



RUIMTEMEESTERS

een heldere kijk op de leefomgeving

RUIMTELIJK TOETSINGSKADER

HUISVESTING ARBEIDSMIGRANTEN GEMEENTE ASTEN
JUNI 2024



Ruimtelijke Toetsingskader Arbeidsmigranten

Voor u ligt de checklist op basis waarvan aanvragen voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (hierna: 'BOPA') voor het huisvesten van arbeidsmigranten worden beoordeeld. Eind 2023 is er na gesprekken met diverse belanghebbenden een Toekomstbeeld opgesteld. Hoe wil de gemeente Asten de komende jaren omgaan met het huisvestingsvraagstuk van arbeidsmigranten? Het toekomstbeeld is vertaald in dit ruimtelijk toetsingskader. Wij hebben getracht om dit ruimtelijk toetsingskader zo handzaam mogelijk te maken door te werken met een twintigtal stellingen. Het doorlopen van de stellingen geeft een beeld of een initiatief bijdraagt aan het realiseren van het gewenste toekomstbeeld. De stellingen en een nadere toelichting hierop treft u hieronder aan.

Voor het doorlopen is het belangrijk dat gestart wordt met vraag 1. Na elke vraag volgt een verwijzing naar de relevante volgende vraag of een beoordeling. Voor zover er na een vraag gesteld wordt dat de aanvraag niet voldoet aan het Toekomstbeeld betekent dit dat de BOPA in zijn huidige vorm niet verleend kan worden.

Ontvankelijkheid

1. Het initiatief voldoet aan de vereiste aanvraagvereisten (o.a. omgevingsdialoog, locatie, tekening, onderbouwing etc.)
 - Ja, ga verder naar 2.
 - Nee, verzoeken om aanvullende gegevens.

Locatie

2. Voor de verdere beantwoording is de locatie van de beoogde huisvesting relevant. Daarom de vraag of de locatie gelegen is:
 - binnen de bebouwde kom, ga verder naar 3.
 - in het buitengebied, ga verder naar 6.
 - op een bedrijventerrein, ga verder naar 14.

Bebouwde kom

3. Er is sprake van huisvesting waarbij er sprake is van kamergewijze verhuur in een woning?
 - Ja, ga verder naar 4.
 - Nee, ga verder naar 5.
4. De kamergewijze verhuur is ten behoeve van maximaal vier personen in de woning?
 - Ja, ga verder naar 17.
 - Nee → aanvraag past niet in het Toekomstbeeld.
5. Er is sprake van een solitaire huisvestingsvoorziening voor maximaal 200 arbeidsmigranten.
 - Ja, ga verder naar 17.
 - Nee → aanvraag past niet in het Toekomstbeeld.

Buitengebied

6. De huisvesting ten behoeve van het agrarisch bedrijf is gesitueerd in een agrarische bedrijfswoning.
 - Ja, ga verder met 7.
 - Nee, ga verder met 8.





7. Er is sprake van het kamergewijs huisvesten van maximaal zes arbeidsmigranten in de agrarische bedrijfswoning.
 - Ja, ga verder naar 17.
 - Nee → de aanvraag voldoet niet aan het Toekomstbeeld.
8. De huisvesting is gesitueerd in een agrarisch bedrijfsgebouw of tijdelijk op te richten bijgebouw op het perceel.
 - Ja, ga verder naar 9.
 - Nee, ga verder naar 13.
9. Voor zover er een agrarische bedrijfswoning aanwezig is, wordt deze bewoond door de eigenaar of beheerder van het bedrijf?
 - Ja of bedrijfswoning niet aanwezig, ga verder naar 10.
 - Nee → de aanvraag voldoet niet aan het Toekomstbeeld.
10. De huisvesting is ten behoeve van het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf en/of een andere vestiging daarvan.
 - Ja, ga verder naar 11.
 - Nee, ga verder naar 13.
11. De huisvesting bij het agrarisch bedrijf is gedeeltelijk bedoeld voor omliggende bedrijven.
 - Ja, er is sprake van maximaal 50 arbeidsmigranten, ga verder naar 17
 - Ja, er is sprake van meer dan 50 arbeidsmigranten → de aanvraag voldoet niet aan het Toekomstbeeld.
 - Nee, ga verder naar 12.
12. Er is sprake van het huisvesten van maximaal 200 personen bij het agrarisch bedrijf.
 - Ja, ga verder naar 17.
 - Nee → aanvraag voldoet niet aan het Toekomstbeeld.
13. Er is sprake van een solitaire locatie in het buitengebied voor maximaal 200 arbeidsmigranten.
 - Ja, ga verder naar 17.
 - Nee → aanvraag voldoet niet aan het Toekomstbeeld.

