

Uitvoeringsregels huisvesting internationale werknemers gemeente Zaltbommel 2025

De raad van de gemeente Zaltbommel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 mei 2025,

besluit :

1. Het "Beleid huisvesting internationale werknemers gemeente Zaltbommel wijziging 2022" in te trekken.
2. De "Uitvoeringsregels huisvesting internationale werknemers gemeente Zaltbommel 2025" vast te stellen.

1. Inleiding

Op 20 juni 2019 heeft de gemeenteraad het beleid 'Huisvesting arbeidsmigranten Zaltbommel 2019' vastgesteld. Het betrof een integrale herziening van het in 2017 vastgesteld beleid. In het beleid uit 2017 stond de visie centraal dat huisvesting niet in het buitengebied bij het (agrarische) bedrijf diende plaats te vinden. Huisvesting zou geregeld worden via kleinschalige huisvesting in de bestaande woonomgeving en geconcentreerde huisvesting aan de rand van de kernen. Die visie is in 2019 herzien: naast geconcentreerde huisvesting werd huisvesting onder voorwaarden in het buitengebied mogelijk gemaakt en huisvesting in de woonkernen zou, na een overgangstermijn van maximaal 5 jaar, worden beëindigd. Het beleid uit 2019 was mede opgesteld op basis van de inbreng die de gemeente Zaltbommel had opgehaald uit een uitgebreid participatietraject. Dat traject bestond onder meer uit diverse bijeenkomsten met een breed maatschappelijk panel en een publieke enquête.

Op 23 april 2020 wijzigde de gemeenteraad het beleid op enkele onderdelen. Vervolgens vond op 10 juni 2021 een tweede wijziging plaats. De aanleiding was een motie die op 24 september 2020 werd aangenomen. Ook heeft toen een beknopte evaluatie van het beleid plaatsgevonden. Het doel hiervan was het beleid beter te laten aansluiten op de behoefte uit de samenleving en de markt.

Raadsmoties van 10 juni 2021 en 16 december 2021 waren aanleiding om het beleid opnieuw op enkele onderdelen aan te passen. Ook is op dat moment de terminologie aangepast. Sinds medio 2021 spreekt de gemeente niet langer over 'arbeidsmigranten', maar over 'internationale werknemers'. Alleen als dat echt noodzakelijk is of als naar de naam van een beleidsdocument wordt verwezen, wordt het begrip 'arbeidsmigrant' gebruikt.

Tabel 1: Overzicht besluitvorming gemeentelijk beleid huisvesting internationale werknemers

Beleidskader / besluit	Datum besluit vaststelling	Huidige status
Beleid huisvesting arbeidsmigranten gemeente Zaltbommel 2017	1 juni 2017	Vervallen
Beleid huisvesting arbeidsmigranten gemeente Zaltbommel 2019	20 juni 2019	Vervallen
Beleid huisvesting arbeidsmigranten gemeente Zaltbommel 2019 (wijziging 23 april 2020)	23 april 2020	Vervallen
Beleid huisvesting arbeidsmigranten gemeente Zaltbommel 2019 (wijziging 21 juni 2021)	21 juni 2021	Vervallen
Beleid huisvesting internationale werknemers gemeente Zaltbommel wijziging 2022	24 november 2022	In werking
Paraplubestemmingsplan en -beheersverordening verkamering woningen	5 november 2020	Vervallen
Paraplubestemmingsplan verkamering woningen reparatieplan	14 juli 2022	Vervallen
Paraplubestemmingsplan verkamering woningen integrale herziening	28 september 2023	in werking

2. Aanleiding voor de “wijziging 2025”

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De Omgevingswet hanteert andere termen dan die in het ‘Beleid huisvesting internationale werknemers gemeente Zaltbommel wijziging 2022’ gebruikt worden. Voorbeelden hiervan zijn artikelen in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving die overgaan naar het Omgevingsplan. “Goede ruimtelijke ordening” is verbreed naar “Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties (ETFAL)” en het Bouwbesluit is vervangen door Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Ook is de verdeling van bevoegdheden tussen de gemeenteraad en het college veranderd. De gemeenteraad stelt voor de langere termijn de Omgevingsvisie vast en met het vaststellen van het Omgevingsplan stelt de gemeenteraad regels voor de fysieke leefomgeving vast. De gemeenteraad stuurt op de gewenste doelen en het college is verantwoordelijk voor de uitvoering. Het college is bevoegd tot nadere uitwerkingen van de doelen vanuit de Omgevingsvisie in Programma’s. Daarnaast kan het college Uitvoeringsregels opstellen, die later in het Omgevingsplan verwerkt zullen worden. In essentie blijven de beleidsuitgangspunten voor de verschillende varianten voor huisvesting van internationale werknemers met de “wijziging 2025” onveranderd. De aangebrachte wijzigingen zijn tekstueel van aard of het zijn actualisaties vanwege nieuwe termen of het betreft het verwijderen van tekstdelen die niet meer relevant zijn.

In lijn met de Omgevingswet wordt de oorspronkelijke titel “BELEID HUISVESTING INTERNATIONALE WERKNEMERS GEMEENTE ZALTBOOMMEL 2022” veranderd in “UITVOERINGSREGELS HUISVESTING INTERNATIONALE WERKNEMERS GEMEENTE ZALTBOOMMEL 2025”. Daarmee wordt het college bevoegd voor toekomstige actualisaties van de uitvoeringsregels, voor zover de eerder door de raad vastgestelde beleidsuitgangspunten daardoor niet veranderen.

3. Internationale werknemers in Zaltbommel

In het beleid uit 2017 stond dat de gemeente het aantal internationale werknemers in de gemeente Zaltbommel tussen 800-1.000 personen schatte. Dat was gebaseerd op het Woningbehoefteonderzoek uit 2015. Als voorbereiding op de beleidsherziening van 2019 heeft de gemeente een huis-aan-huis inventarisatie laten uitvoeren in alle tuinbouwgebieden. Daarnaast werd een aantal locaties in de kernen bekeken waar de aanwezigheid van internationale werknemers bekend was of werd vermoed. Het ging om ongeveer 500 adressen. Er werden circa 800 internationale werknemers aangetroffen. Op basis van de periode van de inventarisatie (zomer 2018) en het aantal bezochte adressen werd toen de schatting gemaakt dat in de gemeente Zaltbommel ongeveer 1.500 internationale werknemers verblijven.

De aanwezigheid van internationale werknemers in de gemeente Zaltbommel is blijvend. Werkgevers hebben werknemers nodig voor werkzaamheden waarvoor hier de capaciteit ontbreekt. Deze behoefte is sinds 2018 niet afgenomen en verwacht wordt dat het aantal in de toekomst eerder toeneemt dan afneemt als gevolg van uitbreiding en schaalvergroting in de tuinbouwsector, de omschakeling naar arbeidsintensievere teelten (klein- en zachtfruit zoals aardbeien) en de activiteiten van enkele grote distributiebedrijven op de bedrijventerreinen ten oosten van Zaltbommel. De voortdurende krapte op de arbeidsmarkt draagt hieraan bij. De huidige schatting is dat anno 2025 er een behoefte is aan huisvesting voor tussen 1.500 en 2.000 internationale werknemers. De verwachting is dat de behoefte aan internationale werknemers in de regio Rivierenland, net als in de rest van Nederland nog verder zal toenemen.

Het in 2022 vastgestelde gemeentelijke beleid richt zich op de huisvesting van shortstay- en midstay-arbeidsmigranten (internationale werknemers) die op grond van een EU-paspoort of tewerkstellingsvergunning legaal werkzaam zijn in de Bommelerwaard. De gemeente beschouwt ‘shortstay’ als ‘personen die korter dan 4 maanden hier gevestigd zijn’. Als ‘midstay’ beschouwt de gemeente ‘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 wettelijke inschrijfplicht in de Basisregistratie Personen (BRP). Dit is bij een verblijf van langer dan 4 maanden wettelijk verplicht. Het verblijf kan plaatsvinden in tijdelijke of permanente gebouwen die voldoen aan de regels die daaraan worden gesteld.

Als in dit document wordt gesproken over ‘huisvesting van internationale werknemers’ gaat het om de huisvesting van personen die hier tijdelijk verblijven (shortstay of midstay). De gemeente ziet ‘longstay’ als personen die zich hier permanent willen vestigen. Deze internationale werknemers zijn volwaardige deelnemers aan de woningmarkt die een woning via de reguliere huur- of koopmarkt moeten vinden. De uitvoeringsregels richten zich niet op hen. In deze context definieert de gemeente een internationale werknemer (arbeidsmigrant) als volgt:

‘Elke inwoner komende uit die landen die tot de Europese Unie zijn toegetreden, met uitzondering van Nederland en die naar Nederland komt om hier tijdelijk te werken en te verblijven (< 4 maanden of langer dan 4 maanden maar (nog) niet de intentie heeft zich permanent te vestigen)’.

De gemeente Zaltbommel hanteert het uitgangspunt dat een maximaal aantal van 2.000 internationale werknemers in de gemeente gehuisvest kan worden zonder dat dit te grote (negatieve) effecten heeft op de woon- en leefomgeving, in het bijzonder de sociale cohesie, de parkeerdruk en het aanwezige voorzieningenniveau. Als het college nieuwe initiatieven voor huisvestingslocaties in behandeling neemt, hanteert het college dit aantal als een onderdeel van de belangenafweging om wel of niet mee te werken aan een initiatief.

Tabel 2: Overzicht verleende vergunningen huisvesting en in voorbereiding zijnde initiatieven (in aantallen personen)

	Verleende vergunningen (permanent)	Verleende vergunningen (tijdelijk)	Lopende aanvragen	Potentiële locaties geconcentreerde huisvesting	Totaal
Aalst	0	0	0	0	0
Bern	0	0	0	0	0
Brakel	98	48	40	0	186
Bruchem	4	0	0	150	154
Delwijnen	8	0	0	0	8
Gameren	32	80	0	150	262
Kerkwijk	0	45	0	0	45
Nederhemert	8	0	6	0	14
Nieuwaaal	12	134	110	0	256
Poederoijen	40	12	46	0	98
Zaltbommel	68	0	6	300	374
Zuilichem	42	98	0	150	290
Totaal	312	417	208	750¹	1687

Bijgewerkt t/m februari 2025

4. De kaders zijn niet veranderd, de kwaliteit van de leefomgeving wel

De aanwezigheid van internationale werknemers in de gemeente Zaltbommel is blijvend en de behoefte aan nieuwe huisvestingslocaties neemt als gevolg van nieuwe (bedrijfs)ontwikkelingen alleen maar toe. In overeenstemming met het beleid zijn sinds 2019 veel internationale werknemers gehuisvest in verblijfsvoorzieningen bij bedrijven (vaak gaat het om tuinbouwbedrijven) in het buitengebied, waardoor de huisvesting in woningen in de woonwijken van de gemeente Zaltbommel geleidelijk is afgenomen. Sinds 1 januari 2025 zijn woningen in woonwijken alleen nog voor de huisvesting van internationale werknemers in gebruik wanneer sprake is van een huishouden (longstay). Op huisvesting in verkamerte woningen zonder vergunning wordt actief gehandhaafd. Het college heeft de mogelijkheid om een nieuwe tijdelijke vergunning te verlenen voor maximaal drie jaar als de aanvrager daarvoor doorslaggevende argumenten kan aanleveren.

Ook verblijven internationale werknemers in bedrijfswoningen in het buitengebied en op campings in units of stacaravans. Uit adrescontroles door de omgevingsdienst blijken misstanden in de woonomstandigheden sinds 2019 te zijn afgenomen en ook zijn er vrijwel geen klachten meer van overlast en parkeerdruk. Dit is een van de successen van het sinds 2019 gevoerde beleid. Het uitgangspunt van de gemeente Zaltbommel, dat iedere internationale werknemer gedegen en verantwoord wordt gehuisvest staat nog steeds overeind.

De uitvoeringsregels gaan ook vanaf 2025 nog steeds uit van:

'De huisvesting van de internationale werknemers waarborgt zowel de leefbaarheid voor onze inwoners als de leefbaarheid voor de internationale werknemers.'

5. Algemene uitgangspunten

Met betrekking tot de huisvesting van internationale werknemers ligt de verantwoordelijkheid van de gemeente bij het bieden van een helder kader waarbinnen die huisvesting mag plaatsvinden. De in 2022 gewijzigde beleidsregels voorzien in essentie nog steeds in dat kader. Het is de taak van het college

¹) Toepassing van de 'Golden mix' veroorzaakt dat per locatie 10% voor huisvesting van andere aandachtsgroepen wordt gereserveerd. Voor de locatie Witte Watertoren wordt een meer evenwichtige mix van aandachtsgroepen onderzocht.

toe te zien dat de uitvoering van initiatieven op basis van dat kader en geldende regelgeving gebeurt. Indien in strijd met de uitvoeringsregels, het Omgevingsplan, het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), of de Algemene Plaatselijke Verordening APV) wordt gehandeld, is het de verantwoordelijkheid van de gemeente om op te treden. Het is de verantwoordelijkheid van werkgevers en/of verblijfsbieders om binnen het kader en de uitvoeringsregels hun huisvestingsbehoefte te realiseren.

De gemeenteraad wenst zich te richten op het huisvesten van internationale werknemers die in de gemeente Zaltbommel werkzaam zijn, maar dat kan juridisch niet voorgeschreven worden. In de uitvoeringsregels staat niet expliciet dat het huisvesten van internationale werknemers die buiten de gemeente werkzaam zijn, niet is toegestaan. Internationale werknemers wonen en werken niet altijd in dezelfde gemeente. In de gemeente Zaltbommel zullen ook internationale werknemers werken die in omliggende gemeenten wonen. Het uitgangspunt dat gemeente zich richt op huisvesting van maximaal 2000 internationale werknemers uit zich in de gemaakte keuzes waar huisvesting van internationale werknemers wel en niet wordt toegestaan.

