Bijlage 1: Afwegingskader

Algemene voorwaarden[1]

De algemene voorwaarden gelden voor alle soorten huisvestingslocaties die in deze beleidsnotitie worden genoemd ten behoeve van de huisvesting van internationale werknemers. De algemene voorwaarden zijn bedoeld om ervoor te zorgen dat de huisvesting op een verantwoorde manier wordt georganiseerd. Zowel voor de te huisvesten internationale werknemers alsmede de omliggende percelen en omwonenden, ongeacht de gebiedstypologie of het type huisvesting. Naast de algemene voorwaarden gelden er planologische specifieke voorwaarden. Bij een huisvestingsinitiatief dient, in de onderbouwing, ingegaan te worden hoe wordt voldaan aan de hieronder genoemde voorwaarden.

1. Het initiatief dient te voldoen aan de geldende wet- en regelgeving, onder meer op het gebied van de fysieke leefomgeving, waaronder de Omgevingswet, het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl);
2. Voldaan wordt aan het criterium “Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties” (ETFAL), hierbij dient ten minste ingegaan te worden op:
    - Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor zowel de omwonenden alsmede de te huisvesten internationale werknemers;
    - De stedenbouwkundige-ruimtelijke structuur van de omgeving wordt door de huisvestingslocatie niet verstoord;
    - De natuurlijke- en/of landschappelijke waarden van de omgeving worden niet aangetast;
    - De veiligheid van het gebouw, waaronder de brandveiligheid, is in voldoende mate geborgd;
    - De huisvesting is aanvaardbaar vanuit het oogpunt van hygiëne en gezondheid;
    - Het initiatief zorgt niet voor verkeersoverlast, de verkeersveiligheid dient in voldoende mate geborgd te zijn en er is sprake van een goede verkeersontsluiting;
    - Er dient voldoende parkeergelegenheid te zijn conform de vigerende gemeentelijke parkeernota;
    - Omliggende percelen worden niet in hun planologische of milieutechnische ontwikkelmogelijkheden geschaad.
3. Er is sprake van volwaardige, kwalitatieve huisvesting;
4. De huisvester houdt in de huisvesting rekening met de privacy van de bewoners;
5. De huisvester dient te voldoen aan de Wet goed verhuurderschap;
6. De huisvesting en huisvester voldoen aan de juiste keurmerken;
7. Er heeft een zorgvuldige omgevingsdialoog plaatsgevonden, conform de richtlijnen zoals opgenomen in bijlage 2;
8. In elke huisvestingsvorm dient een meertalig huisreglement aanwezig te zijn, conform de richtlijnen zoals opgenomen in bijlage 3;
9. Er dient sprake te zijn van een door de gemeente goedgekeurd beheerplan, conform de richtlijnen zoals opgenomen in bijlage 4.

[1] Voor een nadere toelichting van de algemene voorwaarden, zie hoofdstuk 3.4 van de beleidsnotitie.

In het geval van grootschalige huisvesting[2] gelden de volgende aanvullende voorwaarden:

- Er is 24/7 een beheerder of meerdere beheerders aanwezig;
- Aanvullend op de omgevingsdialoog dient er een fysieke informatieavond gehouden te worden voor omwonenden en andere belanghebbenden.

[2] Zie de definities in hoofdstuk 2.

Planologische specifieke voorwaarden[3]

Stedelijk gebied	
Huisvestingsvorm/locatie[4]	Voorwaarden
Burgerwoningen[5]	• Huisvesting vindt plaats in een bestaande, legale woning. Er mag geen sprake zijn van huisvesting in combinatie met het vergroten van bouwmogelijkheden, woningsplitsing of het anderszins vergroten van het aantal woningen; • Bij de huisvesting van internationale werknemers mogen, indien er een huishouden in de woning woont, naast dit huishouden maximaal 3 internationale werknemers in de woning gehuisvest worden. Indien er geen huishouden woonachtig is, mogen er maximaal 4 internationale werknemers worden gehuisvest; • De afstand tussen verschillende huisvestingslocaties dient minimaal 75 meter te zijn[6]; • De actuele SNF-norm dient als minimale norm te worden gehanteerd; • Er wordt voldaan aan de algemene voorwaarden.
Gebouwen met een tijdelijk karakter	• De actuele SNF-norm dient als minimale norm te worden gehanteerd; • Er wordt voldaan aan de algemene voorwaarden.
Hergebruik bestaand vastgoed	• De huidige (planologische-juridische) functie is in zijn geheel beëindigd; • De actuele SNF-norm dient als minimale norm te worden gehanteerd; • Er wordt voldaan aan de algemene voorwaarden. Wanneer sprake is van een (voormalige) bedrijfswoning, dan gelden de volgende aanvullende voorwaarden. • Huisvesting vindt plaats in een bestaande, legale bedrijfswoning. Er mag geen sprake zijn van huisvesting in combinatie met het vergroten van bouwmogelijkheden, woningsplitsing of het anderszins vergroten van het aantal woningen;