Bedrijventerreinen

14. Er is sprake van kamergewijze huisvesting voor maximaal 6 personen in een bedrijfswoning op een bedrijventerrein.
 - Ja → ga verder naar 15.
 - Nee, ga verder naar 16.
15. Huisvesting is ten behoeve van het ter plaatse gevestigde bedrijf.
 - Ja, ga verder naar 17.
 - Nee, aanvraag voldoet niet aan het Toekomstbeeld.
16. Er is sprake van een solitaire huisvestingsvoorziening voor maximaal 200 arbeidsmigranten.
 - Ja, ga verder naar 17.
 - Nee → aanvraag voldoet niet aan het Toekomstbeeld.

Ruimtelijke toetsing





17. Bij de realisatie van de huisvestingslocatie is er sprake van een evenwichtige toedeling van een functie aan een locatie en er treden geen onaanvaardbare nadelige gevolgen op voor de fysieke leefomgeving?

- Ja, ga verder naar 18.
- Nee → aanvraag voldoet niet aan het Toekomstbeeld.

Kwaliteit huisvesting

18. De huisvesting voldoet aan de eisen gesteld in de Wet goed verhuurderschap én voldoet aan de SNF-normen op het moment van aanvraag?

- Ja, ga verder naar vraag 19.
- Nee → aanvraag voldoet niet aan het Toekomstbeeld.

19. Elke arbeidsmigrant (of twee arbeidsmigranten in geval van partnerschap) heeft een eigen slaapvertrek?

- Ja, ga verder naar vraag 20.
- Nee → aanvraag voldoet niet aan het Toekomstbeeld.

Combinatie van aandachtsgroepen

20. De huisvesting betreft een combinatie van aandachtsgroepen waaronder arbeidsmigranten?

- Nee, alleen arbeidsmigranten; ga verder naar 21.
- Ja → Aanvraag kan niet verleend worden met een BOPA.

21. Hier aangekomen bestaan er vanuit dit toetsingskader in beginsel geen bezwaren om de BOPA te verlenen.

Conclusie

Op basis van bovenstaande beantwoording van vragen is duidelijk geworden of er bezwaren bestaan tegen het verlenen van de BOPA. Het college is, al dan niet met advies van de gemeenteraad, bevoegd. Als er sprake is van huisvesting van arbeidsmigranten in combinatie met andere aandachtsgroepen (vraag 20) dan is het niet wenselijk om de functie te realiseren via een BOPA. Eventueel is dit dan wel mogelijk door middel van een wijziging van het omgevingsplan.





Toelichting

Het voorliggende toetsingskader betreft een ruimtelijk toetsingskader waarbij vanuit de Omgevingswetgedachte 'ja, mits' aan de hand van 21 stellingen getoetst kan worden of huisvesting van arbeidsmigranten wenselijk is. Het toetsingskader geldt voor aanvragen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Het toetsingskader kan daarnaast, voor zover dit wettelijk kan, ook gebruikt worden als denkkader voor aanvragen voor het huisvesten van arbeidsmigranten die op grond van een andere procedure gerealiseerd moeten worden. Hieronder volgt een artikelsgewijs commentaar. Maar eerst willen wij enkele begrippen duiden.

Aandachtsgroepen:	Mensen voor wie het lastig is een passende woning te vinden, zoals spoedzoekers, statushouders, arbeidsmigranten, mensen met sociale of medische urgentie
Arbeidsmigrant:	een onderdaan van een andere lidstaat van de Europese Unie die zijn hoofdverblijf niet in Nederland heeft en in Nederland verblijft om tijdelijke werkzaamheden te verrichten (artikel 1 Wet goed verhuurderschap)
Huisvestingslocatie:	Perceel waar arbeidsmigranten gehuisvest worden, al dan niet gecombineerd met een andere functie zoals bedrijvigheid.
Kamergewijze verhuur:	Het al dan niet bedrijfsmatig verhuren of aanbieden van wooneenheden binnen een reguliere woning.
Solitaire huisvestingslocatie:	Locatie voor het huisvesten van arbeidsmigranten waar op het perceel alleen die functie aanwezig is.

1. Ontvankelijkheid

Bij ontvangst van de aanvraag wordt getoetst of alle noodzakelijke documenten aanwezig zijn om de aanvraag te kunnen toetsen. Artikel 16.55 Omgevingswet is overeenkomstig van toepassing. Bij de aanvraag is in ieder geval een omgevingsdialog, zoals bedoeld in de handreiking omgevingsdialog, bijgesloten.