Alle locaties waar huisvesting van internationale werknemers plaatsvindt – onafhankelijk van de tijdsduur dat de locatie aanwezig is – dienen aan onderstaande algemene uitgangspunten te voldoen:

1. Een goede kwaliteit van het woon- en leefklimaat voor de omgeving van de huisvestingslocatie moet zijn gewaarborgd voor zowel onze inwoners als voor internationale medewerkers (ETFAL, Bbl, Bkl).
2. Er mogen geen onevenredige belemmeringen ontstaan voor omliggende functies;
3. Een aanvaardbare kwaliteit van het woon- en leefklimaat (zoals geluid², geur, externe veiligheid etc.) voor de personen die verblijven op de huisvestingslocatie moet zijn gewaarborgd. Hiervoor worden onder meer de milieutechnische situatie, de leefbaarheid van de directe woonomgeving, de stedenbouwkundige kwaliteit en landschappelijke inpassing beoordeeld;
4. De kwaliteit van de huisvesting dient overeen te komen met de inrichtings- en maatvoeringseisen uit het keurmerk Stichting Normering Flexwonen (SNF)³, het Agrarisch Keurmerk Flexwonen (AKF)⁴ of een gelijkwaardig keurmerk. De voorwaarden uit het betreffende keurmerk gelden als minimumeisen. In afwijking hierop geldt voor de oppervlakte van de leefruimte (gebruiksoppervlakte wonen), onafhankelijk van de minimumeisen van het keurmerk, een minimum van 12 m² per persoon of zoveel meer als het betreffende keurmerk vereist. De verblijfsbieder dient te beschikken over een geldig SNF- of geldig AKF-certificaat (of een geldig gelijkwaardig certificaat);
5. De verblijfsbieder en/of eigenaar van de huisvestingslocatie is/zijn verplicht te beschikken over een verhuurdersvergunning⁵. De redenen hiervoor zijn het waarborgen van de leefbaarheid voor de omgeving en het zorgen voor adequaat beheer van de huisvestingslocatie;
6. Het verplicht aanwijzen van een beheerder van de huisvestingslocatie. Dit geldt voor alle locaties. De beheerder moet in alle gevallen 24 uur per dag bereikbaar en binnen 30 minuten ter plaatse kunnen zijn (bij geconcentreerde locaties moet 24/7 beheer op de locatie aanwezig zijn). De verantwoordelijkheid ligt bij de aanvrager van het initiatief. De contact- en verblijfsgegevens van de beheerder dienen bij de gemeente Zaltbommel, de Omgevingsdienst Rivierenland en de hulpdiensten bekend te zijn. De beheerder is voor instanties en omwonenden het eerste aanspreekpunt bij vragen en/of overlast;
7. Het verplicht registreren van de personen die op een huisvestingslocatie verblijven in een gemeentelijk nachregister volgens een door de Burgemeester van Zaltbommel vast te stellen model. De verplichting ligt bij de verblijfsbieder. Onder deze verplichting geldt ook het actueel houden van het nachregister⁶. Vanaf 2025 hanteert de gemeente Zaltbommel daarvoor een verplicht (doorlopend) digitaal nachregister dat door de Burgemeester daarvoor is aangewezen;
8. De verblijfsbieder wijst de personen die op een huisvestingslocatie verblijven 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)⁷;

2) Op 20 september 2022 stelde het college van B&W richtlijnen vast voor het aspect geluidhinder bij het huisvesten van internationale werknemers op het terrein van de werkgever.

3) De actuele versie van het keurmerk is terug te vinden op www.normeringflexwonen.nl.

4) De actuele versie van het keurmerk is terug te vinden op www.werkgeverslijn.nl/flexwonen.

5) Verplichting opgenomen in de APV. Deze is raadpleegbaar via www.zaltbommel.nl.

6) Verplichting opgenomen in de APV. De APV is raadpleegbaar via www.zaltbommel.nl. Dit register dient ingericht te zijn volgens een door de burgemeester vast te stellen model.

7) Zie ook kamerbrief 29861-159 van de Minister van Sociale Zaken en Werkgelegenheid.

9. Een werkgever mag niet verplichten dat zijn werknemers gebruik maken van de eventuele huisvesting die de werkgever (op zijn terrein) beschikbaar heeft;
10. Bij beëindiging van de arbeidsrelatie mag de werknemer nog 4 weken op zijn (tijdelijke) woonadres verblijven. De werknemer krijgt zo voldoende gelegenheid om een vervangende woonruimte te vinden;
11. De huisvestingsvoorziening dient goed bereikbaar te zijn vanaf de openbare weg (bijvoorbeeld zonder met sloten en/of codes afgesloten hek) én niet verscholen te liggen achter bestaande bebouwing (geen tweedelijs(woon)bebouwing). Dit is van belang voor de bereikbaarheid voor hulpdiensten en voor de leefomgeving van de bewoners;
12. De huisvesting van gezinnen met kinderen en/of minderjarige personen is niet toegestaan. Dergelijke huisvesting is naar aard en inrichting niet geschikt voor gezinnen met kinderen;
13. Er is voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein van de huisvestingslocatie beschikbaar. De richtlijn hierbij is minimaal 0,5 parkeerplaats per persoon. Het college van B&W heeft de mogelijkheid om van deze richtlijn af te wijken als de initiatiefnemer kan aantonen dat de parkeerbehoefte van het initiatief afwijkt van de richtlijn en/of dat op een andere manier in de vervoerbehoefte wordt voorzien⁸.

Bij het beoordelen van initiatieven voor huisvesting van internationale werknemers kan een onderzoek in het kader van de Wet Bibob plaatsvinden. Hiervoor gelden de Beleidsregels voor de toepassing van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur (Wet Bibob).

6. Locatiegebonden uitgangspunten

De huisvesting kan plaatsvinden op de volgende manieren:

- *Huisvesting op het terrein van de werkgever.* Huisvesting op het eigen terrein van een werkgever kan plaatsvinden in de vorm van tijdelijke huisvesting of in een huisvestingsvorm die permanent op het terrein van het plaatselijk actieve bedrijf aanwezig is. Het huisvesten van werknemers mag plaatsvinden op het terrein bij agrarische werkgevers (een tuinder, een fruitteiler, een paddenstoelenkweker of een andere agrariër) en bij niet-agrarische werkgevers. Bij niet-agrarische werkgevers dient het te gaan om een bedrijf gelegen op een bedrijventerrein⁹ of een solitair bedrijf gelegen in het buitengebied. Huisvesting op het terrein van de werkgever is niet toegestaan bij een bedrijf dat in een (woon)kern ligt.
- *Kleinschalige huisvesting in de bestaande woonomgeving.* Dit mag plaatsvinden in bestaande woningen die in het buitengebied liggen. Het gaat hier om maximaal 8 personen. Het is niet toegestaan in woningen die in de (woon)kernen¹⁰ liggen.
- *Geconcentreerde huisvesting.* Het gaat hier om meer grootschalige huisvesting van personen geconcentreerd op een locatie (maximaal voor 150 personen). Een huisvestingslocatie op het terrein van een werkgever van meer dan 50 personen wordt ook beschouwd als een locatie voor geconcentreerde huisvesting.
- *Huisvesting op onbebouwde "overhoeken" bij glastuinbouwbedrijven in het buitengebied.* Huisvesting ten behoeve van de aantoonbare arbeidsbehoefte van omliggende bedrijven die zelf geen onbebouwde mogelijkheden op eigen terrein hebben. De eigenaar van de "overhoek" biedt deze niet benutte ruimte binnen diens bouwvlak aan het omliggende bedrijf waarmee het omliggende bedrijf deze ruimte kan benutten om te voorzien in de huisvesting voor zijn arbeidsbehoefte. Het omliggende bedrijf is verantwoordelijk voor exploitatie en beheer van de huisvestingsvoorziening en treedt op als verhuurder van de te realiseren verblijfsruimte aan zijn eigen medewerkers.

Met deze combinatie van huisvestingsmogelijkheden verwacht de gemeente dat het beleid de ruimte biedt om voldoende huisvestingslocaties mogelijk te maken. Hieronder worden de vier hoofdopties uitgewerkt.

8) In bepaalde gevallen worden werknemers met personenbusjes vervoerd en beschikken zij niet of slechts beperkt over eigen vervoermiddelen (auto's) of beperkt de verblijfsbieder en/of werkgever het aantal vervoersmiddelen (auto's) dat op de huisvestingslocatie aanwezig mag zijn. Dit kunnen situaties zijn om af te wijken van de richtlijn van 0,5 parkeerplaats per persoon.

9) In [bijlage 1](#) zijn overzichtskaarten van de bedrijventerreinen in de gemeente opgenomen. Deze informatie is ontleend aan het IBIS systeem van de provincie Gelderland.

10) Met de (woon)kernen worden de gebieden binnen de bebouwde kom bedoeld op basis van de meest recente, door B&W vastgestelde, bebouwde komgrenzen van de kernen, met uitzondering van de gebieden die binnen de bebouwde komgrenzen liggen, maar zijn aangeduid als een 'bedrijventerrein' of 'kantorenstrook' (anno april 2025) zoals in [bijlage 1](#) opgenomen. Voor de volledigheid zijn de bebouwde komgrenzen (anno april 2025) opgenomen in [bijlage 2](#).

6.1 Huisvesting op het terrein van de werkgever

Het huisvesten van werknemers op het terrein bij de werkgever wordt onderverdeeld in 'tijdelijke huisvesting' en 'permanente huisvesting'. Hiermee wordt de tijdelijkheid van de huisvestingsvoorziening bedoeld en niet de tijdelijke aanwezigheid van de arbeidsbehoefte (bijvoorbeeld seizoenswerk) of de werknemers zelf.

6.1.1. Tijdelijke huisvestingsvoorzieningen

Het gaat hier om tijdelijke huisvesting voor werknemers bij bedrijven, bijvoorbeeld in de vorm van units, tijdens het piekseizoen (zoals het oogst- of plukseizoen). De maximale termijn dat deze huisvestingsvoorzieningen mogen blijven staan is 4 maanden. Na deze termijn van 4 maanden moeten de tijdelijke huisvestingsvoorzieningen verwijderd worden. Verder gelden, aanvullend op de algemene uitgangspunten uit paragraaf 5, de volgende voorwaarden:

1. In de huisvestingsvoorzieningen mogen uitsluitend werknemers worden gehuisvest die bij het ter plaatse actieve bedrijf werkzaam zijn. Het kan hierbij ook gaan om de huisvesting van werknemers die op een andere vestigingslocatie van hetzelfde bedrijf werkzaam zijn. De andere vestigingslocatie dient wel binnen de Bommelerwaard te liggen;
2. De tijdelijke huisvestingsvoorzieningen moeten een tijdelijk karakter hebben, ofwel mogen bestaan uit chalets, units, containerwoningen of andere vormen met een inherent tijdelijk karakter;
3. De huisvestingsvoorzieningen worden zoveel mogelijk geplaatst binnen of aansluitend aan het (agrarisch) bouwvlak of het aanduidingsvlak voor de glastuinbouw of paddenstoelenteelt¹¹;
4. De tijdelijke 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;
5. De initiatiefnemer dient zijn arbeidsbehoefte te onderbouwen door middel van een SAAB-advies. Het maximumaantal te huisvesten werknemers is 50 personen;
6. Het maximumaantal te huisvesten werknemers geldt tevens voor een mogelijke combinatie van tijdelijke en permanente huisvestingsvoorzieningen (par. 6.1.2). Op een locatie bij een werkgever mogen dus niet meer dan het genoemde maximumaantal werknemers worden gehuisvest (in tijdelijke en/of permanente voorzieningen).

Planologie

Het verlenen van medewerking aan tijdelijke huisvestingsvoorzieningen vindt plaats via een omgevingsvergunning (OPA of BOPA), waarin wordt geregeld dat de tijdelijke huisvestingsvoorzieningen maximaal 4 maanden per jaar, binnen een vastgestelde aaneengesloten periode, geplaatst mogen worden.

6.1.2 Permanente huisvestingsvoorzieningen

Veel bedrijven, het gaat hierbij vaak om agrarische bedrijven zoals glastuinbouwbedrijven, hebben gedurende het hele jaar een arbeidsbehoefte. Daarom is deze huisvestingsvariant opgenomen. De term "permanent" heeft betrekking op de voorziening, niet op de duur van de huisvesting van personen.

Aanvullend op de algemene uitgangspunten uit paragraaf 5 gelden de volgende voorwaarden:

1. Indien een (agrarisch of niet-agrarisch) bedrijf zich in de gemeente Zaltbommel vestigt en hiervoor nieuwbouw- of herbouwactiviteiten wil uitvoeren, moet het bedrijf eventuele voorzieningen voor huisvesting van werknemers hierin meteen meenemen of hiervoor aantoonbaar voldoende ruimte reserveren in de nieuwbouw- of herbouwplannen. De gemeente Zaltbommel werkt niet mee als het bedrijf in een later stadium, na realisatie van de nieuwbouw- of herbouwplannen, met een verzoek komt om een huisvestingsvoorziening te realiseren. Het voorgaande geldt eveneens voor bestaande bedrijven die hun bedrijfslocatie willen herbouwen en/of herinrichten.
2. De permanente huisvestingsvoorziening mag uitsluitend worden gebruikt voor de huisvesting van werknemers die bij het ter plaatse actieve bedrijf werkzaam zijn. Het mag ook gaan om de huisvesting van werknemers die op een andere vestigingslocatie van hetzelfde bedrijf werkzaam zijn. De andere vestigingslocatie dient wel binnen de Bommelerwaard te liggen;
 - In afwijking van het bovenstaande mag een huisvestingslocatie op het terrein van een werkgever, zijnde een tuinbouwbedrijf, in een (tuinbouw)intensiveringsgebied¹², -extensiveringsgebied of het overige buitengebied ook worden gebruikt voor het huisvesten van

11) Het inpassingsplan tuinbouw Bommelerwaard en diverse daarop volgende reparatie- en herzieningsplannen kennen een systematiek van aanduidingsvlakken waarbinnen glastuinbouw en/of paddenstoelenteelt is toegestaan.

