Beleidsnota huisvesten internationale werknemers en andere kamerbewoners in Leudal

1. Context

In Leudal werken al vele jaren internationale werknemers, vooral in de agrarische sector. Dit waren in eerste instantie vooral werknemers die hier voor een korte periode verbleven, vooral in de zomer maanden. De huisvesting van deze mensen vond (en vindt) vooral plaats bij agrariërs op het eigen bedrijf. Daarnaast vindt steeds vaker ook kamergewijze bewoning plaats in de woonkernen. Deze huisvestingsvorm is vooralsnog beperkt. Kamergewijze verhuur is niet alleen geschikt voor internationale werknemers, maar biedt ook andere inwoners (tijdelijk) een onderkomen.

Het economische klimaat is de afgelopen jaren veranderd. De Nederlandse economie is sterk aangetrokken en ook in Limburg plukken we daar de vruchten van. Dit plaatst ons voor een aantal uitdagingen. Uit brandbrieven van het bedrijfsleven (Ondernemend Limburg), de Provincie Limburg en het door de raad van Leudal vastgestelde rapport 'Economische profiel Leudal' blijkt een krapte op de arbeidsmarkt te bestaan/ontstaan. Dit is een combinatie van de economische groei en demografische ontwikkelingen als vergrijzing en ontgroening.. Dit signaal wordt ook bevestigd door diverse lokale ondernemers in Leudal, die een grote behoefte hebben aan meer en met name grootschalige huisvesting van hun internationale werknemers.

Nieuw beleid

Gelet op de veranderde economische context, is nieuw beleid nodig ten aanzien van het huisvesten van internationale werknemers. Het huidige beleid is op 13 oktober 2015 door de gemeenteraad vastgesteld in de kadernotitie 'huisvesting arbeidsmigranten en overige woonurgenten in Leudal'. Doel van dit beleid was het realiseren van een goede huisvesting voor internationale werknemers en overige woonurgenten, passend binnen de omgeving. Dit beleid heeft goed gefunctioneerd in relatie tot de behoefte die er toen was. De huidige regels bieden echter te weinig mogelijkheden om te voorzien in de groeiende behoefte of om meer te sturen op kwaliteit. Daarbij speelt ook dat de vraag naar internationale werknemers niet alleen in Leudal groot is, maar in heel Nederland én ook in onze omliggende landen. Hierdoor neemt de concurrentie om voldoende arbeidskrachten te vinden toe. Een belangrijke voorwaarde om internationale werknemers aan te kunnen trekken én te kunnen binden, is het bieden van goede huisvestingsmogelijkheden. Integratie en scholing zijn ook van belang, maar maken geen onderdeel uit van dit beleidsstuk.

Het onderhavige beleid biedt de kaders om te komen tot goede huisvesting voor internationale werknemers, gericht op de behoefte die er is en rekening houdend met de kwaliteit die zij wensen/eisen. Tevens zijn in het beleid regels opgenomen voor het huisvesten van andere kamerbewoners, mensen die (tijdelijk) behoefte hebben aan een goede, gedeelde woonplek. Dit beleid betreft uitsluitend vormen van onzelfstandige huisvesting (al dan niet tijdelijk van aard). Onzelfstandige huisvesting (zoals kamerbewoning/logies met gedeelde voorzieningen) valt buiten het reguliere woonbeleid en de kwantitatieve afspraken die zijn vastgesteld in de regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 (hierna te noemen Structuurvisie Wonen 2018). Beide doelgroepen worden in de Structuurvisie Wonen 2018 wel erkend als specifieke doelgroepen waarvoor een volkshuisvestelijke opgave geldt. Het onderhavige beleid is daarom complementair aan het reguliere woonbeleid. Overigens vindt een deel van de internationale werknemers ook hun weg naar reguliere woningen, vooral als zij zich meer permanent willen vestigen. Andere kamerbewoners stromen na verloop van tijd ook door (of terug) naar betaalbare huur- of koopwoningen. De bedoelde huisvesting in dit beleid is vanuit bewonersperspectief dus tijdelijk van aard.

Themasessie raad

Om te komen tot nieuw beleid heeft op 8 oktober 2019 een themasessie met de raad plaatsgevonden. Tijdens deze themasessie hebben de aanwezige raads- en commissieleden in alle openheid, samen met drie lokale ondernemers, van gedachten gewisseld over hoe het nieuwe beleid vorm te geven.

Dit heeft geresulteerd in een ‘notitie ten behoeve van actualisatie beleid huisvesting tijdelijke werknemers en overige woonurgenten in Leudal’ die op 11 februari 2020 door de raad is vastgesteld. Deze notitie vormt de basis voor onderhavige beleidsnota. In tegensstelling tot deze notitie, wordt in onderhavige beleidsnota niet meer gesproken van ‘overige woonurgenten’ maar van ‘andere kamerbewoners’. Deze term past beter bij de uitgangspunten van onderhavig beleid.

Doel

Doel van het beleid is om goede huisvesting te faciliteren voor internationale werknemers en andere kamerbewoners. Zij zijn beide van economisch belang voor Leudal. Voldoende adequate huisvesting is een belangrijke voorwaarde voor het aantrekken en/of behouden van deze doelgroepen in onze gemeente. Het beleid ziet er op toe dat de huisvesting zowel kwalitatief als kwantitatief toereikend is om in de verwachte toekomstige vraag te kunnen voorzien, passend in de omgeving.

2. Leeswijzer

In hoofdstuk 3 zijn de beleidsuitgangspunten beschreven. In hoofdstuk 4 zijn de begrippen opgenomen, die bij de beleidsregels horen. In hoofdstuk 5 zijn de regels voor de kleinschalige huisvesting voor internationale werknemers en andere kamerbewoners beschreven. De basis voor deze regels is gelegen in de beleidsnota 'huisvesting arbeidsmigranten en overige woonurgenten in Leudal' uit 2015 en de bestemmingsplannen '*reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016' en 'Woonkernen Leudal 2017'.* Gelijktijdig met het vaststellen van deze beleidsnota, zal de oude beleidsnota worden ingetrokken en zullen beide bestemmingsplannen gewijzigd worden, zodat enkel de regels van onderhavige beleidsnota gelden. In hoofdstuk 6 zijn de regels opgenomen voor grootschalige huisvesting van internationale werknemers. Huisvesting t.b.v. kamerbewoning is hier niet toegestaan. In deze regels zijn de bouwstenen beschreven waaraan voldaan moet worden bij het realiseren van een grootschalige huisvesting.