Ter informatie wordt aan aanvrager ook medegedeeld dat hij een verhuurvergunning en bij huisvesting van een op grond van de APV benoemd aantal arbeidsmigranten, ook exploitatievergunning nodig heeft voor de huisvestingslocatie. NB: ingeval verhuurvergunning en BOPA gelijktijdig zijn aangevraagd geldt er een aanhouding voor de verhuurvergunning op basis van artikel 6 lid 2 van de Wet goed verhuurderschap.

2. Locatie

Hier wordt een onderscheid gemaakt tussen huisvestingslocaties binnen de bebouwde kom, het buitengebied en op een bedrijventerrein. Er wordt onderscheid gemaakt omdat de wenselijke ontwikkeling en de ruimtelijke impact per gebied anders is. Voor zover er onduidelijkheid bestaat of er sprake is van huisvesting binnen de bebouwde kom of in het buitengebied is in eerste instantie het planologisch regime – het omgevingsplan – bepalend. Aanvullend hierop moet volgens de gangbare jurisprudentie gekeken worden of er sprake is van een concentratie van bebouwing en of het gebied door die bebouwing overwegend een woon- of verblijffunctie heeft.

3. Kamergewijze verhuur

Het omgevingsplan laat bewoning van een woning alleen toe als er sprake is van een huishouden. Dit betekent dat bewoning toegestaan is als er sprake is van één of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren, waarbij er sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid. Als er sprake is van meerdere huishoudens in een woning dan is er sprake van kamergewijze verhuur. Meerdere individuen zonder enige band wonen dan in een woning op een eigen slaapkamer en delen al dan niet de voorzieningen. Omdat hier sprake is van strijdigheid met het





omgevingsplan kan hier alleen met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit medewerking aan verleend worden.

4. Maximaal vier personen

Personen die in kamers wonen hebben vaak een ander dagritme. Dit geldt niet alleen voor arbeidsmigranten maar ook voor studenten of alleenstaanden. Omwille van de leefbaarheid en om overlast te voorkomen beperken wij het aantal bewoners van reguliere woningen in de bebouwde kom tot vier personen. We sluiten bij het aantal bewoners aan bij de samenstelling van een traditioneel gezin. Hierbij is er al enigszins sprake van een verruiming daar er, in tegenstelling tot een traditioneel gezin, in het geval van kamergewijze bewoning sprake zal zijn van vier volwassenen.

5. Solitaire huisvestingslocatie in de kom

Naast kamergewijze bewoning van een reguliere woning is het ook mogelijk dat er een bestaand gebouw, niet zijnde een woning, wordt omgebouwd tot grotere huisvestingslocatie of dat op gronden, al dan niet na sloop van de aanwezige bebouwing, een grotere huisvestingslocatie wordt opgericht. In dat geval kan er maximaal sprake zijn van huisvesting van 200 personen. Omdat er sprake is van huisvesting binnen de bebouwde kom kan het omwille van de leefbaarheid en het voorkomen van overlast mogelijk zijn dat een lager aantal meer wenselijk is. Bij een solitaire locatie kan er gehuisvest worden voor meerdere bedrijven.

6. Agrarische bedrijfswoning

Planologisch uitgangspunt is dat huisvesting bij een agrarisch bedrijf moet plaatsvinden in de agrarische bedrijfswoning. Daarvoor heeft de gemeenteraad ook expliciet gekozen bij het opstellen van het omgevingsplan.

7. Maximaal zes arbeidsmigranten

Het aantal arbeidsmigranten dat gehuisvest mag worden in een agrarische bedrijfswoning is beperkt tot zes personen. Dit aantal is groter dan binnen de bebouwde kom omdat de bebouwingsdichtheid in het buitengebied en daarmee de kans op overlast beperkter is. Wij zijn er ons van bewust dat woningen in het buitengebied wellicht groter zijn en dat er de mogelijkheid bestaat om meer dan zes personen te huisvesten. Het huisvesten van arbeidsmigranten in agrarische bedrijfswoningen in het buitengebied wordt door dit aantal wellicht onaantrekkelijker. Dit is positief voor de transitie van het buitengebied waarbij het noodzakelijk is om voormalige agrarische bedrijfslocaties aan te wenden voor nieuwe economische dragers. Hiermee waarborgen we immers de leefbaarheid van het buitengebied op de lange termijn. Omwille van deze leefbaarheid is het huisvesten van arbeidsmigranten in een reguliere woning in het buitengebied niet wenselijk.