12) De intensiveringsgebieden (en extensiveringsgebieden) zijn opgenomen in het inpassingsplan 'Tuinbouw Bommelerwaard' (vastgesteld op 25 februari 2015) en de diverse daarop volgende reparatie- en herzieningsplannen. Met 'intensiveringsgebieden' worden tevens 'reserveconcentratiegebieden' bedoeld.

werknemers die bij een ander bedrijf (of bedrijven), zijnde een tuinbouwbedrijf of -bedrijven, in een (tuinbouw)intensiveringsgebied, -extensiveringsgebied of het overige buitengebied in de Bommelerwaard werkzaam zijn. Voorwaardelijk is dat sprake is van een huisvestingslocatie die mede is of wordt gerealiseerd vanwege een arbeidsbehoefte van het ter plaatse actieve bedrijf zelf. Het doel hiervan is het bieden van flexibiliteit aan werkgevers en het stimuleren van een efficiënte bezetting. Dit leidt er mogelijk toe dat er minder huisvestingslocaties op het terrein van werkgevers nodig zijn. Een uitzondering hierop is het gebruik van zogenaamde “overhoeken” bij een aangrenzende perceeleigenaar. Zie hiervoor verder paragraaf 6.4.

3. De permanente huisvestingsvoorziening mag jaarrond gebruikt worden voor de huisvesting van werknemers;
4. De permanente huisvestingsvoorziening wordt geplaatst binnen het (agrarisch) bouwvlak of zoveel mogelijk binnen of aansluitend aan het aanduidingsvlak voor de glastuinbouw of paddenstoelteelt;
5. Het aantal werknemers dat is gehuisvest op het terrein van een bedrijf mag maximaal 50 personen zijn. Daarnaast gelden de volgende voorwaarden:
 - Een bedrijf met meerdere percelen naast elkaar mag geen cumulatie toepassen (dus niet per bedrijfsvestiging één huisvestingslocatie – met uitzondering van de eventuele huisvesting van werknemers in een bedrijfswoning);
 - Een initiatiefnemer dient zijn arbeidsbehoefte te onderbouwen, indien mogelijk door middel van een SAAB-advies;
 - De huisvestingslocatie mag, als de locatie in een intensiveringsgebied ligt, de Herstructureringsopgave Tuinbouw Bommelerwaard¹³ niet onevenredig belemmeren.
6. Het maximumaantal te huisvesten personen geldt tevens voor de mogelijke combinatie van tijdelijke (par. 6.1.1) en permanente huisvestingsvoorzieningen. Op een locatie bij een werkgever mag dus niet meer dan het genoemde maximumaantal personen worden gehuisvest (in tijdelijke en/of permanente voorzieningen);
7. Werknemers mogen worden gehuisvest in de bij het bedrijf horende bedrijfswoning en/of in nieuw te realiseren bebouwing. In de bedrijfswoning geldt een maximumaantal van 8 personen (dit aantal telt mee voor het totaal aantal te huisvesten werknemers). Als personen in een bedrijfswoning worden gehuisvest, gelden ook de volgende voorwaarden:
 - De slaapgelegenheid voor te huisvesten personen wordt gerealiseerd in de slaapkamers van de woning;
 - De badkamer, woonkamer, keuken en garage of andere bijbehorende bouwwerken mogen niet tot slaapkamer worden omgevormd;
 - Eventuele kantoorruimte in de bedrijfswoning mag wel worden omgevormd tot een slaapgelegenheid.

Werknemers mogen alleen worden gehuisvest in een bestaand bedrijfsgebouw als de verblijfsbieder kan aantonen dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd is (ETFAL, Bbl, Bkl). Dit is ter beoordeling aan het college van B&W;

8. De verblijfsbieder is in het bezit van een geldig certificaat SNF, een geldig certificaat AKF of een geldig gelijkwaardig certificaat. Aanvullend hierop geldt (zoals ook vermeld in paragraaf 5) voor de oppervlakte van de leefruimte (gebruiksoppervlak wonen), onafhankelijk van de minimumeisen van het keurmerk, een minimum van 12 m² per persoon of zoveel meer als het betreffende keurmerk vereist;
9. De (bebouwing voor de) huisvestingsvoorziening mag in maximaal twee woonlagen worden gerealiseerd, mits dat vanuit stedenbouwkundig en/of landschappelijk oogpunt aanvaardbaar is. Dit is ter beoordeling aan het college van B&W;
10. De huisvestingsvoorziening en de bijbehorende parkeergelegenheid worden landschappelijk ingepast. Als een locatie in een intensiveringsgebied ligt, wordt bekeken of de te realiseren bebouwing voor de huisvestingslocatie kan aansluiten bij de richtlijnen zoals opgenomen in ‘Bijlage 2 landschappelijke inpassing’ van de regels van het ‘Herziening inpassingsplan en reparatie inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard’. Dit is ter beoordeling aan het college van B&W.
11. Bij een huisvestingsvoorziening worden voorzieningen voor ontspanning gerealiseerd (zoals sport- en spelvoorzieningen) voor de bewoners en tevens is voldoende buitenruimte vrij beschikbaar en toegankelijk. De buitenruimte mag niet voor andere functies (zoals parkeren, bedrijfsopslag etc.) gebruikt worden. De initiatiefnemer onderbouwt diens invulling van de term “voldoende”. Een goede richtlijn is 2,5 m² per persoon;

¹³) Het begrip wordt gedefinieerd in artikel 1.37 van de ‘Herziening inpassingsplan en reparatie inpassingsplan tuinbouw Bommelerwaard’.

12. Op bedrijven waar minder dan 20 werknemers worden gehuisvest, krijgt de verblijfsbieder meer beleidsruimte (flexibiliteit) om te voldoen aan de verplichtingen om te zorgen voor (voldoende) ontspannings- en buitenruimte (voorwaarde 11) en de huisvestingsvoorzieningen landschappelijk in te passen en te zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving (voorwaarde 10);

Planologie

- Het huisvesten van werknemers, al dan niet in combinatie met bouwactiviteiten hiervoor, vindt plaats met een buitenplanseomgevingsplanactiviteit (BOPA) of een herziening van het omgevingsplan (eventueel TAM-IMRO; Tijdelijke Alternatieve Maatregel Omgevingsplan);
- 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. Als het type huisvestingsvoorziening dat de werkgever wil realiseren voor wat betreft de verschijningsvorm een niet-permanent karakter¹⁴ heeft, zoals bijvoorbeeld (woon)units, kan dat een reden zijn om met een tijdelijke omgevingsvergunning mee te werken. De keuze ligt bij het bevoegd gezag.

6.2. Kleinschalige huisvesting in de woonkernen en in het buitengebied

Deze paragraaf beschrijft de mogelijkheden voor het verkameren van woningen, ofwel het gebruiken van woningen anders dan voor de huisvesting van één huishouden (bijvoorbeeld via kamerverhuur) in het buitengebied. Onder een huishouden wordt verstaan *‘een persoon of groep personen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding voeren, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling’*¹⁵.

Bij de huisvesting van internationale werknemers is veelal geen sprake van een ‘duurzame gemeenschappelijke huishouding’ (geen continuïteit in de samenstelling en/of geen onderlinge verbondenheid). Ook hebben internationale werknemers doorgaans niet de intentie om een duurzame gemeenschappelijke huishouding te voeren.

Deze paragraaf heeft betrekking op het huisvesten van personen die gezamenlijk geen huishouden vormen en zodoende geen betrekking op personen die wel in huishoudensverband, bijvoorbeeld in gezinsverband, een woning bewonen.

Het verkameren van woningen, ofwel het gebruiken van woningen anders dan voor de huisvesting van één huishouden, mag alleen plaatsvinden in (burger)woningen of voormalige agrarische bedrijfswoningen in het buitengebied. Het verkameren van woningen, ofwel het gebruiken van woningen anders dan voor de huisvesting van één huishouden, in de (woon)kernen is niet toegestaan.

In het buitengebied heeft het verkameren van woningen een minder grote impact op de omgeving. Doorgaans zijn de woningen wat groter dan in een (woon)kern, zijn de afstanden tussen woningen groter en is er meer ruimte voor parkeren op eigen terrein. Daarom staat de gemeente het verkameren van woningen in het buitengebied, onder voorwaarden, wel toe.

6.2.1. Huisvesting door middel van het verkameren van een woning in het buitengebied

Voor het verkameren van een woning in het buitengebied¹⁶ gelden aanvullend op de algemene uitgangspunten uit paragraaf 5, de volgende voorwaarden:

- Het verkameren van een woning, ofwel het gebruiken van een woning anders dan voor de huisvesting van één huishouden, is alleen toegestaan als het omgevingsplan ‘wonen’ toestaat. Dit kan behalve in een ‘burgerwoning’ ook in een woning die als ‘voormalige agrarische bedrijfswoning’ is aangeduid of bestemd;
- In een te verkameren woning in het buitengebied mogen niet meer dan 8 personen worden gehuisvest;
- De slaapgelegenheid voor te huisvesten personen wordt gerealiseerd in de slaapkamers van de woning. De badkamer, woonkamer, keuken en de garage of andere bijbehorende bouwwerken mogen niet tot slaapkamer worden omgevormd. Eventuele kantoorruimte in de woning mag wel worden omgevormd tot slaapgelegenheid, mits de ruimte beschikt over voldoende daglichttoetreding.

14) Of sprake is van een verschijningsvorm met een niet-permanent karakter wordt bepaald aan de hand van een stedenbouwkundige afweging en (indien nodig) een landschappelijke afweging. Dit is ter beoordeling aan het college van B&W.

15) Overeenkomstig artikel 1.4 van het bestemmingsplan ‘verkamering woningen’ vastgesteld op 5 november 2020 of diens rechtsopvolger.

16) Met het buitengebied wordt bedoeld het gebied gelegen buiten de bebouwde komgrenzen (zoals vastgesteld op 11 juli 2017)

6.2.2. Overgangsregeling huisvesting door middel van het verkameren van een woning in de kernen

In paragraaf 6.2 staat dat de gemeente geen verkamering van woningen wil toestaan in de (woon)kernen. Als blijkt dat in de (woon)kernen ook na 1 januari 2025 nog een woning verkamerd in gebruik is én als huisvestingsbieder kan onderbouwen waarom hij in aanmerking kan komen voor een nieuwe tijdelijke omgevingsvergunning kan het college een nieuwe tijdelijke omgevingsvergunning voor maximaal drie jaar verlenen. In dat geval dient ook een nieuwe verhuurdersvergunning te worden aangevraagd. Een reden hiervoor kan zijn dat de verwachting niet is waargemaakt dat inmiddels enkele geconcentreerde huisvestingslocaties gerealiseerd en in gebruik zouden zijn, of dat een huisvestingsbieder de realisatie van een alternatieve huisvestingsvoorziening wel vergunningstechnisch heeft voorbereid, maar nog niet heeft kunnen realiseren of in gebruik heeft kunnen nemen. De duur van de nieuwe tijdelijke vergunning wordt verleend voor maximaal drie jaar of zoveel korter als de alternatieve huisvestingsvoorziening in gebruik kan worden genomen.

De algemene uitgangspunten uit paragraaf 5 zijn hierbij van toepassing, met uitzondering van de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein beschikbaar is¹⁷. Aanvullend geldt de voorwaarde dat in een verkamerde woning in woonkernen maximaal 4 personen mogen worden gehuisvest.

Op 5 november 2020 stelde de gemeenteraad een paraplubestemmingsplan en een paraplu-beheerverordening vast waarin regels zijn opgenomen voor het verkameren van woningen. In aansluiting daarop stelde de gemeenteraad op 14 juli 2022 een paraplubestemmingsplan verkamering woningen reparatieplan vast en in aansluiting daarop op 28 september 2023 een parapluplan verkamering woningen integrale herziening.

Planologie

- Het verkameren van woningen met als doel het huisvesten van maximaal 8 personen in (bestaande) woningen buiten de bebouwde kom is mogelijk via een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (OPA) (artikel 4.2.2 van het paraplu-bestemmingsplan verkamering woningen of artikel 4.2.2 van de beheersverordening verkamering woningen) of diens rechtsopvolgers;
- Het huisvesten van maximaal 4 personen in (bestaande) woningen binnen de (woon)kernen, voor zover sprake is van een bestaande situatie die nog mag worden voortgezet na 1 januari 2025, is niet toegestaan zonder een nieuwe tijdelijke omgevingsvergunning voor maximaal drie jaar.

6.3. Geconcentreerde huisvesting

Op 10 juni 2021 heeft de raad een motie aangenomen over locaties voor geconcentreerde huisvesting: *De raad wil drie lopende initiatieven voor geconcentreerde huisvesting voorzetten mede op basis van de voorwaarden uit paragraaf 6.3. Het gaat hier om de initiatieven in Zuilichem, in Gameren en in Bruchem. Daarnaast geeft de raad in de motie aan nog ruimte te willen bieden voor maximaal twee locaties voor geconcentreerde huisvesting rond de kern Zaltbommel. Daarvoor zijn locaties toegevoegd aan de Veilingweg en nabij de Witte Watertoren (de laatste wordt onderzocht voor het huisvesten van een mix van internationale werknemers, spoedzoekers, starters, statushouders). De voorwaarden uit paragraaf 6.3 zijn hierbij van toepassing. Verder wordt in lijn met de motie de toepassing van het beleidsonderdeel voor geconcentreerde huisvesting voor onbepaalde tijd stopgezet. Een uitzondering hierop is de situatie als één of meer van de eerdergenoemde locaties voor geconcentreerde huisvesting niet haalbaar blijkt en/of niet gerealiseerd kan worden – en daarom één of meer vervangende locaties gevonden moeten worden. De motie heeft geen betrekking op initiatieven voor het huisvesten van meer dan 50 personen (tot een maximum van 150) op het terrein van de werkgever.*

Het ontwikkelen van een locatie voor geconcentreerde huisvesting is een complexe aangelegenheid. De ervaring leert dat een dergelijke ontwikkeling leidt tot bezorgdheid in de nabije omgeving. Die bezorgdheid heeft vaak betrekking op de omvang van de locatie zelf en de vrees voor overlast. Ook speelt een mogelijke 'stapeling' van huisvestingslocaties mee. Met 'stapeling' wordt bedoeld de combinatie van meerdere varianten voor huisvesting van internationale werknemers dicht bij elkaar.