3. Beleidsuitgangspunten

Provinciaal beleid

Het meest recente beleid van de provincie Limburg uit 2016 laat grootschalige huisvestingconcepten buiten de woonkernen/kernrandzone niet toe. Huisvesting op recreatieterreinen (behoudens te saneren of te transformeren parken) is ook niet mogelijk. Het beleid van de provincie stuurt vooral op huisvesting binnen de reguliere woningvoorraad in of nabij bestaand bebouwd gebied van steden en dorpen. In een brief van 18 mei 2018, vraagt de provincie echter aandacht voor de short stay huisvesting van internationale werknemers in Limburg. De Provincie vraagt de gemeenten in Limburg om werk te maken van structurele huisvestingsmogelijkheden voor internationale werknemers en wil daarbij ondersteunen, ook met initiatieven die in strijd zijn met het eigen beleid. Daartoe is een provinciale taskforce opgericht, waarin de provincie samen met de deelnemende gemeenten en belangenbehartigers uit het bedrijfsleven (LWV, LLTB en MKB) werkt aan dit vraagstuk. Ook de gemeente Leudal heeft zich hierbij aangesloten en besloten tot het aangaan van een intentieovereenkomst. De aanpak vanuit de Taskforce is breder dan alleen het huisvestingsvraagstuk en zet ook in op het leggen van verbindingen, de bewustwording van de economische opgave, aandacht voor arbeidsomstandigheden en integratie. Onderhavige beleidsnotitie is niet strijdig met deze aanpak maar juist complementair.

In opdracht van de Taskforce is begin 2020 door Bureau Decisio met Bureau Companen de internationalisering van de arbeidsmarkt in Limburg geanalyseerd en de wensen en de behoeften van werkgevers én internationale medewerkers op het gebied van wonen en integratie in beeld gebracht. De belangrijkste conclusies ten aanzien van de omvang van de huisvestingsopgave zijn:

- Het aantal internationale werknemers in Midden-Limburg is in de periode 2010-2018 gestegen van 2.729 naar 13.415. Veel internationale werknemers werken in de sectoren landbouw, logistiek en industrie. In Leudal zijn zo'n 1.800 internationale werknemers actief.
- In 2018 wonen in Midden-Limburg naar schatting 7.700 - 12.300 internationale werknemers. Verblijfsduur:
  37% short-stay (enkele maanden, seizoenswerk)
  36% mid-stay (enkele maanden tot 3 jaar)
  28% long-stay (meer dan 3 jaar).
  In Leudal wonen op dit moment zo'n 750 internationale werknemers.
- Voor de Coronacrisis was de verwachting dat het aantal internationale werknemers de komende 10 jaar in Midden-Limburg zou groeien met +12.300 naar in totaal 24.600 personen in 2030. Dit betekent aanzienlijk meer huisvestingsbehoefte, ook in Leudal.
- In een afzonderlijke memo zijn de gevolgen van de Coronacrisis voor de huisvestingsopgave van internationale werknemers onderzocht. Hierbij zijn 2 scenario's onderscheiden, een dip in 2020 en gedeeltelijk herstel in 2021 en in het andere scenario een sterker herstel in 2021. De aanvullende huisvestingsopgave voor Midden-Limburg komt wel lager uit, maar blijft fors: + 4.000 tot + 6.700 in de periode tot 2030.

Het onderzoek geeft geen inzicht in de verwachte aantallen per gemeente, alleen per regio. Ondanks de Coronacrisis is een omvangrijke groei in aantallen internationale werknemers nog steeds te verwachten, ook in Leudal. Daarom is blijvende inzet voor meer en betere huisvesting van internationale werknemers nodig.

Economisch profiel Leudal

Op 25 september 2018 heeft de raad van Leudal het rapport 'economisch profiel Leudal' vastgesteld. Hieruit blijkt dat Leudal op dit moment economisch vitaal is, maar om dit te blijven én te kunnen groeien dienen er wel stappen te worden gezet, zowel door te innoveren als door duurzaam te ondernemen. Leudal heeft binnen de regio Midden-Limburg een aantal sterke sectoren in huis met veel innovatieve en unieke bedrijven die kunnen groeien. Inzet op de sterke sectoren agribusiness, maakindustrie, groothandel en logistiek, leisure & retail en zorg maakt een maximale groei tot en met 2025 van het bruto gemeentelijk product (BGP) van 195 miljoen euro mogelijk, oftewel een groei van 19%. Om deze groei te kunnen realiseren zijn 4.200 nieuwe werknemers nodig. Deze groei gaat hand in hand met innovaties die de leefbaarheid, de omgevingskwaliteit en de voorzieningen in Leudal op peil houden. De maximale potentiële groei in de stuwende sectoren enerzijds en de noodzakelijke toename van de arbeidsproductiviteit anderzijds leidt er toe dat het aantal nieuwe banen in Leudal tot aan 2025 licht zal stijgen met in totaal zo'n 400 werknemers. De gemeente kent

echter een hoge mate van vergrijzing en ontgroening en dit heeft op zijn beurt een grote uitstroom van arbeidskrachten tot gevolg.
Circa 3.800 werknemers zullen in de periode tot en met 2025 uitstromen uit het arbeidsproces. In totaal moet dus de uitbreidingsvraag (+ 400 werknemers) en de vervangingsvraag (+ 3.800 werknemers) opgevangen worden en zullen er voor het jaar 2025 voor circa 4.200 werknemers de arbeidsmarkt in Leudal moeten betreden om aan deze arbeidsvraag te kunnen voldoen. Dit zal voor een groot deel niet ingevuld worden door Nederlandse werknemers. Zonder de hulp van internationale werknemers is deze doelstelling dan ook niet haalbaar. Opgemerkt wordt wel dat deze cijfers gebaseerd zijn op de situatie van voor de uitbraak van de Coronacrisis. Deze crisis zal zeker een impact hebben op de aantallen werknemers die de komende jaren nodig zijn. Ook zit er een discrepantie tussen deze cijfers en die van het onderzoek van Bureau Decisio uit 2020 (zie provinciaal beleid). De conclusie blijft echter overeind dat een groot aantal internationale werknemers nodig zijn voor de Leudalse economie, met de bijbehorende aanvullende huisvestingsopgave.

Andere kamerbewoners

Het beleid onderscheidt kleinschalige huisvesting (hoofdstuk 5) en grootschalige huisvesting (hoofdstuk 6). Kleinschalige huisvesting in de kernen en in woningen in het buitengebied vindt plaats op basis van kamerbewoning. Het betreft een beperkt aantal personen per woning / overige gebouwen, waarbij ook een maximum aantal per straat geldt. Een korter verblijf dan 6 maanden is hier niet toegestaan. Hierdoor wordt voorkomen dat in de kernen te veel woningen en overige gebouwen gebruikt kunnen worden voor kamerbewoning en hier een te grote wisseling van bewoners plaatsvindt. Hiermee wordt het reguliere woon- en leefklimaat voldoende beschermd. Kamerbewoning is niet enkel van toepassing op de huisvesting voor internationale werknemers, maar ook voor andere doelgroepen, zoals jongeren, studenten, mensen die tijdelijk een kamer nodig hebben maar niet in aanmerking (kunnen) komen voor een reguliere woning e.d. Ook voor deze ‘andere kamerbewoners’ is dit beleid van toepassing. Zij verschillen in hun huisvestingsvraagstuk niet van een internationale werknemer die hier langer dan 6 maanden wil verblijven.