8. Agrarisch bedrijfsgebouw of op te richten gebouw

Om meerdere redenen kan er ook sprake zijn van huisvesting in een ander gebouw dan de agrarische bedrijfswoning, zoals een agrarisch bedrijfsgebouw of een op te richten bijgebouw. Natuurlijk kan de reden hierin gelegen zijn dat er geen agrarische bedrijfswoning aanwezig is, maar ook kan de noodzaak bestaan om meer dan zes arbeidsmigranten te huisvesten. In het kader van zuinig ruimtegebruik dient altijd bekeken te worden of een bestaand gebouw hiervoor gebruikt kan worden alvorens een nieuw gebouw wordt opgericht. Mocht een bestaand leegstaand gebouw – om welke reden dan ook – niet gebruikt kunnen worden als huisvestingslocatie dan kan sloop verlangd worden ten behoeve van de nieuwbouw.

9. Bewoning agrarisch bedrijfswoning

In navolging van het gestelde onder 8 geldt als extra voorwaarde dat indien huisvesting plaatsvindt in een bijgebouw of een daartoe op te richten gebouw de bedrijfswoning, voor zover aanwezig, wel bewoond moet zijn door de eigenaar dan wel de beheerder. Hiermee wordt zoveel mogelijk het planmatig gebruik van het perceel en daarmee de woning gewaarborgd.

Een bijkomend voordeel is dat er hierdoor toezicht is op het perceel.





10. Ter plaatse gevestigd bedrijf

Huisvesting is alleen mogelijk voor het ter plaatse gevestigd bedrijf of voor een nevenvestiging daarvan. Uitgangspunt is dat zoveel mogelijk vervoersbewegingen worden voorkomen.

11. Omliggende bedrijven

Naast huisvesting voor het eigen bedrijf kan de huisvestingslocatie ook gebruikt worden voor huisvesting van omliggende bedrijven. Hierbij kan maximaal gehuisvest worden voor bedrijven uit omliggende regio-gemeenten. Dit kan bijvoorbeeld gaan om gelijktijdige huisvesting maar ook om volgtijdelijke huisvesting omdat er bijvoorbeeld sprake is van seizoenswerk. In dat laatste geval zou een huisvestingslocatie anders buiten het seizoen niet in gebruik zijn. Door gezamenlijk te huisvesten worden locaties efficiënt gebruikt. Voorwaarde is dat er gezamenlijk tot maximaal 50 personen gehuisvest mag worden.

12. Maximaal 200 personen

Als er alleen sprake is van huisvesting voor het eigen bedrijf dan is het maximaal aantal te huisvesten arbeidsmigranten 200 personen.

13. Solitaire huisvestingslocatie.

Naast kamergewijze bewoning van een agrarische bedrijfswoning, huisvesting in een bijgebouw of in een op te richten gebouw bij een agrarisch bedrijf is het ook mogelijk om een zelfstandige huisvestingslocatie te realiseren. Op het perceel zijn dan geen andere functies (meer) aanwezig. Realisatie kan doordat een bestaand gebouw wordt omgebouwd tot grotere huisvestingslocatie of dat op gronden, al dan niet na sloop van de aanwezige bebouwing, een grotere huisvestingslocatie wordt opgericht. In dat geval kan er maximaal sprake zijn van huisvesting van 200 personen. Bij een solitaire locatie kan er gehuisvest worden voor meerdere bedrijven.

14. Huisvesting in een bedrijfswoning

Net als in een woning in de bebouwde kom en een agrarische bedrijfswoning is het ook mogelijk om een bedrijfswoning op een bedrijventerrein te gebruiken voor huisvesting van arbeidsmigranten. Ook hier gaat het net als in het buitengebied om kamergewijze verhuur ten behoeve van maximaal zes personen.

15. Voor het ter plaatse gevestigd bedrijf

Het huisvesten van arbeidsmigranten op een bedrijventerrein kan alleen voor het ter plaatse gevestigde bedrijf. Belangrijk is dus dat de werknemers een duidelijke binding hebben met het ter plaatse gevestigde bedrijf. Voor de uitleg van het begrip binding wordt aangesloten bij de definitie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De afdeling heeft in de uitspraak van 17 mei 2023, ECLI:NL:RVS:2023:1937, bepaald dat er sprake is van binding als de arbeidsmigranten feitelijk en hoofdzakelijk werken voor een bedrijf op het bedrijventerrein. Indien een arbeidsmigrant een nul-urencontract heeft voor een bedrijf op het bedrijventerrein maar feitelijk en hoofdzakelijk werkt voor een bedrijf buiten het bedrijventerrein is er geen sprake van de noodzakelijke binding.