Dat betekent dat een initiatiefnemer, die een locatie voor geconcentreerde huisvesting wil realiseren, er veel belang bij heeft om een zorgvuldig participatieproces met omwonenden en belanghebbenden te doorlopen.

¹⁷) Voor parkeren geldt een richtlijn van minimaal 0,5 parkeerplaats per persoon. De tijdelijke omgevingsvergunning kan voor maximaal 4 personen per woning verleend worden. Dat betekent dat per woning maximaal 2 parkeerplaatsen nodig zijn. Dat is vergelijkbaar met het aantal parkeerplaatsen dat de gemeente aanhoudt voor een woning die door een huishouden wordt bewoond. Dat maakt aanvullende eisen voor parkeren niet nodig.

Verder vraagt een geconcentreerde huisvestingslocatie om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL), een goede inpassing in de omgeving en om eisen aan de woon- en leefomgeving op het terrein. Niet alle gebieden binnen de gemeente zijn geschikt voor een geconcentreerde huisvestingslocatie, zoals woonkernen en landschappelijk waardevolle gebieden.

Een huisvestingslocatie op het terrein van een werkgever voor meer dan 50 personen beschouwt de gemeente, gezien de omvang van het aantal personen en daarmee de mogelijke ruimtelijke impact op de omgeving, ook als een locatie voor geconcentreerde huisvesting.

Voor een locatie voor geconcentreerde huisvesting geldt, aanvullend op de uitgangspunten uit paragraaf 5, het volgende.

- Bij de afweging om mee te werken aan een locatie voor geconcentreerde huisvesting nabij een woonkern, bekijkt de gemeente in hoeverre de initiatiefnemer kan aantonen dat er – als gevolg van een lokale arbeidsbehoefte (in de omgeving van de woonkern) – een behoefte aan huisvesting is;
- Als uitgangspunt geldt dat één locatie voor geconcentreerde huisvesting per woonkern in beginsel aansluit bij de gewenste spreiding tussen de woonkernen. Per situatie wordt beoordeeld of een locatie voor geconcentreerde huisvesting passend is (ETFAL). De gemeente beoogt namelijk een ruimtelijke spreiding van de locaties voor geconcentreerde huisvesting, omdat:
 - o een groter aantal geconcentreerde huisvestingslocaties per kern kan leiden tot een te grote parkeerdruk in een kern en tot knelpunten in de verkeersafwikkeling van en naar de huisvestingslocaties;
 - o een te groot aantal huisvestingslocaties (met een woon- en/of verblijfsfunctie) rond een kern kan leiden tot belemmering van de ontwikkelingsmogelijkheden van overige functies, zoals agrarische of andere bedrijfsfuncties;
 - o een evenredige verdeling van de huisvestingslocaties over de verschillende kernen van belang is voor het behoud van het draagvlak voor de uitvoeringsregels in de samenleving evenals de sociale cohesie in kernen.

Bij de afweging om mee te werken aan een tweede locatie voor geconcentreerde huisvesting bij een woonkern bekijkt de gemeente ook in hoeverre de initiatiefnemer heeft gezocht naar geschikte locaties bij andere woonkernen waar nog geen locatie voor geconcentreerde huisvesting aanwezig is. De motivering hiervoor ligt bij de initiatiefnemer. Dit is niet noodzakelijk als de tweede locatie een huisvestingslocatie is op het terrein van een werkgever met een eigen arbeidsbehoefte. In dat geval gaat het immers om het huisvesten van personen die bij het ter plaatse actieve bedrijf werkzaam zijn en dan is huisvesting bij het bedrijf zelf het meest gewenst;

- De gemeente heeft de voorkeur voor de vestiging van een geconcentreerde huisvestingslocatie in een intensiveringsgebied voor de tuinbouw en/of op of nabij een bedrijventerrein. De reden hiervoor is dat de gemeente wil bereiken dat de afstand tot de woon- en/of verblijfslocatie en de werklocatie zo kort mogelijk is om het aantal verkeersbewegingen evenals de reisafstand voor werknemers beperkt te houden;
- De locatie leidt niet tot een belemmering van de Herstructureringsopgave Tuinbouw Bommelerwaard of, indien gelegen op een bedrijventerrein, niet tot een belemmering van een efficiënte verkaveling en inrichting van het bedrijventerrein;
- De locatie ligt niet in het Waardevol Open Gebied¹⁸, niet in het Gelders Natuur Netwerk¹⁹ en niet in de Nieuwe Hollandse Waterlinie²⁰. De ontwikkeling mag de kernkwaliteiten zoals benoemd in het Landschapsplan 2025 van de gemeente Zaltbommel niet aantasten (kernkwaliteiten zoals openheid van de komgronden en waardevol open gebied);
- De locatie mag niet op een bestaand recreatieterrein liggen. Voor het recreatieterrein Molenstraat 24 in Bruchem heeft de gemeenteraad op 10 juni 2021 een uitzondering gemaakt en kan geconcentreerde huisvesting worden toegestaan;
- De locatie mag niet in een woonkern liggen;
- De locatie mag niet op een locatie in het buitendijks gebied liggen;

18) Met 'Waardevol Open Gebied' wordt bedoeld het gebied dat in het bestemmingsplan 'Buitengebied, Zaltbommel' (vastgesteld op 27 juni 2013, uitspraak Raad van State verwerkt op 17 september 2014) de gebiedsaanduiding 'openheid' heeft.

19) Met 'Gelders Natuur Netwerk' worden de gebieden bedoeld die in de Omgevingsverordening Gelderland (laatste geconsolideerde versie 19 december 2018) zijn aangeduid als 'Gelders Natuur Netwerk' of 'Groene Ontwikkelingszone'.

20) Met 'Nieuwe Hollandse Waterlinie' wordt bedoeld het UNESCO Werelderfgoed gebied dat in het paraplu-bestemmingsplan 'Buitengebied, Nieuwe Hollandse Waterlinie' (vastgesteld op 10 december 2015) de dubbelbestemming 'Waarde-Nieuwe Hollandse Waterlinie' heeft.

- Als de locatie op een onbebouwde locatie in het buitengebied ligt, wordt op een andere locatie in het buitengebied een locatie met leegstaande (agrarische) bedrijfsbebouwing gesaneerd en ook de bouwmogelijkheid weggenomen²¹;
- Op een locatie mogen jaarrond personen worden gehuisvest;
- Op een locatie mogen maximaal 150 personen worden gehuisvest;
- De huisvesting mag plaatsvinden in bestaande of nieuw te realiseren bebouwing. Als voor het realiseren van de huisvestingsvoorziening herbouw of nieuwbouw van bebouwing moet plaatsvinden, moet de verschijningsvorm van de bebouwing inpasbaar zijn in de omgeving (ETFAL). Dit is ter beoordeling aan het college van B&W. Als de huisvesting plaatsvindt op een nog onbebouwde locatie in het buitengebied, is het uitgangspunt dat bebouwing in principe plaatsvindt in (afzonderlijke) bouwwerken die stedenbouwkundig aansluiten bij het type bebouwing in de omgeving en de maat en schaal van het landschap. Dit is eveneens ter beoordeling aan het college van B&W.
- De huisvesting mag plaatsvinden op het terrein van een werkgever. In dat geval gelden de volgende aanvullende voorwaarden:
 - o Het maximaal aantal te huisvesten personen is 150;
 - o Het college van B&W laat de door de initiatiefnemer onderbouwde arbeidsbehoefte door een externe deskundige op kosten van de initiatiefnemer beoordelen;
 - o Het initiatief dient, naast de voorwaarden uit paragraaf 6.3 (geconcentreerde huisvesting), eveneens te voldoen aan de voorwaarden zoals vermeld in paragraaf 6.1.1 als het een tijdelijke huisvestingsvoorziening op het terrein van de werkgever betreft of paragraaf 6.1.2 als het een permanente huisvestingsvoorziening op het terrein van de werkgever betreft (met uitzondering van het – in paragraaf 6.1.1 en 6.1.2 - vermelde maximaal aantal te huisvesten personen).
- Tussen verschillende locaties voor geconcentreerde huisvesting ligt een afstand van ten minste 750 meter (gemeten vanaf de perceelgrens van de locatie) teneinde voldoende spreiding te waarborgen;
- Op de locatie zijn voorzieningen voor ontspanning aanwezig en per bewoner is voldoende buitenruimte vrij beschikbaar en toegankelijk. Wat voldoende is hangt af van het aantal te huisvesten personen en dient gemotiveerd te worden in de ruimtelijke onderbouwing (een goede richtlijn is 2,5 m² per persoon);
- De locatie voldoet aan de eisen ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit (landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing en een aantrekkelijke leefomgeving voor de bewoners);
- De locatie voldoet aan de eisen ten aanzien van duurzaamheid (bouwwerken voldoen aan de normen voor Energie-neutrale gebouwen) en aan de eisen zoals voorgeschreven in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) ;
- De locatie is tevens bedoeld voor het huisvesten van jongeren, starters, statushouders en spoedzoekers (de 'golden mix', zoals genoemd door de gemeenteraad). Hiertoe wordt 10% van de verblijfsruimte aangeboden aan deze doelgroep. De initiatiefnemer streeft naar bewoning van deze 10% door de doelgroep door dit ruim bekend te maken binnen de gemeente Zaltbommel. Als na twee maanden onvoldoende belangstelling blijkt voor bewoning door de genoemde doelgroep van de hiervoor gereserveerde 10% van de verblijfsruimte, dan mag de resterende ruimte worden ingezet worden voor huisvesting van internationale werknemers. Hiermee wordt niet bedoeld het vermengen van personen van de doelgroep met internationale werknemers in een meerpersoonstudio, als in die studio een deel van de verblijfsruimte niet benut wordt. Bij een eerstvolgende passende mutatie in de bewoning (zie hiervoor) biedt de initiatiefnemer de vrijgekomen ruimte opnieuw gedurende vier weken aan voor de doelgroep. Deze voorwaarde geldt niet als de geconcentreerde huisvesting op het terrein van een werkgever plaatsvindt;

Planologie

- Het toestaan van een geconcentreerde huisvestingslocatie voor maximaal 150 personen, vindt plaats door middel van een procedure voor een buitenplanseomgevingsplanactiviteit (BOPA) of via een wijziging van het omgevingsplan (eventueel via TAM-IMRO; Tijdelijke Alternatieve Maatregel omgevingsplan);
- Het in te zetten instrument is afhankelijk van de gewenste termijn van de huisvesting, de omvang van de huisvesting en de locatie. De keuze ligt bij het bevoegd gezag.

6.4 Huisvestingsvoorzieningen op zogenaamde "overhoeken"

Het kan voorkomen dat een ondernemer én eigenaar van een perceel in het buitengebied onbenutte ruimte in het bouwvlak (vaak aangeduid met de term "overhoek") op zijn perceel heeft die hij niet ge-

²¹) Met deze voorwaarde wordt de gedachtegang uit het 'Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied (VAB) Bommelerwaard' (vastgesteld op 30 maart 2017) gevolgd: saneren verouderde bebouwde (agrarische) locatie en nieuwe alternatieve ontwikkeling mogelijk maken.

bruikt of kan gebruiken voor de eigen bedrijfsactiviteiten. Op een dergelijke “overhoek” is het mogelijk om een huisvestingsvoorziening te realiseren voor aangrenzende bedrijven die op eigen terrein geen ruimte beschikbaar hebben. In dat geval is niet de eigen arbeidsbehoefte van de perceeleigenaar bepalend, maar de beschikbare ruimte van de “overhoek” die de eigenaar niet gebruikt of kan gebruiken voor bedrijfsactiviteiten én de nabijheid van aangrenzende bedrijven (maximale afstand 500 m) die geen of onvoldoende ruimte hebben om in voldoende huisvesting voor hun arbeidsbehoefte te voorzien. Het is niet de bedoeling dat de eigenaar van de “overhoek” een huisvestingsvoorziening kan realiseren die de kenmerken heeft van een geconcentreerde huisvesting waarbij de voorziening commercieel wordt ingezet om voor meerdere werkgevers hun medewerkers te huisvesten. Het mogelijk maken van huisvestingsruimte op onbenutte “overhoeken” is bedoeld om een aangrenzende ondernemer de mogelijkheid te bieden om de onbenutte “overhoek” te gebruiken (al of niet op basis van onderlinge afspraken) voor het, al dan niet tijdelijk, realiseren van huisvesting voor de arbeidsbehoefte van die aangrenzende ondernemer die niet over voldoende eigen ruimte beschikt. De aangrenzende ondernemer wordt verantwoordelijk voor het beheer en de exploitatie en treedt op als verhuurder aan diens eigen medewerkers. De algemene uitgangspunten van paragraaf 5 zijn van toepassing. Er kan medewerking verleend worden voor de huisvesting van maximaal 50 personen.