Beleidsuitgangspunten Leudal

Doel van het beleid is om goede huisvesting te faciliteren voor internationale werknemers en andere kamerbewoners. Zij zijn beide van economisch belang voor Leudal. Voldoende adequate huisvesting is een belangrijke voorwaarde voor het aantrekken en/of behouden van deze doelgroepen in onze gemeente. Het beleid ziet er op toe dat de huisvesting zowel kwalitatief als kwantitatief toereikend is om in de verwachte toekomstige vraag te kunnen voorzien, passend in de omgeving.
Dit doel resulteert in de volgende opgaven/beleidsuitgangspunten voor Leudal:

1. Veel inwoners van Leudal zijn voor hun levensonderhoud afhankelijke van Leudalse bedrijven. Deze bedrijven zorgen voor een groot deel voor het welvaartsniveau in Leudal. Het is wenselijk dat gemeente Leudal aantrekkelijk blijft voor deze bedrijven. Voor veel bedrijven is het noodzakelijk om voldoende gekwalificeerd personeel te hebben waarin, door de krapte op de arbeidsmarkt, Leudal, Limburg en Nederland zelf niet kan voorzien.
2. Hierdoor is het noodzakelijk om werknemers van buiten Nederland aan te trekken. Deze werknemers stellen eisen aan zowel de werkgevers als de huisvesting. Goede huisvesting is derhalve noodzakelijk voor het aantrekken van goed gekwalificeerde internationale werknemers.
3. De verwachte aantallen te huisvesten internationale werknemers zijn zodanig groot, dat grootschalige huisvesting noodzakelijk is. Bij grootschalige huisvesting dient rekening te worden gehouden met het laadvermogen van het toekomstige landschappelijke raamwerk, zoals bepaald in het beleidskader duurzame energie. In het kader van het opstellen van de omgevingsvisie wordt de koppeling gelegd tussen agrarische ontwikkelingsmogelijkheden, het laadvermogen en grootschalige huisvesting voor internationale werknemers.
4. De locatie van grootschalige huisvesting is maatwerk. Te strakke kaders maken het lastig om in te spelen op de economische en maatschappelijke behoeften. Ten aanzien van de huisvestingsvraag is er geen standaard oplossing. Er zijn wel beleidsuitgangspunten (bouwstenen) nodig. Deze bouwstenen moeten maatwerk niet in de weg zitten.
5. Grootschalige huisvesting in de woonkernen is niet aan de orde, beperkte huisvesting (kamerbewoning) in woningen en gebouwen in de woonkernen wel. Goede kleinschalige huisvesting kan het integreren van internationale werknemers bevorderen, waardoor ze zich wellicht definitief gaan vestigen in Leudal (van short stay naar long stay). Dit is positief ten

opzichte van de demografische ontwikkelingen (vergrijzing en ontgroening) in Leudal. Daarnaast kan deze huisvestingsvorm ook gebruikt worden voor andere kamerbewoners. Leegstand van woningen en gebouwen in de woonkernen kan hiermee beperkt worden. Uitgangspunt is dat het reguliere woonklimaat niet verstoord mag worden. De kamerbewoning mag niet de overhand krijgen in een woonbuurt. Hierdoor kan ontwrichting van het reguliere woonklimaat ontstaan. Het is belangrijk dat er een goede balans is tussen de verschillende woonvormen en eenieder die in Leudal woont, permanent of tijdelijk, zich prettig voelt, waarbij een goede kwalitatieve huisvesting een vereiste is.

Hardheidsclausule

Daar waar dit beleid niet in voorziet of waar strikte toepassing van deze beleidsregels leidt tot een onredelijkheid van zwaarwegende aard, kan het college en de raad in afwijking van de beleidsregels toch een vergunning verlenen. Hiervan is enkel sprake in zeer uitzonderlijke gevallen en indien de afwijking met betrekking tot de beleidsregels beperkt is.

In werking treden van het beleid

Het ‘Beleid huisvesten internationale werknemers en andere kamerbewoners in Leudal’ treedt in werking met ingang van de eerste dag na het inwerking treden van het paraplubestemmingsplan ‘huisvesten internationale werknemers en overige kamerbewoners in Leudal’. Het Beleidskader ‘huisvesting arbeidsmigranten en overige woonurgenten in Leudal’ uit 2015 wordt per gelijke datum ingetrokken.

4. Begripsbepalingen

4.1 bestaande woning
een woning die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen. Hieronder wordt niet verstaan een woning die weliswaar bestaat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar is gerealiseerd in strijd met het plan en zonder een omgevingsvergunning voor het bouwen.

4.2 goed woon- en leefklimaat
woon- en leefklimaat waarbij in ieder geval wordt voldaan aan de normen van alle relevante milieuaspecten zoals geluid, bodem, geurhinder, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

4.3 grootschalige huisvesting
Huisvesting van internationale werknemers die, gelet op de omvang en het aantal te huisvesten personen een grotere impact kan hebben op de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige context

4.4 huishouden
persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan. *Arbeidsmigranten dan wel internationale werknemers vormen conform vaste jurisprudentie van de Raad van State geen huishouden: ECLI:NL:RVS:2017:3017*

4.5 internationale werknemer
economisch actieve migrant die op grond van een EU paspoort of tewerkstellingsvergunning legaal in Nederland werkzaam is en wiens doel het is op eigen initiatief en op vrijwillige basis arbeid en inkomen te verwerven in Nederland en (nog) niet de intentie hebben zich definitief in Nederland te vestigen

4.6 kampeermiddel
een tent, een tentwagen, een kampeerauto, camper of een (sta)caravan, dan wel enig ander voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief dag- en nachtverblijf.

4.7 kamerbewoning
een woning dan wel ander gebouw die, al dan niet mede door de rechthebbende, duurzaam en (nagenoeg) zelfstandig kamergewijs wordt bewoond en welke niet valt aan te merken als het verstrekken van logies. Kamerbewoning wordt alleen toegestaan in het hoofdgebouw en aangebouwde bijbehorende bouwwerken en niet in vrijstaande bijbehorende bouwwerken

4.8 kernrandzone
een zone van 200 meter rond de woonkernen

4.9 kleinschalige huisvesting
Huisvesting van internationale werknemers en/of andere kamerbewoners die, gelet op de omvang en locatie, een geringe impact heeft op de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige context

4.10 onzelfstandige wooneenheid
wooneenheid welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij keuken, toilet, badkamer en douche als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt.