16. Solitaire huisvestingslocatie

Ook op een bedrijventerrein is het mogelijk om een solitaire huisvestingslocatie te realiseren ten behoeve van 200 arbeidsmigranten. Ook hier kan er sprake zijn van de ombouw van een bestaand bedrijfspand of het oprichten van een nieuwe gebouw, al dan niet na sloop. Voorwaarde is dat er geen andere functies op het perceel aanwezig zijn. Bij een solitaire locatie kan er gehuisvest worden voor meerdere bedrijven.

17. Evenwichtige toedeling van functies aan de locaties

De realisatie van de huisvestingslocatie kan alleen als er sprake is van een evenwichte toedeling van de functie aan de locatie. Inherent hieraan is dat de nieuwe functie geen nadelige gevolgen mag hebben voor de fysieke leefomgeving. Niet alleen moet er sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van de huisvestingslocatie maar daarnaast mogen omliggende bedrijven geen





onaanvaardbare (milieu-) hinder ondervinden naar aanleiding van de realisatie van de huisvesting van arbeidsmigranten. Ook omwonenden van een huisvestingslocatie moeten gevrijwaard blijven van onaanvaardbare hinder. Als voorbeeld hiervan, dus niet uitsluitend, noemen we hier dat het plan moet voldoen aan de eisen zoals deze gesteld zijn in de gemeentelijke Nota Parkeernorm.

18. SNF en Wet goed verhuurderschap

De huisvestingslocatie voldoet aan de verschillende eisen die gesteld worden, zoals brand- en constructieve veiligheid. De huisvestingslocatie, indien reeds bestaand, heeft het keurmerk van de Stichting Normering Flexwonen en voldoet aan de bepalingen van de Wet goed verhuurderschap. Indien de huisvestingslocatie nog gerealiseerd moet worden voldoet de te realiseren huisvestingslocatie aan de SNF-normen op het moment van aanvraag en wordt het keurmerk behaald zodra de huisvestingslocatie daadwerkelijk gerealiseerd is.

19. Eigen slaapvertrek

In aanvulling op het bepaalde onder 18 wordt in 19 uitgelicht dat de Wet goed verhuurderschap als eis stelt dat iedere arbeidsmigrant een eigen slaapvertrek heeft. De enige uitzondering hierop betreft in het geval er sprake is van een relatie tussen twee arbeidsmigranten. In dit geval zijn twee arbeidsmigranten in een slaapvertrek toegestaan.

20. Gecombineerde groepen

Naast arbeidsmigranten zijn er meerdere 'aandachtsgroepen' die geen of slechts beperkt een woning kunnen vinden op de reguliere woningmarkt. Hierbij valt te denken aan bijvoorbeeld spoedzoekers, jongeren en statushouders (NB: geen vluchtelingen). Het is denkbaar dat een huisvestingslocatie opgericht wordt om meerdere aandachtsgroepen te huisvesten. In dit geval is er sprake van een gecombineerde groep. Dit kan ook zijn een situatie waarbij een aanvraag ziet op het huisvesting van arbeidsmigranten bij een reeds bestaande huisvesting voor een of meerdere aandachtsgroepen. Uitgangspunt is daarom dat indien er na realisatie sprake zal zijn van huisvesting van meerdere aandachtsgroepen, waaronder ook arbeidsmigranten, dat dit toetsingskader wel richting geeft maar er dient dan een eigenstandige afweging plaats te vinden via een wijziging van het omgevingsplan.

Procedure

Na het doorlopen van de bovenstaande vragen en aangekomen bij 21 bestaan er in beginsel geen bezwaren tegen verlening van de BOPA voor de huisvesting van de arbeidsmigranten. In voorkomende gevallen kan het wenselijk zijn maatwerk toe te passen. Dit zal in alle gevallen goed onderbouwd moeten worden voordat hierover kan worden beslist. Voor zover er sprake is van huisvesting van meer dan 50 personen heeft de gemeenteraad een adviesrecht. Zoals hierboven reeds opgemerkt als er sprake is van huisvesting van meerdere aandachtsgroepen dan leent deze ontwikkeling zich niet voor een BOPA. Hieraan kan alleen medewerking worden verleend door middel van een wijziging van het omgevingsplan.