[3] Voor een nadere toelichting van de planologische specifieke voorwaarden, zie hoofdstuk 3.4 van de beleidsnotitie.
[4] Voor de huisvestingsvormen zijn in hoofdstuk 2 definities opgenomen.
[5] Zeer incidenteel zijn er in Meierijstad nog burgerwoningen te vinden die binnen de contouren van een bedrijventerrein vallen. Deze burgerwoningen (welke niet de functie bedrijfswoning hebben) worden aan deze voorwaarden getoetst.
[6] Zie de wijze van meten in hoofdstuk 2.

	• Bij de huisvesting van internationale werknemers mogen, indien er een huishouden in de woning woont, naast dit huishouden maximaal 3 internationale werknemers in de woning gehuisvest worden. Indien er geen huishouden woonachtig is, mogen er maximaal 4 internationale werknemers worden gehuisvest; • De afstand tussen verschillende huisvestingslocaties dient minimaal 75 meter te zijn[7].
Nieuwbouw	• De actuele SNF-norm dient als minimale norm te worden gehanteerd; • Er wordt voldaan aan de algemene voorwaarden.

Bedrijventerreinen	
Huisvestingsvorm/locatie	Voorwaarden
Bedrijfswoningen	• Er is sprake van tijdelijke huisvesting[8]; • Huisvesting vindt plaats in een bestaande, legale bedrijfswoning. Er mag geen sprake zijn van huisvesting in combinatie met het vergroten van bouwmogelijkheden, woningsplitsing of het anderszins vergroten van het aantal woningen; • Bij de huisvesting van internationale werknemers mogen, indien er een huishouden in de woning woont, naast dit huishouden maximaal 3 internationale werknemers in de woning gehuisvest worden. Indien er geen huishouden woonachtig is, mogen er maximaal 4 internationale werknemers worden gehuisvest; • De afstand tussen verschillende huisvestingslocaties dient minimaal 75 meter te zijn[9]; • De actuele SNF-norm dient als minimale norm te worden gehanteerd; • De te huisvesten internationale werknemers moeten een aantoonbare relatie hebben met het op de locatie aanwezige bedrijf; • Er wordt voldaan aan de algemene voorwaarden.
Gebouwen met een tijdelijk karakter	• Er is sprake van tijdelijke huisvesting[10]; • De actuele SNF-norm dient als minimale norm te worden gehanteerd; • Bebouwing wordt opgericht binnen het bestaande bouwperceel; • Er wordt voldaan aan de algemene voorwaarden.

[7] Zie de wijze van meten in hoofdstuk 2.
[8] Zie de definitie in hoofdstuk 2.
[9] Zie de wijze van meten in hoofdstuk 2.
[10] Zie de definitie in hoofdstuk 2.

Hergebruik bestaand vastgoed	• Er is sprake van tijdelijke huisvesting[11]; • Huisvesting dient te geschieden in legale bedrijfspanden met een bedrijfsfunctie en binnen de geldende regels voor bouwen op grond van het gemeentelijke Omgevingsplan; • De actuele SNF-norm dient als minimale norm te worden gehanteerd; • Aangetoond dient te worden dat het bedrijfspand langdurig leegstaat en pogingen zijn ondernomen om het in gebruik te nemen als bedrijfspand[12]; • Er wordt voldaan aan de algemene voorwaarden.
Nieuwbouw	• Er is sprake van tijdelijke huisvesting[13]; • De actuele SNF-norm dient als minimale norm te worden gehanteerd; • Bebouwing wordt opgericht binnen het bestaande bouwperceel; • Het gebouw dient zodanig ontworpen en gerealiseerd te worden dat het in de toekomst ook geschikt is voor gebruik als bedrijfsgebouw; • Er wordt voldaan aan de algemene voorwaarden.