7. Regionale samenwerking

Vanaf medio 2020 werkt de gemeente Zaltbommel in regionaal verband samen aan de verbetering van de woon- en leefomstandigheden voor internationale werknemers. Hiervoor is een regionaal uitvoeringsplan ‘Samen voor een goed vestigingsklimaat voor arbeidsmigranten’ opgesteld. Met de ‘Uitvoeringsregels Huisvesting Internationale Werknemers Gemeente Zaltbommel 2025’ geeft de gemeente Zaltbommel invulling aan de afspraken over invulling van adequaat beheer zoals opgenomen in het ‘Regionaal Convenant Huisvesting Internationale Werknemers’ van de Regio Rivierenland. De gemeenten in Regio Rivierenland steven ernaar om kwalitatief goede en voldoende huisvesting te realiseren zo dicht mogelijk bij het werk. Het doel is verbetering van de woon- en leefomstandigheden voor zowel inwoners als voor (tijdelijke) internationale werknemers. Om dat te bereiken is ook ingezet op samenwerking met marktpartijen. De afspraken met marktpartijen die in de regio actief zijn worden op vrijwillige basis gemaakt. Het convenant is ook met marktpartijen gesloten. Het uitvoeringsplan wordt, mede afhankelijk van de capaciteit en financiën bij de gemeenten, gerealiseerd.

Met een regionale samenwerking profiteren de gemeenten ook door het uitwisselen van kennis. Voor marktpartijen ontstaat duidelijkheid en een zo gelijk mogelijk speelveld. De internationale werknemers profiteren als gemeenten zo gelijk mogelijke kwaliteitseisen voor huisvesting, registratie en handhaving hanteren. Zo wordt voorkomen dat de gemeenten met de minst strenge regels worden opgezocht en ‘waterbedeffecten’ kunnen ontstaan. De gemeenten blijven over hun eigen ruimtelijke regelgeving gaan (en daarmee over de ruimtelijke aspecten van de huisvestingsmogelijkheden voor internationale werknemers).

8. Prestatieovereenkomst

De gemeente sluit met een initiatiefnemer voor een grootschalige huisvestingslocatie (hieronder worden verstaan locaties voor geconcentreerde huisvesting en permanente huisvestingsvoorzieningen op het terrein van de werkgever voor meer dan 20 personen) een prestatieovereenkomst. Hierin worden afspraken vastgelegd zoals voorschriften uit de Wet goed verhuurderschap, afspraken over het voorkomen van overlast voor de omgeving, het bieden van de mogelijkheid voor het leren van Nederlands, de voorwaarde dat een werknemer na beëindiging van de arbeidsrelatie nog 4 weken op zijn tijdelijke woonadres mag verblijven, etc. Een model van de prestatieovereenkomst wordt als bijlage 3 toegevoegd aan deze uitvoeringsregels.

Verder vermeldt de gemeente in de (prestatie)overeenkomst de belangrijkste uitgangspunten en doelstellingen van het huisvestingsbeleid met als doel deze expliciet onder de aandacht van de verblijfsbieder te brengen. De verblijfsbieder en de gemeente ondertekenen beide de (prestatie)overeenkomst, waarmee de verblijfsbieder de beleidsdoelstellingen onderschrijft en (mede)verantwoordelijkheid toont voor het bereiken van de beleidsdoelstellingen.

9. Sociaal-maatschappelijke aspecten

Het belang van integratie van internationale werknemers in de samenleving is mede afhankelijk van de duur dat zij hier verblijven. Naar mate internationale werknemers hier langer zijn of vaker komen, wordt integratie (zoals kennis van de Nederlandse taal) belangrijker. Een belangrijke rol ligt hiervoor, naast die van de internationale werknemer zelf, bij de werkgever. Het is primair aan de internationale werknemer zelf om stappen te zetten om deel te nemen aan het maatschappelijk leven in diens woon-omgeving.

De rol van de gemeente ligt onder andere in het zorgen voor informatievoorziening voor de internationale werknemer. Dat zal op de volgende wijze gebeuren:

- Bij inschrijving in de BRP ontvangt de internationale werknemer informatie (bijvoorbeeld in de vorm van een folder) over:
 - o Algemene kenmerken van de gemeente;
 - o Hulpdiensten en medische voorzieningen / zorg- en dienstverlening; (noodzaak van een zorgverzekering)
 - o Onderwijsfaciliteiten;
 - o Sport- en recreatievoorzieningen;
 - o Geloofsvoorzieningen;
 - o Aanwezige instanties (zoals gemeentelijke diensten, woningbouwvereniging etc.);
 - o Basisgedragsregels (APV), verkeersregels, alcohol- en drugsgebruik;
 - o Specifieke informatie i.v.m. veiligheid (zoals zwemverbod in de Waal);
 - o Belangenorganisaties voor internationale werknemers (arbeidsmigranten);
 - o Mogelijkheden voor het leren van de Nederlandse taal.

Deze informatievoorziening wordt beschikbaar gesteld in het Engels en de meest gesproken talen door internationale werknemers (bijvoorbeeld Pools, Roemeens, Oekraïens en Bulgaars);

- De gemeente stelt andere relevante informatie beschikbaar via de website in de meest gesproken talen door internationale werknemers;
- De gemeente maakt inzichtelijk dat een internationale werknemer terecht kan bij het gemeentelijk meldpunt voor melding van eventuele misstanden;
- De gemeente onderhoudt periodieke contacten met een netwerk van partijen die in de praktijk met vraagstukken over zorg-, leef- en woonsituaties van internationale werknemers te maken krijgen, waaronder een vertegenwoordiging van huisartsen, de woningcorporaties en dorps- en wijkraden.

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.

10. Communicatie en participatie

Voor wat betreft communicatie en participatie dient aansluiting te worden gezocht bij de participatie-verordening van de gemeente Zaltbommel.

11. Inwerkingtreding uitvoeringsregels

De gemeente Zaltbommel publiceert de vastgestelde uitvoeringsregels. Vervolgens treden de uitvoeringsregels in werking. De verblijfsbieders die personen huisvesten in overeenstemming met voorgaande regels, en ook beschikken over een omgevingsvergunning, behouden de mogelijkheid om op hun locatie personen te huisvesten. Wel zijn op basis van de APV een geldige verhuurdersvergunning en het bijhouden van een doorlopend digitaal nachtregister verplicht.

12. Handhaving

Het opstellen van regels heeft geen nut indien niet wordt gecontroleerd of de regels ook worden nageleefd. Ook hebben deze geen nut indien niet wordt opgetreden tegen situaties die afwijken van de regels. Voor toezicht en handhaving wordt met dit beleid aangesloten op het regionale VTH-beleid Rivierenland. Hierin is het “beleid toezicht en handhaving voor de fysieke leefomgeving” opgenomen. Naast de fysieke leefomgeving maakt openbare orde ook onderdeel uit van toezicht en handhaving. Aan de uitvoeringsregels is daarvoor een sanctiestrategie gekoppeld. Daarvoor wordt verwezen naar het VTH-beleid en de APV (nadere regels behorend bij de Verhuurdersovereenkomst).

- *Handhaving Omgevingsplan (ETFAL, Bbl, Bkl)*

Aanleidingen voor toezicht en handhaving op huisvesting van internationale werknemers

Tegen huisvesting van internationale werknemers waarbij niet wordt voldaan aan de wettelijk gestelde eisen en/of die in strijd zijn met de uitvoeringsregels, 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 huisvesting voor internationale werknemers.

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
6. signalen vanuit het digitale nachregister, al of niet in combinatie met de RNI- en BRP bestanden

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 en de verplichte digitale nachregisters. 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 toezicht op meerdere adressen. Er wordt dan specifiek, aan de hand van een inventarisatie, toezicht en handhaving ingezet op deze 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 meer punten hebben altijd een hogere prioriteit. De puntenscore wordt bepaald aan de hand van meerdere factoren.

- *Handhaving (APV)*

Hinderlijke overlast

In de APV staan o.a. de plaatselijke regels over openbare orde en veiligheid. In hoofdstuk 2 afdeling 13 van de APV wordt een instrument vermeld om op te treden bij maatregelen van overlast en baldadigheid (verhuurdersvergunningplicht huisvesting). De verhuurdersvergunning biedt voorschriften om hierop te kunnen handhaven.

Nachregister

Een belangrijk middel voor de gemeente (brandweer, Vreemdelingenpolitie) om te weten wie er op een bedrijf is gehuisvest, is het nachregister. 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 in de APV de verplichting tot het bijhouden van een nachregister opgenomen volgens een door de burgemeester vast te stellen model (vanaf 2025 het doorlopend digitaal nachregister). Zodoende is bestuursrechtelijke handhaving ook mogelijk. De burgemeester kan inzage eisen van het nachregister. Het afdwingen van het nachregister is primair een taak van de burgemeester. De gemeente heeft een beleidsregel bestuurlijke handhaving nachregister vastgesteld. Hierin bepaalt de gemeente de hoogte van de dwangsom en de begunstigingstermijn.

Wet goed verhuurderschap

De Wet goed verhuurderschap bevat regels en richtlijnen in het belang van de huurder. Het is een taak van de gemeente om toe te zien op naleving van de Wet goed verhuurderschap.

Wet aanpak woonoverlast Gemeenten

Gemeenten hebben mogelijkheden 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 huisvestingsvoorziening 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.

Aldus vastgesteld door de raad van Zaltbommel in zijn vergadering van 3 juli 2025.

De raad voornoemd,

*de (plv) raadsgriffier,
E.A. (Bianca) Kooijman*

*de voorzitter,
M.C. (Marnix) Bakermans*

**BIJLAGEN BIJ DE UITVOERINGSREGELS HUIVESTING INTERNATIONALE WERKNEMERS GEMEENTE
ZALTBOMMEL 2025**

De bijlagen zijn terug te vinden in afzonderlijke bestanden. Deze zijn van toepassing tot het moment dat nieuwe bedrijventerreinen, komgrenzen of een model-prestatieovereenkomst is vastgesteld.

Bijlage 1: Overzicht bedrijventerreinen gemeente Zaltbommel (anno april 2025)

