed, tenzij de initiatiefnemer aannemelijk maakt dat een lagere norm voldoet. Ook moet er ruimte geboden worden voor fietsparkeren.
8. De huisvesting moet in beginsel zichtbaar zijn vanaf de openbare weg. In elk geval mag de huisvesting niet achterop een erf worden weggestopt. Van belang is dat het goed bereikbaar is voor hulpdiensten en dat de arbeidsmigranten ook snel en makkelijk de openbare weg kunnen bereiken.
9. Tijdelijk betekent voor 10 of 15 jaar, met een andere procedure (college / raad). Het is aan de initiatiefnemer om deze keuze te maken.
10. Initiatieven gericht op de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten op tuinderspercelen worden voortvarend opgepakt door hierin gespecialiseerde medewerkers van het Omgevingsloket. Initiatieven die grotendeels aan de beleidsregels voldoen worden direct op de haalbaarheid getoetst. De resultaten uit de Omgevingstafel worden toegelicht in een gesprek met de aanvrager, waarbij gezamenlijk wordt gezocht naar mogelijkheden om een initiatief te kunnen realiseren.