4.11 parkeervoorziening
elke al dan niet overdekte stallinggelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer.

4.12 SNF keurmerk
een keurmerk van de Stichting Normering Flexwonen. De norm kent de onderdelen ruimte en privacy, sanitair, veiligheid en hygiëne, voorzieningen, informatievoorziening, brandveiligheid en goed werkgeverschap. Ieder onderdeel bestaat uit een aantal specifieke eisen waaraan de huisvesting moet voldoen.

4.13 short-stay huisvesting
huisvesting voor een internationale werknemer die (nog) niet de intentie heeft om zich definitief te vestigen in Nederland".

4.14 voldoende parkeergelegenheid
er wordt voldaan aan de normen die zijn vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen 2016', waarbij geldt dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging'.

4.15 Wonen
de permanente huisvesting van een of meerdere personen in een woning of bijzondere woonvorm, om daar zelfstandig of met meerdere personen gezamenlijk een huishouden te voeren.

4.16 woning
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één huishouden

4.17 wooneenheid
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één huishouden

4.18 woonkernen
de gebieden gelegen binnen de woonkernen van Leudal zoals aangegeven in het bestemmingsplan 'woonkernen Leudal 2017' dan wel de opvolger van dit bestemmingsplan

5. Kleinschalige huisvesting voor internationale werknemers en andere kamerbewoners

De regels voor kleinschalige huisvesting van internationale werknemers en andere kamerbewoners zijn grotendeels geënt op de oude regelingen van de bestemmingsplannen 'woonkernen Leudal 2017' en 'reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016'. De basis van deze bestemmingsplanbepalingen liggen in de vorige beleidsnota 'huisvesting arbeidsmigranten en overige woonurgenten in Leudal', vastgesteld op 13 oktober 2015. Dit beleid heeft in Leudal niet geleid tot onevenredige overlast of problemen veroorzaakt. De verwachte toekomstige huisvestingsopgave is, gelet op de uitkomsten van het onderzoek van Decisio en het Economische profiel Leudal, echter veel groter dan in 2015 bekend was. Hierdoor kunnen er in de toekomst wel problemen ontstaan, bijvoorbeeld door te veel kamergewijze huisvesting in reguliere woningen en andere gebouwen in de woonkernen van Leudal. Hierdoor kan het reguliere woonklimaat worden aangetast. Om dit te voorkomen, zijn de beleidsregels hierop aangepast. De wijzigingen hebben betrekking op het volgende:

- Géén concentratie van kamerbewoning in woonkernen
  Het is niet wenselijk om een grote concentratie van kamerbewoning in woonkernen te realiseren, zowel voor internationale werknemers als overige woonurgenten. Tot op heden heeft dit niet tot problemen geleid, echter gezien de ontwikkelingen die volgen uit het economische profiel Leudal kan dit in de nabije toekomst wel ontstaan. Door meerdere dicht bij elkaar liggende woningen te gebruiken voor kamerbewoning, kan het woonklimaat verstoord raken. Hiertoe is een regel opgenomen die bepaalt dat maximaal 10% van de panden in een straat benut mag worden voor kamerbewoning, met dien verstande dat niet meer dan 2 woningen/panden naast dan wel boven elkaar voor kamerbewoning gebruikt mogen worden en hiertussen minimaal 3 reguliere woningen/panden, die niet gebruikt worden voor kamerbewoning, liggen.

- Minimale verblijfsduur kamerbewoning in de woonkernen
  Kortstondig verblijf in woonkernen is niet wenselijk. Dit kan leiden tot een groot verloop van bewoners, hetgeen overlast kan geven richting de omgeving, waardoor een verstoring kan ontstaan van het reguliere woonklimaat. Om dit te voorkomen is de regel opgenomen dat huisvesting in woonkernen enkel mogelijk is voor internationale werknemers en woonurgenten die hier minimaal 6 maanden per jaar verblijven. Huisvesting van personen die korter dan 6 maanden verblijven, is mogelijk bij agrariërs, huisvesting op bedrijventerreinen en bedrijfslocaties en bij grootschalige huisvesting (zie hoofdstuk 5).

- Bouwkundige eisen
  De eisen uit het Bouwbesluit 2012 – of diens opvolger – zijn van toepassing.

- Parkeernormen
  Hiervoor is de meest actuele Nota Parkeernormen van de gemeente Leudal van toepassing

- Kleinschalige huisvesting op bedrijventerreinen toegestaan
  Naast huisvesting van internationale werknemers in de woonkernen en bij agrariërs is ook behoefte voor kleinschalige huisvesting op bedrijventerreinen, bijvoorbeeld voor het huisvesten van chauffeurs van transportbedrijven op of in de nabijheid van het bedrijf. In het onderhavige beleid wordt dit nu mogelijk gemaakt, mits de locatie dit kan dragen (het 'verblijfs' klimaat moet goed zijn en er mag geen belemmering ontstaan voor omliggende bedrijven). De huisvesting geldt enkel voor internationale werknemers van het eigen bedrijf, niet voor andere kamerbewoners en enkel voor een kortere termijn dan 6 maanden.

- Omgevingsdialoog
  De initiatiefnemer betrekt zijn omgeving bij de totstandkoming van het initiatief door het voeren van een omgevingsdialoog conform de beleidsregel 'indieningsvereisten bij verzoeken om afwijken van het bestemmingsplan 2019'.

Er zijn voor de volgende kleinschalige huisvestingmogelijkheden regels opgenomen:
- *Huisvesting in reguliere (bedrijfs)woningen*
- *Huisvesting in gebouwen en gebouwcomplexen, niet zijnde reguliere woningen*
- *Huisvesting bij agrarische bedrijven*
- *Huisvesting op bedrijventerreinen en bedrijfslocaties (niet agrarisch).*

In de volgende hoofdstukken zijn de concrete regels opgenomen per type huisvesting. In 5.1 zijn de algemene regels opgenomen die voor elke huisvesting van toepassing zijn. Huisvesting in andere gebouwen is in principe niet mogelijk.