Buitengebied			
Huisvestingsvorm/locatie	Buitengebied, niet zijnde de zone 'nabij bedrijventerreinen' of kernrandzone	Buitengebied, zone 'nabij bedrijventerreinen'	Buitengebied, kernrandzone
Burgerwoningen	• Huisvesting vindt plaats in een bestaande, legale woning. Er mag geen sprake zijn van huisvesting in combinatie met het vergroten van bouwmogelijkheden, woningsplitsing of het anderszins vergroten van het aantal woningen; • Bij de huisvesting van internationale werknemers mogen, indien er een huishouden in de woning woont, naast dit huishouden maximaal 3 internationale werknemers in de woning gehuisvest worden. Indien er geen huishouden	Idem	Idem

[11] Zie de definitie in hoofdstuk 2.
[12] Zie paragraaf 3.4.2 van de beleidsnotitie, bij 'bedrijventerreinen'.
[13] Zie de definitie in hoofdstuk 2.

	woonachtig is, mogen er maximaal 4 internationale werknemers worden gehuisvest; • Als er sprake is van een grotere woning[14], dan kan er afgeweken worden van de hierboven genoemde aantallen, tot een maximum van 10 internationale werknemers. • De afstand tussen verschillende huisvestingslocaties dient minimaal 200 meter te zijn[15]; • De actuele SNF-norm dient als minimale norm te worden gehanteerd; • Er wordt voldaan aan de algemene voorwaarden.		
Agrarische bedrijven	• Er is sprake van een reëel (in werking zijnde) agrarisch bedrijf op de huisvestingslocatie; • Huisvesting op het eigen terrein van een agrarische werkgever kan plaatsvinden in de vorm van een tijdelijke of permante huisvestingslocatie; • (De uitbreiding van) het aantal huisvestingsplekken moet aantoonbaar passen bij (de groei in) het benodigde aantal internationale werknemers van het desbetreffende bedrijf; • Nut en noodzaak van de huisvesting wordt getoetst door de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB); • Medewerkers worden bij het bedrijf waar zij werkzaam zijn gehuisvest. Het mag ook gaan om werknemers die op een andere vestigingslocatie van hetzelfde bedrijf werkzaam zijn. Indien het aantal internationale werknemers fluctueert wordt de mogelijkheid geboden om in het laagseizoen de niet benodigde bedden aan te	Idem	Idem

[14] Zie de definitie in hoofdstuk 2.
[15] Zie de wijze van meten in hoofdstuk 2.

	bieden voor de huisvestiging van internationale werknemers van andere lokale ondernemers. Beoordeling hiervan is maatwerk en dient onderdeel te zijn van de aanvraag omgevingsvergunning; • De uitstraling van de huisvestingslocatie past bij het karakter van het buitengebied van Meierijstad; • De actuele AKF-norm dient als minimale norm te worden gehanteerd; • Er wordt voldaan aan de algemene voorwaarden. Wanneer sprake is van huisvesting in nieuwe bebouwing, dan gelden de volgende aanvullende voorwaarden. • Bebouwing dient binnen het agrarische bouwvlak te worden opgericht. Alleen in zeer uitzonderlijke gevallen, waarbij met afdoende onderbouwing kan worden aangetoond dat er binnen het bouwvlak geen ruimte beschikbaar is, kan bebouwing direct grenzend aan het bouwvlak worden toegestaan; • Er wordt voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken en voldoet aan de handreiking kwaliteitsverbetering Meierijstad.		
V(N)AB-locaties	Niet van toepassing	• Er is sprake van tijdelijke huisvesting[16]. • Huisvesting is alleen mogelijk bij beëindiging van het agrarische bedrijf of niet-agrarisch bedrijf, waarbij is aangetoond dat voortzetting van het	Idem als bij ‘Buitengebied, zone nabij bedrijventerreinen’

