Gemeente Etten-Leur
Roosendaalseweg 4
4875 AA Etten-Leur
Postbus 10.100
4870 GA Etten-Leur
T : 14 076
E: info@etten-leur.nl
I: www.etten-leur.nl

Kenmerk : n.v.t.
Contactpersoon : Stijn Schouwenaars
Doorkiesnummer : n.v.t.
Uw brief van : n.v.t.
Onderwerp : Voortgang collectieve huisvesting arbeidsmigranten Etten-Leur, 12 May 2022

Beste leden van de raad,

Op 3 mei hebben wij een eerste stap gezet in de beleidsaanpassing rondom huisvesting van arbeidsmigranten. Met deze brief informeren we u nader over dit besluit.

Aanleiding
In onze gemeente wonen en werken al tientallen jaren arbeidsmigranten die voor een belangrijk deel bijdragen aan de economische vitaliteit van Etten-Leur en omgeving. Buitenlandse werknemers zijn onmisbaar voor de economie, maar er is een groot tekort aan woonruimte. Vanuit verschillende invalshoeken hebben wij samen met diverse partijen de gemeenteraad op 19 oktober jl. bijgepraat over de actualiteit. Daarbij zijn de meest relevante ontwikkelingen geschetst. Dit kunt u terugkijken via Arbeidsmigranten - gemeente Etten-Leur.

Op 14 februari jl. stemde uw gemeenteraad in met de bouwstenen voor collectieve huisvesting van arbeidsmigranten. U heeft daarbij enkele toevoegingen gedaan om te komen tot een volwaardig toetsingskader en beleidsregels om op tijdelijke basis collectieve huisvesting voor arbeidsmigranten mogelijk te maken.

Aanpassing van het Bor-beleid.
Het bestemmingsplan op het bedrijventerrein laat de huisvesting niet toe. Afwijking van het bestemmingsplan gebeurt aan de hand van de zogenoemde kruimelgevallenregeling op grond van artikel 4 van bijlage II Besluit omgevingsrecht ofwel het Bor-beleid. Ons college heeft dit Bor-beleid nu aangepast en biedt daarmee de mogelijkheid aan initiatiefnemers en eigenaren van bestaande bedrijfspanden om, onder voorwaarden, een tijdelijke vergunning aan te vragen voor collectieve huisvesting.

Bestaand vastgoed, geen kleinschaligheid
Er zijn meerdere mogelijkheden om huisvesting te realiseren. Wij achten het het meest wenselijk en effectief om (eerst) uit te gaan van het omvormen van bestaand, bij voorkeur leegstaand, vastgoed op het bedrijventerrein. Onze overwegingen daarbij zijn de volgende.

- Leegstand is per definitie ongewenst en collectieve huisvesting kan een eigenaar van een pand mogelijkheden bieden.
- Collectieve huisvesting (vanaf ca. 50 bedden) geeft efficiënt en effectief invulling aan de grote vraag en voorkomt een evenredig groeiende vraag naar reguliere woningen in de woningmarkt.
- Het stellen van een ondergrens voorkomt de kans op ongewenste versplintering over meerdere kleinere locaties verspreidt op het bedrijventerrein. Dit conflicteert met de doelstellingen en regelingen op de bedrijventerreinen.
- Grootschaligere voorzieningen kunnen in de regel beter worden uitgerust met (ontspannings-) faciliteiten en voorzieningen dan verkamerde woningen. Dit zorgt voor een beter woon- en leefklimaat. Een clustering van mensen vraagt nu eenmaal om voorzieningen en mate van privacy, ontspanning en ontmoeting.
- Locaties van deze omvang kunnen in de regel goed voorzien in het dagelijks beheer. De locaties zijn overzichtelijker te reguleren, te handhaven en te controleren.

Wonen op het bedrijventerrein

Wonen op een bedrijventerrein is niet ideaal en vanuit milieuoverwegingen lang niet overal mogelijk. Het vergt maatwerk en onderzoek per initiatief. De kans is groot dat bedrijven in hun werkzaamheden c.q. uitbreidingsmogelijkheden worden gehinderd en een goed woon- en leefklimaat is vaak ook niet of te beperkt aanwezig. Collectieve huisvesting valt in de milieuregelgeving onder het begrip wonen. Dat betekent dat ook de milieunormen zoals geluid en externe veiligheid voor wonen van toepassing zijn. Dat maakt dat de huisvesting bijvoorbeeld ook niet te dichtbij een snel- of spoorweg kan komen en dat rond alle bestemmingen ‘Bedrijven/ Bedrijfsterrein’ afstand moet worden gehouden (in overeenstemming met de geldende afstanden voor de daar toegestane categorieën bedrijven). Dit betekent dat er aan de voorkant maatwerk afstemming en onderzoek nodig is om de haalbaarheid van een initiatief stapsgewijs te verkennen.