5.1 Algemene regels geldend voor elk type kleinschalige huisvesting

Onderstaande regels gelden voor alle typen van kleinschalige huisvesting voor internationale werknemers én andere kamerbewoners.

a. de huisvesting moet, los van de regels in deze beleidsnota, voldoen aan de overige regels van een goede ruimtelijke ordening;
b. aangetoond wordt dat omliggende bestemmingen niet onevenredig worden belemmerd door de kamerbewoning;
c. het huisvesten van gezinnen met kinderen jonger dan 18 jaar is niet toegestaan. Deze huisvesting moet plaatsvinden in reguliere woningen;
d. kleinschalige huisvesting op locaties met een recreatieve bestemming zoals campings en bungalowparken is niet toegestaan. Het huisvesten van internationale werknemers verhoudt zich niet met de recreatieve bestemming;
e. de exploitant moet voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, conform de meest actuele Nota Parkeernormen van de gemeente Leudal;
f. per 4 personen moet een toilet en badruimte aanwezig zijn;
g. in de accommodatie moet voldoende kookgelegenheid aanwezig zijn, minimaal 4 kookpitten Bij meer dan 8 personen 1 pit per 2 personen, Bij meer dan 30 personen minimaal 16 pitten;
h. er mogen geen zelfstandige wooneenheden ontstaan en de huisvesting mag, behoudens bij een woonbestemming, niet voor reguliere bewoning (ten behoeve van één of meerdere huishoudens) gebruikt worden;
i. er moet, los van de regels in deze beleidsnota, te allen tijde sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat; bij ieder initiatief dient, om maatschappelijk draagvlak in de directe omgeving te krijgen, een omgevingsdialoog gevoerd te worden, conform de meest actuele beleidsnota 'indieningsvereisten bij verzoeken om afwijken van het bestemmingsplan 2019'. Bij de aanvraag van het initiatief moet een verslag van de dialoog worden bijgevoegd en moet worden aangegeven hoe met eventuele opmerkingen is omgegaan.
j. huisvesting in de woonkernen is enkel mogelijk mits de minimale verblijfsduur van de bewoner 6 maanden per kalenderjaar bedraagt. Bij huisvesting op agrarische bedrijven, en bedrijfslocaties en huisvesting in de kernrandzone is ook een korter verblijf dan 6 maanden per kalenderjaar toegestaan. Op bedrijventerreinen is de verblijfsduur maximaal 6 maanden;
k. bij de aanvraag moet een beheersplan worden overlegd. Goed beheer is essentieel voor draagvlak. Hieromtrent worden afspraken gemaakt tussen de gemeente en de initiatiefnemer/verhuurder. Deze afspraken worden vastgelegd in een beheersplan. Dit beheersplan maakt deel uit van de aanvraag omgevingsvergunning en dient te worden goedgekeurd door de gemeente. In het beheersplan geeft de initiatiefnemer aan hoe de accommodatie beheerd gaat worden, toezicht wordt gehouden, overlast wordt voorkomen, hoe omgegaan wordt met klachten en hoe de registratie van de bewoners plaatsvindt, hoe afvalbeheer plaatsvind, hoe met drugs en/of alcohol(overlast) wordt omgegaan, hoe de bereikbaarheid van de beheerders is geregeld, opstellen van een calamiteitenplan e.d.

Tevens wordt in het beheerplan aangegeven hoe de huisvester en/of werkgever zorgt voor een goede begeleiding bij een bezoek aan een zorgverlener door een internationale werknemer.
Het beheersplan maakt deel uit van de vergunning en bij het niet nakomen van de vergunning (bijvoorbeeld bij aanhoudende overlast), kan het bevoegde gezag de vergunning intrekken en mag het gebouw niet meer gebruikt worden voor het huisvesten van internationale werknemers en andere kamerbewoners.

Registratie: De verhuurder is verantwoordelijk voor de registratie van de bewoners en afdracht van belastingen. Tevens wordt met de verhuurder afspraken gemaakt met betrekking het inschrijven van bewoners in de basisregistratie personen (BRP). De volgende registraties zijn van toepassing en in het beheersplan moet worden aangegeven hoe de verhuurder dit organiseert:

1. Nachtregister: De verhuurder is op basis van artikel 2:37 en 2:38 van de Algemene Plaatselijke Verordening van Leudal verplicht een nachtregister bij te houden t.b.v. alle overnachtingen, ook al is men ingeschreven in het BRP. Dit betekent dat alle personen gedurende hun verblijf ingeschreven moeten zijn in het digitale nachtregister. Hierdoor ontstaat een totaal overzicht op het verblijf van een huisvesting. Het bijhouden van het nachtregister gebeurd middels een door de burgemeester goedgekeurd model. In Leudal betreft dit een digitaal nachtregister. Het register is hier te vinden: https://leudal.digitaalnachtregister.nl/;
2. Toeristenbelasting: Op basis van de meest actuele Verordening toeristenbelasting van Leudal, is de diegene die het verblijf aanbied verplicht belasting af te dragen voor het verblijf met overnachtingen binnen de gemeente voor personen die niet als ingezetene met een adres in de gemeente in de BRP zijn ingeschreven. Dit geldt ook voor internationale werknemers en overige personen die beroeps en/of bedrijfsmatig werkzaamheden komen verrichten. Voor het doen van de aangifte maakt diegene wie het verblijf aanbiedt gebruik van het door de Belastingsamenwerking Gemeenten en Waterschappen Limburg (BsGW) vastgestelde aangifteformulier;
3. Basisregistratie personen: Als een internationale werknemer uit het buitenland komt en voornemens is langer dan vier maanden in een tijdvak van een half jaar in Nederland te verblijven is hij verplicht zich in te schrijven op het adres van verblijf in de gemeente (art. 2.38 Wet brp). Een adreswijziging binnen Nederland en vertrek naar het buitenland wordt binnen vijf dagen gemeld bij de gemeente (art. 2.39 en 2.43 Wet brp). Voor het doorgeven van mutaties (nieuwe huurders en vertrek) dient de beheerder afspraken te maken met het team burgerzaken van de gemeente Leudal. Indien blijkt dat een bewoner langer verblijft dan wel gaat verblijven dan 4 maanden en hij/zij de verhuurder niet kan (of wil) aantonen dat hij/zij zich heeft laten inschrijven in de BRP, dient de verhuurder hiervan melding te doen aan de toezichthouder van de gemeente Leudal, via info@leudal.nl. Omdat de huisvesting in de kernen enkel nog bedoeld is voor personen die hier langer dan 6 maanden verblijven, dienen alle bewoners zich altijd direct in te schrijven in de BRP.