Aalst



— Grens bedrijventerrein

Brakel



— Grens bedrijventerrein

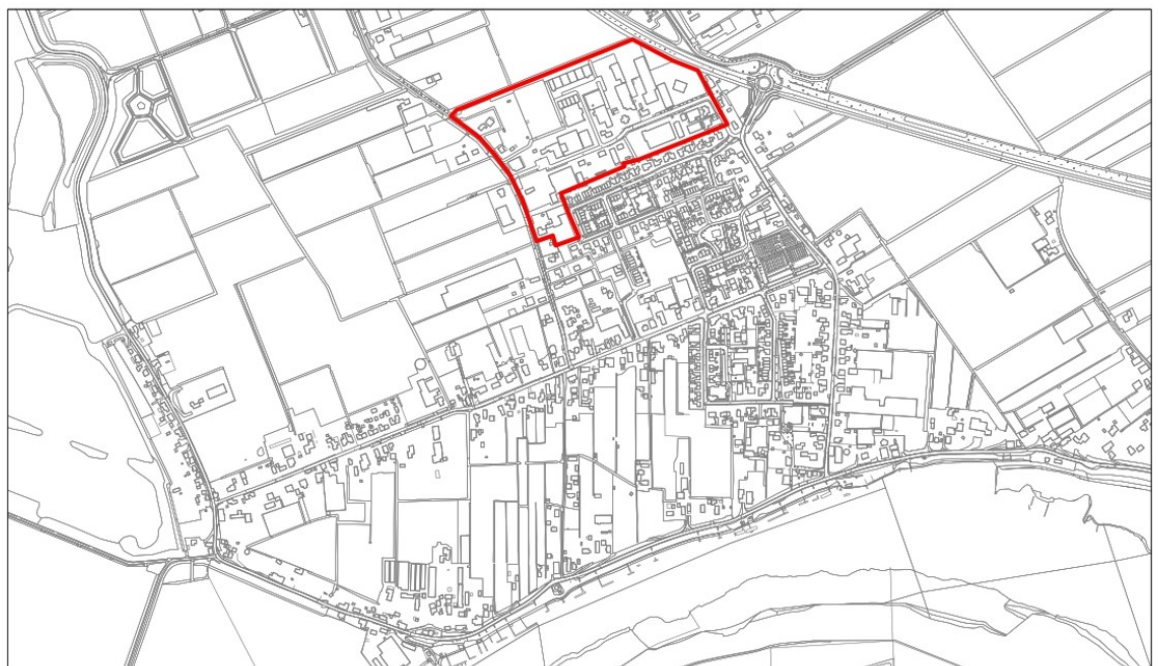
Gameren



— Grens bedrijventerrein

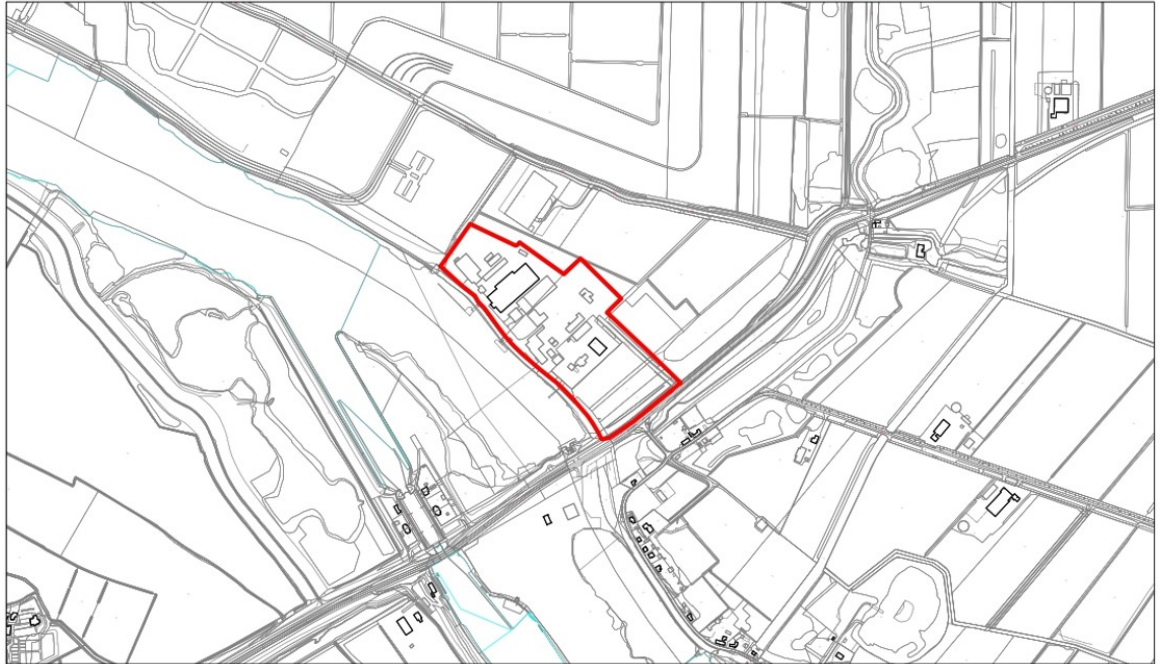


Nederhemert-noord



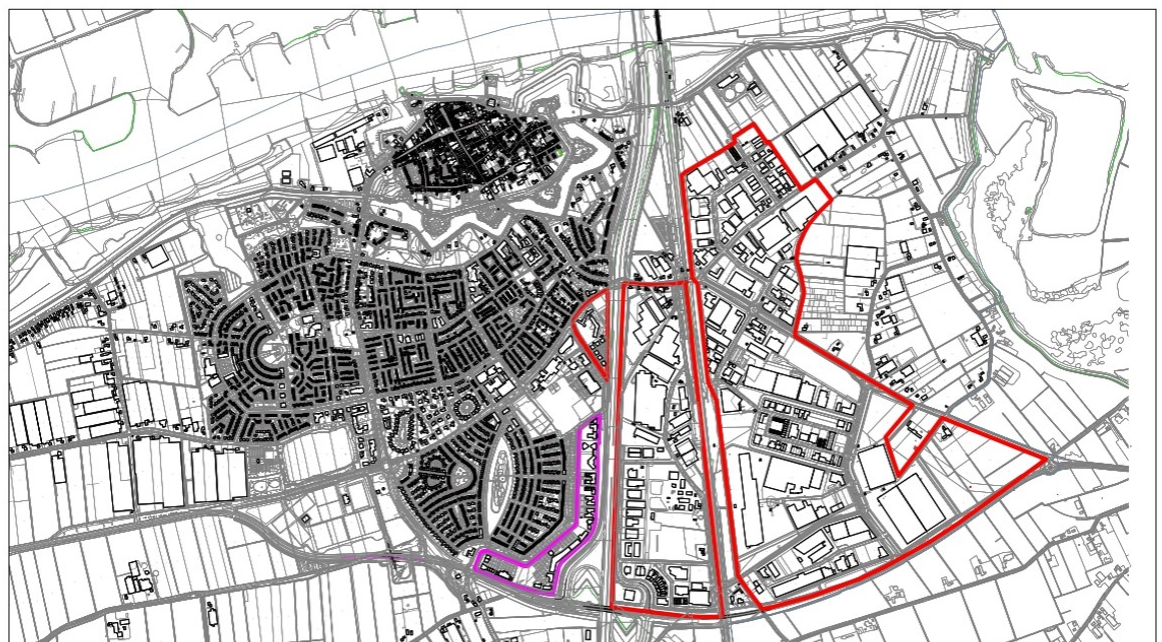
— Grens bedrijventerrein

Poederoijen



— Grens bedrijventerrein

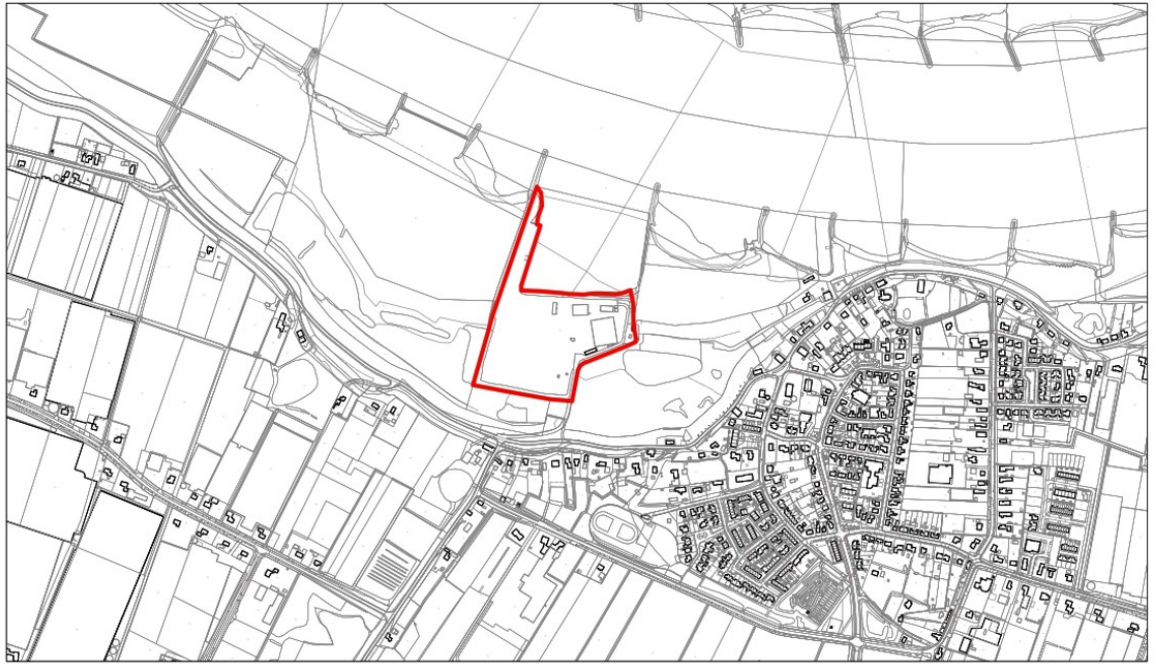
Zaltbommel



— Grens bedrijventerrein

— Grens Kantorenstrook

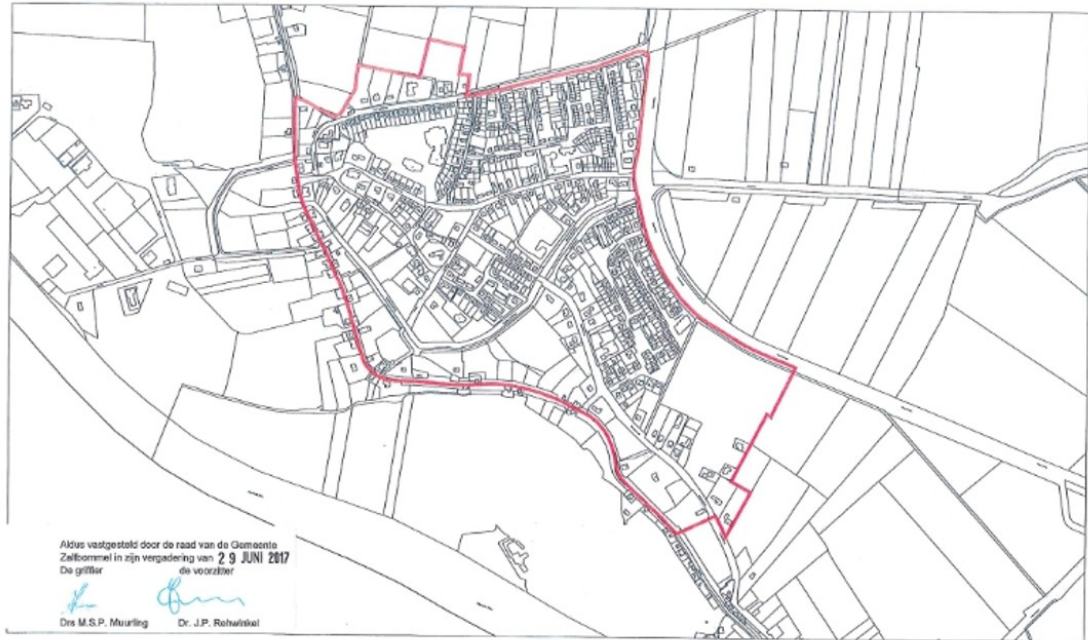
Zuilichem



— Grens bedrijventerrein

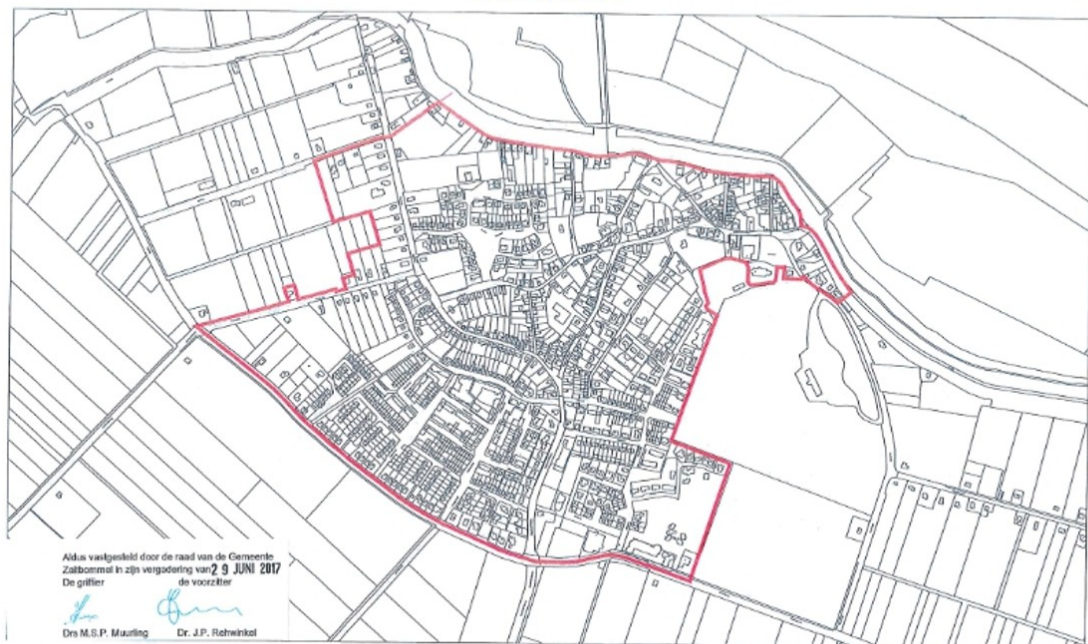
Bijlage 2: Vastgestelde bebouwde komgrenzen van de kernen (anno april 2025)

Aalst



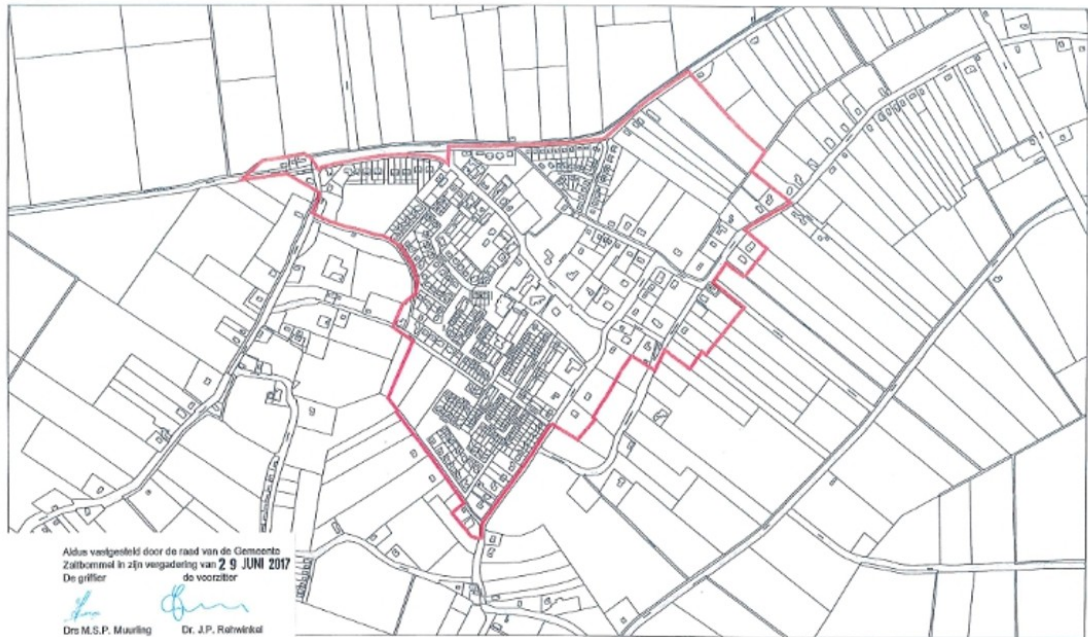
— Bebouwde komgrenzen (Bor, Wabo, Wet Natuurbescherming, IPW)