Communicatie

Naast criteria waar een locatie minimaal aan dient te voldoen, stellen we aanvullende indieningsvereisten met onder andere de gewenste stappen in het vergunningsproces zoals beschreven in de routeplanner rondom participatie. Om te voorkomen dat een initiatiefnemer zonder vooroverleg een omgevingsvergunningsaanvraag indient, wordt deze werkwijze online gepubliceerd en via de contactambtenaren verspreidt.

Collectieve huisvestingslocaties hebben een impact op de leefomgeving. Dit kan op onbegrip en tot weerstand leiden. Communicatie is daarom uitermate belangrijk. De stakeholders moeten vanaf het begin af aan worden meegenomen. Het uitgangspunt is het streven naar een zo maximaal mogelijk draagvlak, vroegtijdig informeren en goed blijven communiceren. De volgende basisafspraken zijn van toepassing.

- Breed communiceren over een locatie waar nog geen haalbaar plan voor is, is vanuit de gemeente, de initiatiefnemer en de inwoner niet zinvol of gewenst. Om tot een haalbaar plan te komen is in eerste instantie afstemming nodig tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Een locatie is pas communiceerbaar als er een principe aanvraag is gedaan dat door de gemeente is getoetst of er geen onoverbrugbare elementen van toepassing zijn.
- Met het vaststellen van de bouwstenen is de afspraak gemaakt om collectieve huisvesting via een omgevingsvergunningsprocedure mogelijk te maken **zonder een actieve rol vanuit de gemeenteraad.** De participatie rondom een locatie die voldoet aan de beleidskaders, gaat dan niet meer over of de locatie mogelijk is maar over de mogelijke inpassing op die locatie en zaken als beheer, communicatie en integratie.
- **De initiatiefnemer** (vergunning-aanvrager) is eerstverantwoordelijk voor een ordentelijke communicatie (transparant en tijdig) en het beheer. Afspraken hierover zijn in de beleidsregels opgenomen.

- De **rol van de gemeente** rondom een initiatief is dat wij toetsen, medewerking verlenen en het proces begeleiden. Een aanvraag komt op de intaketafel en daar wordt conform procedure een integraal advies gegeven en een omgevingsadvies/projectleider gekoppeld aan het initiatief. Samen worden er afspraken gemaakt over het proces en aandacht besteed aan de milieukundige aspecten.
- De **verantwoordelijkheid van de gemeente** is dat we de gemaakte beleidskeuzes goed en helder uitleggen. Hiervoor gebruiken we onder andere onze website Arbeidsmigranten - gemeente Etten-Leur.

Van 6 terug naar 4 in reguliere vergunningen
We besloten ook om de beleidsregel van de reguliere binnenstedelijke vergunningen van 6 terug naar 4 bedden, gelijktijdig door te voeren. Er zijn maar enkele binnenstedelijke vergunningen die dit jaar aflopen en de verwachting is dat er snel collectieve locaties gerealiseerd kunnen worden. Desondanks willen we voorkomen dat het aantal bedden in Etten-Leur terugloopt. We kunnen immers niet garanderen of en wanneer precies er collectief locaties gerealiseerd kunnen worden. We monitoren deze ontwikkeling.

Integraal beleid en duurzame ontwikkeling rondom regionale arbeidsmigratie
Naast collectieve huisvesting mogelijk maken, gaf uw raad op 14 februari ons opdracht om te komen tot integraal beleid en duurzame ontwikkeling. Een van de beleidsuitgangspunten vormt daarbij het "*versterken van de positie van de arbeidsmigrant*". In dit spoor onderzoeken we welke maatregelen we kunnen nemen om de werk- en leefomstandigheden van de arbeidsmigranten te verbeteren. We willen daarbij de toegang tot het sociale domein bevorderen te denken aan scholing, toegang tot (gezondheids-) voorzieningen, voorzien in een goede informatievoorziening en het verbeteren van de integratie. Rondom de integrale beleidsontwikkeling arbeidsmigranten hanteren we ook het beleidsuitgangspunt van "*voldoende kwalitatieve huisvesting op de juiste plek*". We monitoren onder andere de collectieve huisvestingsontwikkelingen aan de criteria die we daaraan gesteld hebben en nemen in dit spoor het verbreden van het zoekgebied met het buitengebied mee. Om collectieve huisvesting in het buitengebied mogelijk te maken, en daarmee te voldoen aan de wensen van uw gemeenteraad, wordt voor de korte termijn een maatwerk aanpak en voor de lange termijn deze beleidsmatige aanpak voorgesteld.

Informeren
Huisvesting van arbeidsmigranten is een urgent en actueel thema. Op de korte termijn zijn stevige beleidsingrepen als deze nodig, voor de langere termijn een duurzame ontwikkeling en integraler beleid. We houden u op de hoogte.

Heeft u nog vragen?
Het kan zijn dat u nog vragen heeft. Neem dan gerust contact op met Stijn Schouwenaars. Hij is bereikbaar op telefoonnummer 14076 of per e-mail stijn.schouwenaars@etten-leur.nl.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders,

Dhr. drs. C. Smits
Gemeentesecretaris

Mw. dr. M.W.M. de Vries
Burgemeester