Indien beschikbaar, wordt voor het beheerplan gebruik gemaakt van een door burgemeester en wethouders vastgesteld model;

l. de huisvesting moet voldoen aan regels van het Bouwbesluit 2012. Voor kleinschalige huisvesting is het SNF keurmerk niet verplicht;

5.2 Huisvesting in reguliere (bedrijf)woningen

Voor de huisvesting van internationale werknemers en andere kamerbewoners (kamerbewoning) in reguliere (bedrijf)woningen gelden, in aanvulling op hetgeen gesteld onder 5.1, de volgende regels.

a. maximaal 10% van de panden in een straat mogen gebruikt worden voor kamerbewoning, met dien verstande dat niet meer dan 2 woningen/panden naast elkaar dan wel boven elkaar voor kamerbewoning gebruikt mogen worden en hiertussen minimaal 3 reguliere woningen/panden, die niet gebruikt worden voor kamerbewoning, liggen.
b. iedere persoon moet minimaal 12 m² verblijfsgebied tot zijn beschikking hebben (gezamenlijke ruimten meegerekend).

c. kamerbewoning mag worden gerealiseerd voor:
    1. maximaal 4 personen per woning indien de volledige woning in gebruik is voor kamerbewoning en er naast de kamerbewoning géén zelfstandige wooneenheid aanwezig is binnen het gebouw;
    2. maximaal 3 personen indien de woning voor een deel in gebruik is als zelfstandige wooneenheid en voor een ander deel voor kamerbewoning;
d. iedere persoon die geen huishouden vormt, een eigen (slaap)kamer heeft.

5.3 Huisvesting in gebouwen en gebouwcomplexen, niet zijnde reguliere (bedrijf)woningen

Voor de huisvesting van internationale werknemers en andere kamerbewoners (kamerbewoning) in gebouwen en gebouwcomplexen, niet zijnde reguliere (bedrijf)woningen gelden, in aanvulling op hetgeen gesteld onder 5.1, de volgende regels.

a. huisvesting is toegestaan in de kernen en kernrandzone;
b. maximaal 10% van de woningen/gebouwen in een straat mogen gebruikt worden voor kamerbewoning, met dien verstande dat niet meer dan 2 gebouwen naast elkaar dan wel boven elkaar voor kamerbewoning gebruikt mogen worden en hiertussen minimaal 3 reguliere woningen/panden, die niet gebruikt worden voor kamerbewoning, liggen;
c. iedere persoon moet minimaal 12 m² verblijfsgebied tot zijn beschikking hebben (gezamenlijke ruimten meegerekend);
d. er mogen per gebouw/locatie niet meer dan 12 personen worden gehuisvest;
e. iedere persoon die geen huishouden vormt, een eigen (slaap)kamer heeft.

5.4 Huisvesting bij (vrijkomende) agrarische bedrijven

Voor de huisvesting van internationale werknemers bij agrarische bedrijven gelden, in aanvulling op hetgeen gesteld onder 5.1, de volgende regels.

a. huisvesting in woonunits, campers, (sta)caravans, tenten, auto's en vergelijkbaar is niet toegestaan;
b. de huisvesting is enkel bedoeld voor internationale werknemers, niet voor andere kamerbewoners;
c. ter plaatse een agrarisch bedrijf wordt uitgeoefend;
d. in afwijking van lid c , is huisvesting ook mogelijk op de locatie van een stoppende agrariër (vrijkomende agrarische bebouwing (vab)), mits de financiële middelen die gegenereerd worden met de huisvesting van internationale werknemers worden gebruikt voor kwaliteitsverbetering, o.a. het saneren van bestaande gebouwen;
e. de huisvesting plaatsvindt binnen hetzelfde (deel van) het agrarisch bouwvlak als waarbinnen de bedrijfswoning is gelegen waarin de eigenaar/exploitant/beheerder van het bedrijf woont;
f. In afwijking van lid e, kan huisvesting ook plaatsvinden binnen een agrarisch bouwvlak waarbij de eigenaar/exploitant niet in de bedrijfswoning woont of waar géén bedrijfswoning is gelegen, mits door de exploitant wordt aangetoond dat sprake is van een goed beheer;
g. wanneer de behoefte aan huisvesting niet meer noodzakelijk is, een passende herbestemming voor de bebouwing wordt gezocht. Indien binnen twee jaar na het beëindigen van de huisvesting géén passende herbestemming is gevonden, wordt de bebouwing gesloopt hetgeen bij voorwaarde aan de omgevingsvergunning voor het afwijken zal worden verbonden;
h. indien voor de huisvesting van internationale werknemers nieuwe bebouwing wordt opgericht sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, overeenkomstig het bepaalde in het vigerende bestemmingsplan;
i. er worden in totaal maximaal 30 personen tegelijk per agrarisch bouwvlak gehuisvest. Voor het huisvesten van meer dan 30 personen gelden de regels van ‘grootschalige huisvesting’, zie hoofdstuk 5;

j. huisvesting voor een persoon die voor een kortere periode dan 6 maanden per kalenderjaar op de locatie verblijft, moet aan onderstaande voorwaarden voldoen:
    1. per persoon is een minimaal verblijfsgebied van 10 m^2 aanwezig;
    2. er mogen maximaal 2 personen per (slaap)kamer gehuisvest worden;
k. huisvesting voor een persoon die voor een langere periode dan 6 maanden per kalenderjaar op de locatie verblijft, moet aan onderstaande voorwaarden voldoen:
    1. per persoon is een minimaal verblijfsgebied van 12 m^2 aanwezig;
    2. iedere persoon die geen huishouden vormt, een eigen (slaap)kamer heeft.

5.5 Huisvesting bij bedrijfslocaties (niet zijnde agrarisch) en op bedrijventerreinen

Voor de huisvesting van internationale werknemers bij bedrijfslocaties (niet zijnde agrarisch) en op bedrijventerreinen gelden, in aanvulling op hetgeen gesteld onder 5.1, de volgende regels.

a. huisvesting in woonunits, (sta)caravans, tenten, auto's en vergelijkbaar is niet toegestaan;
b. de huisvesting is enkel bedoeld voor internationale werknemers, niet voor andere kamerbewoners;
c. ter plaatse wordt een bedrijf uitgeoefend;
d. het bedrijf waar de huisvesting plaatsvindt internationale werknemers nodig heeft voor zijn bedrijfsvoering. De huisvesting is enkel bedoeld voor de eigen werknemers;
e. een individuele internationale werknemer mag (al dan niet aaneengesloten) maximaal 6 maanden per kalenderjaar verblijven in de huisvesting;
f. de huisvesting plaatsvindt binnen hetzelfde bouwvlak van het bedrijf;
g. wanneer de behoefte aan huisvesting niet meer noodzakelijk is, wordt een passende herbestemming voor de bebouwing gezocht. Indien binnen twee jaar na het beëindigen van de huisvesting géén passende herbestemming is gevonden, wordt de bebouwing gesloopt of wordt de bebouwing in de oorspronkelijke staat teruggebracht, hetgeen bij voorwaarde aan de omgevingsvergunning voor het afwijken zal worden verbonden;
h. per bedrijfslocatie mogen maximaal 12 personen tegelijk gehuisvest worden.
i. Per persoon een minimaal verblijfsgebied van 10 m² aanwezig is;
j. Er mogen maximaal 2 personen per (slaap)kamer gehuisvest worden.