Brakel



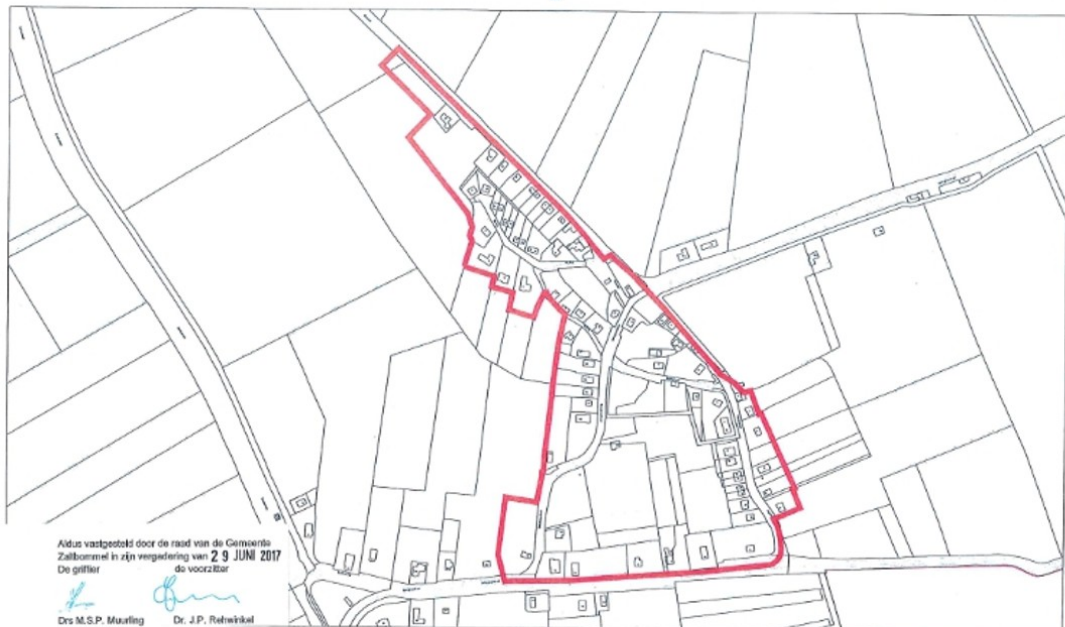
— Bebouwde komgrenzen (Bor, Wabo, Wet Natuurbescherming, IPW)

Bruchem



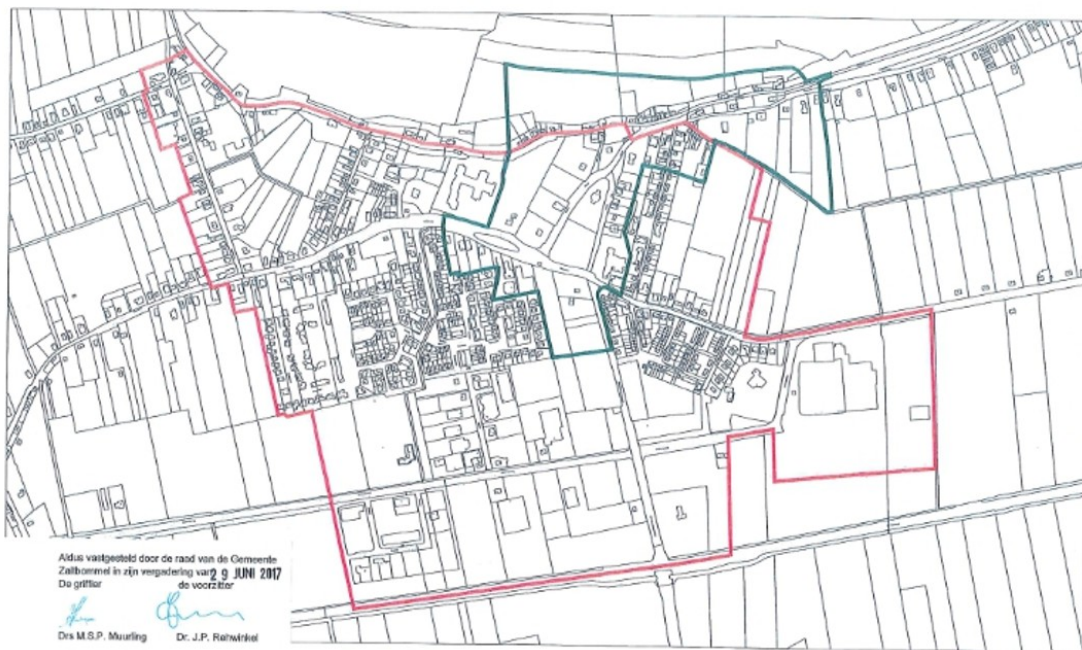
— Bebouwde komgrenzen (Bor, Wabo, Wet Natuurbescherming, IPW)

Delwijnen



— Bebouwde komgrenzen (Bor, Wabo, Wet Natuurbescherming, IPW)

Gameren

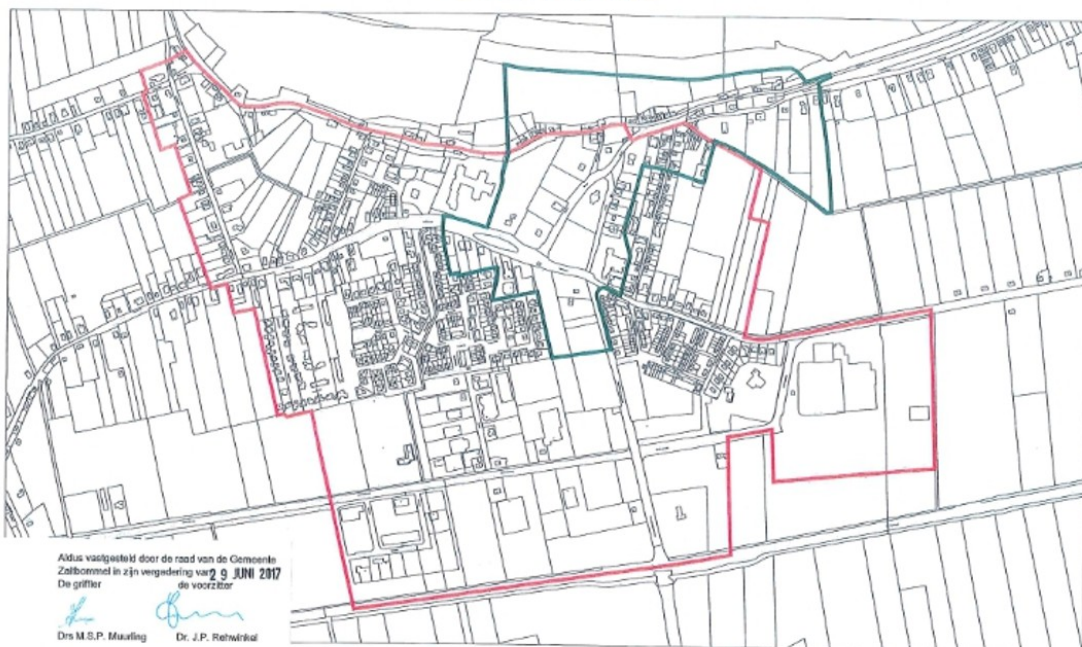


Aldus vastgesteld door de raad van de Gemeente
Zaltbommel in zijn vergadering van 9 JUNI 2017
De griffier

Drs M.S.P. Maurling Dr. J.P. Rehnink

— Bebouwde komgrenzen (Bor, Wabo, Wet Natuurbescherming, IPW)
— Gemeentelijk beschermt dorpsgezicht

Gameren

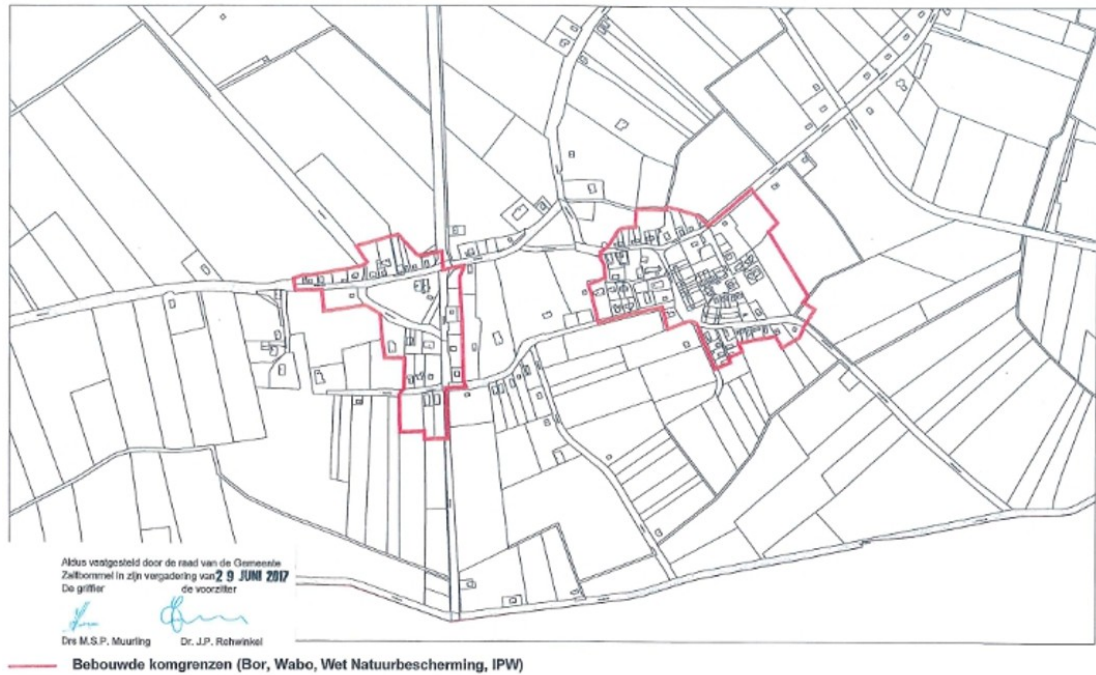


Aldus vastgesteld door de raad van de Gemeente
Zaltbommel in zijn vergadering van 9 JUNI 2017
De griffier

Drs M.S.P. Maurling Dr. J.P. Rehnink

— Bebouwde komgrenzen (Bor, Wabo, Wet Natuurbescherming, IPW)
— Gemeentelijk beschermt dorpsgezicht