[16] Zie de definitie in hoofdstuk 2.

		agrarisch bedrijf of het niet-agrarische bedrijf niet reëel of mogelijk is; • Huisvesting dient binnen het bouwvlak te geschieden; • De huisvestingslocatie dient passend te zijn binnen de ontwikkelrichting van het gebied[17]; • De uitstraling van de huisvestingslocatie past bij het karakter van het buitengebied van Meierijstad; • De actuele SNF-norm dient als minimale norm te worden gehanteerd; • Er wordt voldaan aan de algemene voorwaarden. Voor wat betreft de voormalige bedrijfswoning gelden de aanvullende volgende voorwaarden. • Bij de huisvesting van internationale werknemers mogen, indien er een huishouden in de woning woont, naast dit huishouden maximaal 3 internationale werknemers in de woning gehuisvest worden. Indien er geen huishouden woonachtig is, mogen er maximaal 4 internationale werknemers worden gehuisvest; • Als er sprake is van een grotere woning[18], dan kan er afgeweken	

[17] Zie de definitie in hoofdstuk 2.
[18] Zie de definitie in hoofdstuk 2.

		worden van de hierboven genoemde aantallen, tot een maximum van 10 internationale werknemers. Voor wat betreft de voormalige bedrijfsbebouwing gelden de volgende aanvullende voorwaarden. • Er wordt voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken en voldoet aan de handreiking kwaliteitsverbetering Meierijstad; • Er mag sprake zijn van vervangende nieuwbouw waarbij de inhoud en oppervlakte van het gebouw niet vergroot mogen worden.	
Grootschalige huisvesting[19] in het buitengebied (niet zijnde huisvesting bij een agrarisch bedrijf of op een V(N)AB locatie)	Niet van toepassing	• Er is sprake van tijdelijke huisvesting[20]; • De huisvesting past bij het industriële karakter van het nabijgelegen bedrijventerrein; • De actuele SNF-norm dient als minimale norm te worden gehanteerd; • In verband met de ruimtelijke impact is het essentieel dat de inrit/toegang (ontsluiting) van de huisvestingslocatie ontsloten wordt	• Er is sprake van tijdelijke huisvesting; • De huisvesting past bij het karakter van het buitengebied van Meierijstad; • De actuele SNF-norm dient als minimale norm te worden gehanteerd; • In verband met de ruimtelijke impact is het essentieel dat de inrit/toegang (ontsluiting) van de huisvestingslocatie

[19] Zie de definitie in hoofdstuk 2.
[20] Zie de definitie in hoofdstuk 2

		op de directe infrastructuur waar ook het bedrijventerrein gebruik van maakt; • De huisvestingslocatie dient passend te zijn binnen de ontwikkelrichting[21] van het gebied; • Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik; • Er wordt voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken en voldoet aan de handreiking kwaliteitsverbetering Meierijstad; • Er wordt voldaan aan de algemene voorwaarden.	ontsloten wordt op de directe infrastructuur van de omgeving; • De huisvestingslocatie dient passend te zijn binnen de ontwikkelrichting[22] van het gebied; • Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik; • Er wordt voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken en voldoet aan de handreiking kwaliteitsverbetering Meierijstad; • Er wordt voldaan aan de algemene voorwaarden.

[21] Zie de definitie in hoofdstuk 2.
[22] Zie de definitie in hoofdstuk 2.

	Stedelijk Gebied	Bedrijventerreinen	Buitengebied, niet zijnde de zone ‘nabij bedrijventerreinen’ of kernrandzone	Buitengebied, ‘nabij bedrijventerreinen’	Buitengebied, kernrandzone
Burgerwoningen					
(Voormalige) Bedrijfswoningen					
Gebouwen met een tijdelijk karakter					
Hergebruik bestaand vastgoed					
Nieuwbouw					
Agrarische bedrijven					
V(N)AB locaties					
Grootschalige huisvesting in het buitengebied (niet zijnde huisvesting bij een agrarisch bedrijf of op een V(N)AB locatie)					

	Huisvesting onder voorwaarden mogelijk
	Huisvesting niet mogelijk