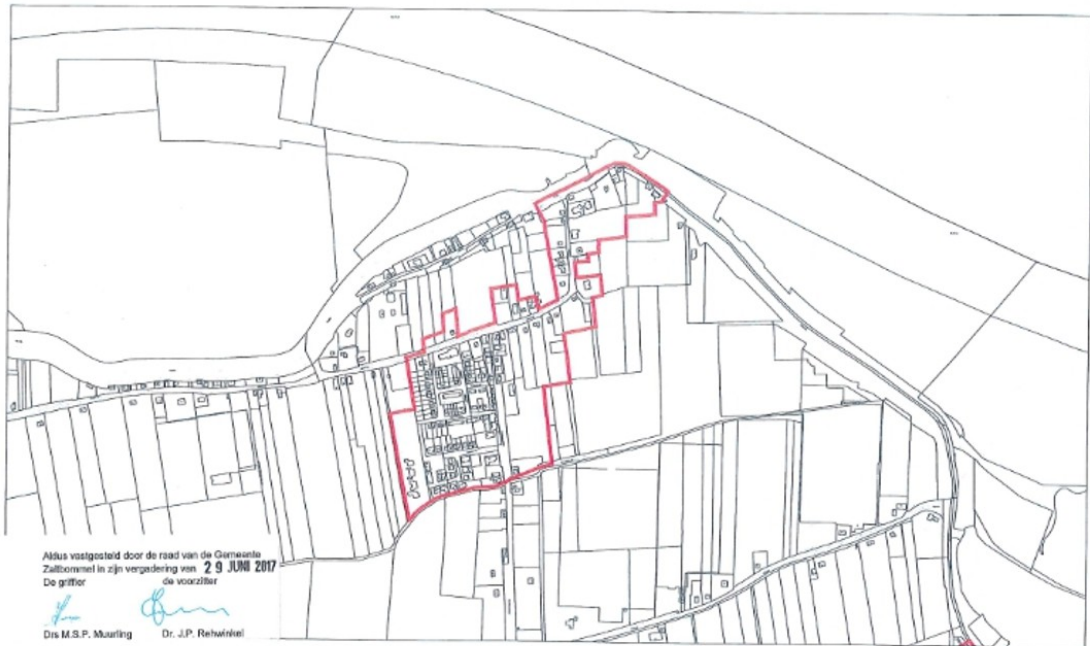
Kerkwijk



Nederhemert-noord

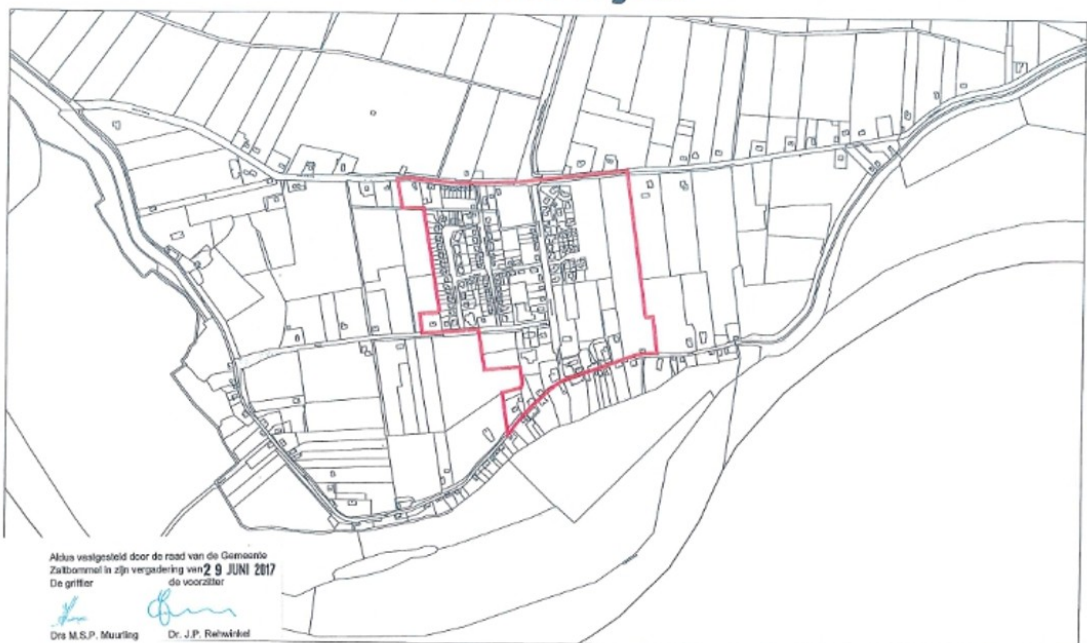


Nieuwaal



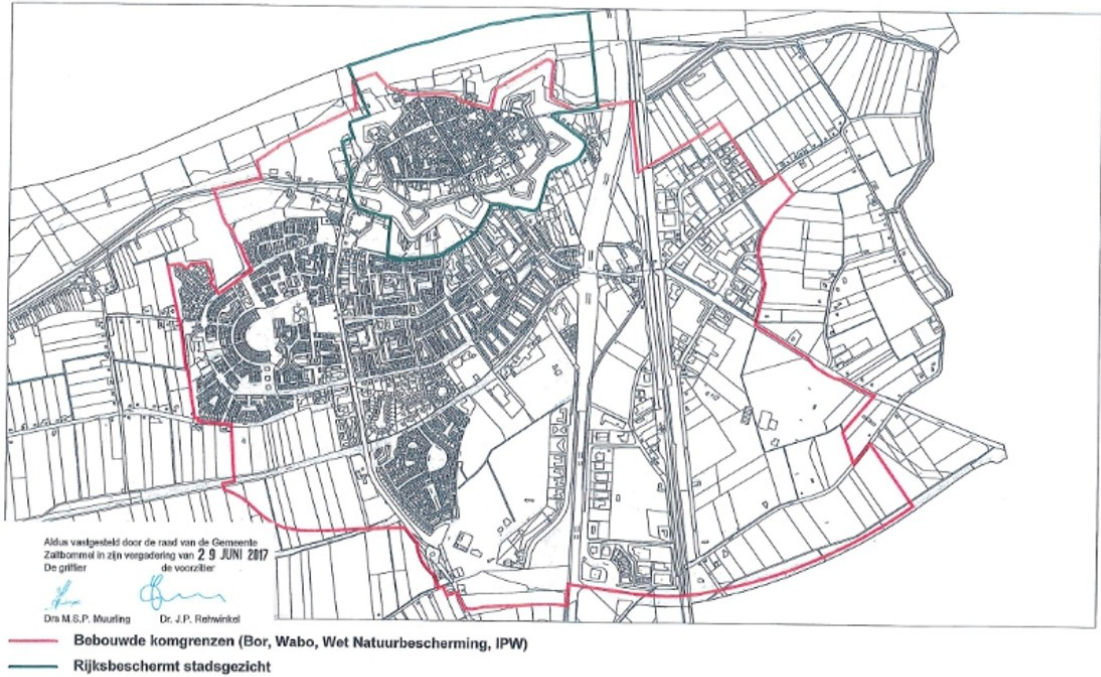
— Bebouwde komgrenzen (Bor, Wabo, Wet Natuurbescherming, IPW)

Poederoijen

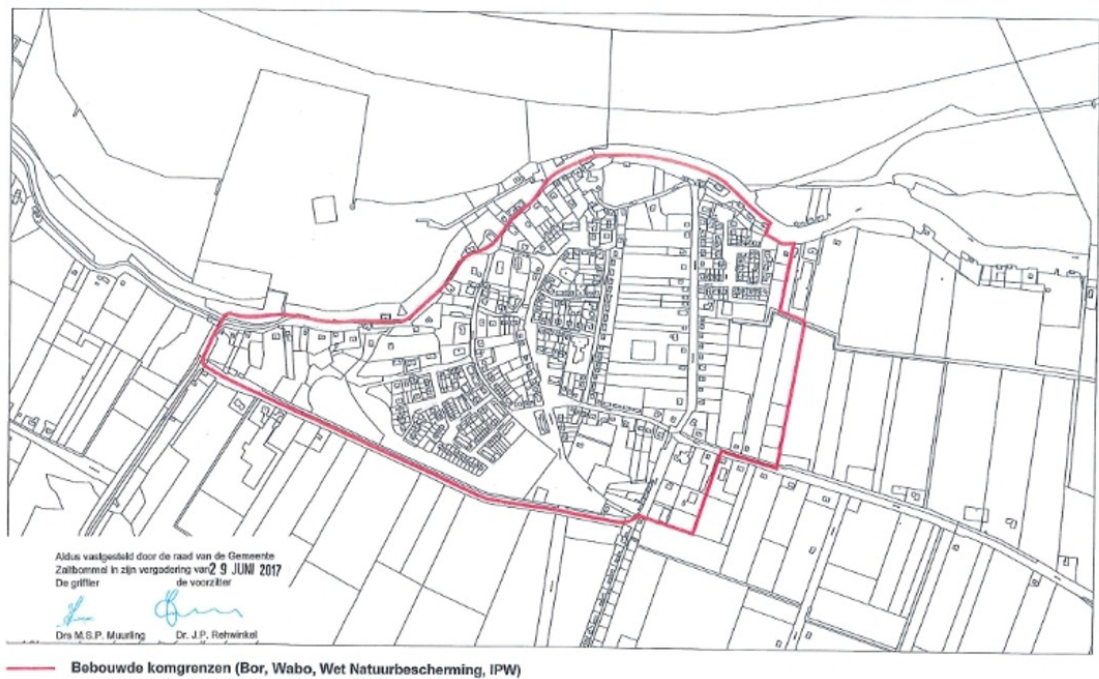


— Bebouwde komgrenzen (Bor, Wabo, Wet Natuurbescherming, IPW)

Zaltbommel



Zuilichem



Bijlage 3: Model prestatieovereenkomst (anno april 2025)

Prestatieovereenkomst huisvesting internationale werknemers

1. **Naam, adres, postcode te plaats, eigenaar / gebruiksgerechtigde** (*schrappen wat niet van toepassing is*) **van het perceel aan de straatnaam te plaats, kadastraal bekend gemeente [invullen], sectie [invullen], nummer [invullen],**

hierna te noemen “de verblijfsbieder”;
2. **de gemeente Zaltbommel, ten deze op grond van het “Mandaatbesluit”, vastgesteld op [datum invullen] rechtsgeldig vertegenwoordigd door [naam, functie invullen] en handelende ter uitvoering van het ‘Beleid tijdelijke huisvesting internationale werknemers gemeente Zaltbommel 2025’ (vastgesteld door de gemeenteraad op [datum invullen]),**

hierna te noemen “de gemeente”;
3. **de verblijfsbieder en de gemeente gezamenlijk hierna ook te noemen “partijen”;**

Overwegende dat:

- de verblijfsbieder beoogt [invullen] tijdelijke huisvesting (logies) te bieden aan internationale werknemers binnen het grondgebied van de gemeente Zaltbommel;
- de verblijfsbieder verklaart het perceel, kadastraal bekend als gemeente [invullen] sectie [invullen] nummer [invullen] in eigendom te hebben dan wel te mogen gebruiken;
- de verblijfsbieder een toestemmingsverklaring zal overleggen op het moment dat hij niet de eigenaar is van voornoemd perceel;
- de verblijfsbieder aan de gemeente verzocht heeft om op grond van de Verordening fysieke leefomgeving een verhuurdersvergunning te verlenen voor de huisvesting van internationale werknemers op voornoemd perceel;
- de verblijfsbieder bekend is met de inhoud van het ‘Beleid huisvesting internationale werknemers gemeente Zaltbommel 2025’ en met de verplichtingen die dit beleid met zich meebrengt voor de verblijfsbieder;
- de gemeente Zaltbommel op [datum] heeft besloten om een omgevingsvergunning te verlenen voor het voornemen van de verblijfsbieder op voornoemde locatie;
- de gemeente met verblijfsbieders die voornemens zijn om een huisvestingslocatie voor huisvesting van internationale werknemers te exploiteren een prestatieovereenkomst sluit;

komen het volgende overeen:

Artikel 1: Doel van de overeenkomst

Het doel van deze overeenkomst is de uitgangspunten en doelstellingen van het ‘Beleid huisvesting internationale werknemers gemeente Zaltbommel 2025’ én voorschriften uit de Wet goed verhuurderschap expliciet onder de aandacht van de verblijfsbieder brengen. Met het sluiten van deze overeenkomst verklaart de verblijfsbieder de uitgangspunten en doelstellingen van het ‘Beleid huisvesting internationale werknemers gemeente Zaltbommel 2025’ én de voorwaarden en nadere regels die zijn verbonden aan de verhuurdersvergunning te onderschrijven en na te leven.

Artikel 2: Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

- 2.1 De verblijfsbieder waarborgt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de omgeving van de huisvestingslocatie. De huisvestingsactiviteiten van de verblijfsbieder zorgen niet voor onevenredige belemmeringen en overlast voor omliggende functies;
- 2.2 De verblijfsbieder waarborgt voor de internationale werknemer een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de huisvestingslocatie en in de huisvestingsvoorziening;
- 2.3 De verblijfsbieder zorgt voor voldoende parkeergelegenheid op het terrein van de huisvestingslocatie en voorkomt parkeerdruk in de openbare ruimte in de omgeving van de huisvestingslocatie.

Artikel 3: Huisvestingsvariant en voorzieningen

- 3.1 De verblijfsbieder biedt verblijf op basis van logies aan maximaal [aantal invullen] internationale werknemers in [huisvestingsvariant invullen] en voldoet aan de algemene en specifieke beleidsuitgangspunten en voorwaarden zoals deze voor die variant zijn opgenomen in het ‘Beleid huisvesting internationale werknemers gemeente Zaltbommel 2025’. Dit beleidsdocument is als bijlage aan deze overeenkomst toegevoegd;

- 3.2 De verblijfsbieder garandeert dat de kwaliteit van de huisvesting overeenkomt met de normen en regels zoals opgenomen in het 'Beleid huisvesting internationale werknemers gemeente Zaltbommel 2025';
- 3.3 De verblijfsbieder zorgt ervoor dat de huisvestingsvoorziening voor iedereen vrij toegankelijk is vanaf de openbare weg;
- 3.4 De verblijfsbieder zorgt voor [invullen soort ontspanningsruimte en m2] gemeenschappelijke ruimte voor ontspanning.
- 3.5 De ondergetekende (de verblijfsbieder) die een huisvestingsvoorziening exploiteert voor internationale werknemers op het eigen bedrijf en die in een bepaalde periode van het jaar een onderbepaling heeft in de huisvestingsvoorziening mag tijdelijk ruimte ter beschikking stellen aan [NAW-gegevens werkgever invullen] als die in die periode tijdelijk behoefte heeft aan (extra) huisvesting. Deze tijdelijke mutatie(s) worden verwerkt in het(de) digitale nachtregister(s).

Artikel 4: Verplichtingen van de verblijfsbieder naar de internationale werknemer

- 4.1 De verblijfsbieder wijst de internationale werknemer op diens rechten en plichten middels een schriftelijk document in een taal die de internationale werknemer begrijpt. Voorschriften uit de Wet goed verhuurderschap worden in dit document opgenomen;
- 4.2 De verblijfsbieder wijst de internationale werknemer op de wettelijke verplichting zich in te schrijven in de BRP (Basisregistratie Personen) bij een beoogd verblijf van langer dan vier maanden in een half jaar. Dit hoeft niet een aaneengesloten periode van vier maanden te zijn;
- 4.3 De huurovereenkomst en de arbeidsovereenkomst staan los van elkaar. Indien de arbeidsovereenkomst wordt ontbonden of de arbeidsrelatie op ander wijze wordt beëindigd geeft de verblijfsbieder aan de internationale werknemer vier weken de tijd om vervangende woonruimte te vinden;
- 4.4 De verblijfsbieder biedt de internationale werknemer faciliteiten om de Nederlandse taal te leren;
- 4.5 De verblijfsbieder dient in het kader van de WMO te zorgen dat internationale werknemers een huisarts weten te vinden en dat zorg (aan 'huis') geleverd kan worden in aanvulling op wat mensen zelf en medebewoners voor elkaar kunnen en willen doen.

Artikel 5: Beheer

- 5.1 De verblijfsbieder is verplicht, voordat hij de huisvestingslocatie in gebruik mag nemen, te beschikken over een verhuurdersvergunning in de zin van artikel [invullen] van de Verordening fysieke leefomgeving van de gemeente Zaltbommel;
- 5.2 De verblijfsbieder dient tenminste vier weken voordat hij de huisvestingsvoorziening in gebruik neemt een 'Melding brandveilig gebruik' te doen;
- 5.3 De verblijfsbieder is verplicht een beheerder van de huisvestingslocatie aan te wijzen die [aanwezigheid invullen afhankelijk van omvang] op de locatie aanwezig is en die altijd bereikbaar is voor omwonenden, de gemeente en de hulpdiensten;
- 5.4 De verblijfsbieder is conform artikel 2.37 van de APV verplicht de internationale werknemers op de huisvestingslocatie te registreren in het door de gemeente voorgeschreven digitale nachtregister.

Artikel 6: Overige afspraken [toevoegen of weghalen indien wel/niet van toepassing]

- 6.1 Indien de verblijfsbieder een vergunning krijgt voor extra huisvestingsmogelijkheden voor internationale werknemers bij het eigen bedrijf of kan laten huisvesten in een grootschalig logiesgebouw én de verblijfsbieder biedt logies aan internationale werknemers in reguliere woningen in een woonkern, dan maakt hij deze woningen binnen een termijn van [invullen] (weer) beschikbaar voor de reguliere woningmarkt (voor de huisvesting van een huishouden).
- 6.2 De gemeente en de verblijfsbieder komen overeen dat ...
- 6.3

Artikel 7 Bijlagen

De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst of worden dat na gereedkomen. Zij worden daartoe mede door partijen geparafeerd voor zover zij bij het aangaan van deze overeenkomst al gereed zijn:

- Bijlage 1: Beleid huisvesting internationale werknemers gemeente Zaltbommel 2025
- Bijlage 2: Eventueel nadere afspraken die in een aparte bijlage worden aangehecht aan deze overeenkomst

Aldus overeengekomen te [plaats invullen] op [datum invullen]:

De gemeente:

de verblijfsbieder:

Naam

Naam