6. Grootschalige huisvesting voor internationale werknemers

Uit het economische profiel van Leudal blijkt dat de urgentie voor extra en met name grootschalige huisvesting voor internationale werknemers in Leudal groot is. Steeds meer Leudalse bedrijven vragen om deze huisvesting. Bij dergelijke concepten moet gedacht worden aan het huisvesten van 200 tot maximaal 225 personen in één huisvestingsaccommodatie. Daarbij kan onderscheid gemaakt worden tussen huisvesting op eigen terrein, enkel voor huisvesting van eigen werknemers en voor huisvesting niet gelegen bij het eigen bedrijf, waar bijvoorbeeld diverse bedrijven gebruik van kunnen maken.

In Noord-Limburg en ook Noord-Brabant en andere gebieden in Nederland is reeds ervaring opgedaan met dergelijke grootschalige huisvestingsconcepten. De ervaringen zijn over het algemeen positief. Door de schaalgrootte van de huisvesting is het mogelijk om goed beheer te organiseren. Het goed organiseren van dit beheer en het strikt handhaven van de regels is wel een vereiste. Dergelijke grootschalige huisvestingen maakt het ook mogelijk om binnen de huisvesting aanvullende diensten te bieden zoals catering, een was service, recreatieve functies etc. De druk op de omgeving blijft hierdoor beperkt. Het creëren van draagvlak is hierbij een vereiste en dient goed de aandacht te krijgen.

Maatwerk-Bouwstenen

Het realiseren van grootschalige huisvestingen is maatwerk. Het is moeilijk om vooraf te bepalen onder welke concrete voorwaarden en regels een dergelijke huisvesting op een bepaalde plaats mogelijk is. Dit is niet in strikte regels vast te leggen, echter er zijn wel kaders nodig. Via het toepassen van zogenaamde ‘bouwstenen’, kunnen regels bepaald worden waaraan, naast de algemene regels van een goede ruimtelijke ordening, voldaan moet worden. Er worden op voorhand géén locaties uitgesloten, met uitzondering van de woonkernen. Dergelijke grootschalige huisvesting wordt hier niet wenselijk geacht. De systematiek van de bouwstenen wordt ook toegepast in de Noord-Limburgse gemeenten en de bouwstenen in onderhavig beleid zijn hierop afgestemd, met dien verstande dat iedere gemeente, zo ook Leudal, zijn eigen specifieke regels kan opnemen, afgestemd op de behoefte en ervaringen van de gemeente.

6.1 Algemene regels voor grootschalige huisvesting

a. grootschalige huisvesting binnen woonkernen is niet toegestaan;
b. de huisvesting moet, los van de regels in deze beleidsnota, voldoen aan de overige regels van een goede ruimtelijke ordening;
c. er moet, los van de regels in deze beleidsnota, te alle tijden sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
d. van grootschalige huisvestingsconcepten is sprake bij het huisvesten van meer dan 30 personen. Voor het huisvesten van minder dan 30 gelden de regels van hoofdstuk 4.
e. wanneer de behoefte aan huisvesting van internationale werknemers niet meer noodzakelijk is, wordt de bebouwing verwijderd. Dit wordt als voorwaarde opgenomen in de omgevingsvergunning;
f. het aantal te huisvesten personen is gerelateerd aan de locatie met een maximum van 225;
g. in grootschalige huisvestingen mogen géén gezinnen met kinderen onder de 18 worden gehuisvest. Hiervoor is deze vorm van huisvesting niet geschikt. Deze huisvesting moet plaatsvinden in reguliere woningen bestemd voor eengezinshuishoudens;
h. huisvesting in (sta)caravans, tenten, auto's en vergelijkbaar niet is toegestaan. Op en/of bij (agrarische) bedrijven ook niet in woonunits;
i. per persoon is minimaal 10 m² verblijfsgebied aanwezig;
j. er mogen maximaal 2 personen per (slaap)kamer gehuisvest worden;
k. per vier personen moet een toilet en badruimte aanwezig zijn;

l. de accommodatie moet voorzien zijn van voldoende kookgelegenheid, minimaal 4 kookpitten Bij meer dan 8 personen 1 pit per 2 personen, Bij meer dan 30 personen minimaal 16 pitten;
m. de huisvesting moet voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, conform de meest actuele Nota Parkeernormen van de gemeente Leudal;
n. de huisvesting is enkel bedoeld voor short stay huisvesting;
o. de huisvesting moet voldoen aan regels van het Bouwbesluit 2012. Voor grootschalige huisvesting gelden de eisen van de logiesfunctie;
p. De huisvesting is enkel bedoeld voor internationale werknemers.

Bouwstenen grootschalige huisvesting internationale werknemers

6.2 Locatiecriteria

Een grootschalige accommodatie voor huisvesting van internationale werknemers kan enkel gerealiseerd worden op een hiervoor geschikte locatie. In beginsel worden geen locaties uitgesloten, behoudens binnen de woonkernen van Leudal. Naast de gebruikelijke criteria om te bepalen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening worden aanvullende eisen gesteld aan de ontsluiting, bereikbaarheid, parkeren, ruimtelijke uitstraling, landschappelijke inpassing, goed woon- en leefklimaat en maatschappelijke haalbaarheid van de omgeving. Bij de locatiebeoordeling van een initiatief dient rekening gehouden te worden met de draagkracht van de omgeving. Qua locatie moet gedacht worden aan de randen van kernen (kernrandzone, niet direct aangrenzend bij woonwijken), waarbij de omvang van de huisvesting afgestemd moet worden met de omvang van de kern (draagkracht van de kern in het kader van de sociale cohesie) en (randen van) bedrijventerreinen, op eigen terrein van bedrijven die huisvesting nodig hebben voor de eigen werknemers etc.. De volgende locatiecriteria gelden:

a. Grootschalige huisvesting binnen de bouwvlakken van agrarische bedrijven is in beginsel mogelijk. Grootschalige huisvesting op andere locaties liggen bij voorkeur in de kernrandzone (niet direct aangrenzend aan woonwijken) en de randen van bedrijventerreinen, in de nabijheid van de werkgelegenheidsgebieden. De locatie moet voorzien in goed verblijfsklimaat voor de tijdelijke werknemers;
b. In beginsel gaat het huisvesten van tijdelijke werknemers in bestaande complexen (en binnen de bouwmogelijkheden van een bestemmingsplan) vóór nieuwbouw van huisvesting (op een locatie waar het bestemmingsplan dit niet mogelijk maakt). Dit om leegstand en verloedering te voorkomen. Denk bijvoorbeeld aan een leegstaand klooster, leegstaande stallen e.d. Is een leegstand gebouw niet geschikt te maken voor huisvesting, dan gaat sloop én nieuwbouw op de slooplocatie vóór op nieuwbouw op een nieuwe 'braakliggende' locatie. Indien de huisvesting nieuwbouw op een 'nieuwe' locatie betreft, wordt de voorwaarde gesteld dat op een andere locatie sanering moet plaatsvinden van oude gebouwen in gelijke omvang die hun functie hebben verloren. Dit geldt niet als huisvesting op eigen terrein nieuw wordt gerealiseerd, binnen de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Er moet bij ieder initiatief sprake zijn van een integrale kwaliteitsverbetering.
c. de huisvesting krijgt geen generieke woonbestemming;
d. het openbare gebied moet de voorziening op een goede wijze kunnen ontsluiten, zowel voor autoverkeer, bussen als voor fiets- en voetgangers. Bij voorkeur nabij openbaar vervoer;
e. de gebouwen en bouwwerken hebben een goede ruimtelijke-stedenbouwkundige inpassing en een goede esthetische kwaliteit (ter beoordeling van de commissie ruimtelijke kwaliteit, ook al ligt de bebouwing in een welstandsvrij gebied);
f. de regels van de nota Kwaliteit zijn ook van toepassing (landschappelijke inpassing-kwaliteitsbijdrage);
g. de grootte van de huisvesting (aantal personen) en het maximaal aantal huisvestingslocaties moet zijn afgestemd op de omgeving en de omliggende woonkern(en Dit betekent dat er een maximum gesteld kan worden aan het aantal huisvestingen, als hierdoor de belasting op een woonkern of de omgeving te groot wordt;
h. bij huisvesting bij het eigen bedrijf, moet de bebouwing binnen het bouwvlak worden gerealiseerd;

i. Huisvesting op recreatieve locaties is niet wenselijk. Recreatieterreinen zijn bestemd voor toerisme en recreatie. De tijdelijke huisvesting van internationale werknemers op recreatieterreinen maakt een verblijf voor toeristen minder aantrekkelijk. Huisvesting op recreatieterreinen is alleen mogelijk indien de huisvesting op een óf te saneren óf te revitaliseren recreatieterrein plaatsvindt. Dit is tijdelijk mogelijk onder voorwaarde dat (een deel van) de inkomsten worden gebruikt om de sanering of revitalisering van het betreffende recreatieterrein te bekostigen. Zowel bij sanering als revitalisering is het van belang dat de planologische medewerking aan huisvesting van internationale werknemers aan een duidelijke termijn wordt verbonden (maximaal 5 jaar). Een combinatie van huisvesting en recreatieverblijf is niet toegestaan. Uitzondering op de tijdelijkheid is enkel mogelijk als blijkt dat de locatie, rekening houdend met de overige bouwstenen, geschikt gemaakt kan worden voor een permanente huisvesting van internationale werknemers. De recreatieve bestemming dient dan wel onttrokken te worden.



Voorbeelden kwalitatieve huisvesting (Katwijk en Hollands Kroon)

6.3 Huisvesting bij het eigen bedrijf

In voorkomende gevallen heeft het de voorkeur van de ondernemer om de huisvesting voor internationale werknemers bij het eigen bedrijf te realiseren. In Leudal geldt dit vooral bij de agrarische bedrijven met arbeidsintensief werk. Dit heeft voordelen voor zowel de ondernemer als de werknemer zelf (bijvoorbeeld minder reistijd, goed beheer, goed toezicht, binding werkgever en werknemer). In het verleden heeft de vrees bestaan dat deze situatie kan leiden tot uitbuiting. In deze tijd van een 'tekort aan tijdelijke werknemers' is dit minder waarschijnlijk. De tijdelijke werknemers hebben snel een andere werkgever gevonden als ze minder tevreden zijn over de huisvesting. Desalniettemin wordt enkel meegewerkt aan grootschalige huisvesting als een ondernemer voldoende aannemelijk maakt dat de huisvesting voldoende kwaliteit heeft. Tevens zal hij, via een accountantsverklaring of vergelijkbaar, duidelijkheid moeten geven over huurprijs en op welke wijze deze betaald dient te worden. De huisvesting op eigen terrein moet afgestemd zijn op de behoefte van de eigen bedrijfsactiviteiten zijn en de omgeving moet deze huisvesting kunnen dragen. De huisvesting op eigen terrein is primair bedoeld voor eigen werknemers, die daadwerkelijk bij het betreffende bedrijf werken, aan te tonen middels een accountantsverklaring of vergelijkbaar. De huisvesting is afgestemd op de behoefte van het bedrijf. Voorzieningen mogen, bij leegstand, gedeeld worden met andere (agrarische) bedrijven. Grootschalige huisvesting is ook mogelijk op de locatie van een stoppende agrariër (vrijkomende agrarische bebouwing (vab)), mits de financiële middelen die gegenereerd wordt met de huisvesting van internationale werknemers worden gebruikt voor kwaliteitsverbeteringen, o.a. het saneren van bestaande gebouwen en bouwwerken.

6.4 Draagvlak-Omgevingsdialoog

Het krijgen van draagvlak is belangrijk voor het mogelijk maken van een grootschalige huisvesting. Wanneer het college en raad een locatie kansrijk achten, moet de initiatiefnemer zelf het gesprek aangaan met de omgeving, om draagvlak voor zijn plan te krijgen. De regels hiervoor zijn beschreven in de beleidsregel '[indieningsvereisten bij verzoeken om afwijken van het bestemmingsplan 2019]'. De regels in deze nota zijn de basis voor het voeren van een omgevingsdialoog. Via deze dialoog wordt de omgeving gevraagd mee te denken over hoe het

initiatief het beste ingevuld kan worden. Dat genereert betrokkenheid en het gevoel ook daadwerkelijk bij te kunnen dragen aan de ontwikkeling en de kwaliteit van de eigen leefomgeving. Het is daarbij van belang dat helder geschetst wordt binnen welke kaders de dialoog gevoerd kan worden. De verantwoordelijkheid van de omgevingsdialoog ligt bij de initiatiefnemer. Het college en de raad nemen een definitief besluit nadat de omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden.
De 8 stappen in communicatie en besluitvorming zijn:

a. over een nieuwe ontwikkeling kan gecommuniceerd worden als:
   - de initiatiefnemer(s) een plan heeft gemaakt dat door de gemeente globaal beoordeeld is dat het plan in beginsel kansrijk is;
   - de initiatiefnemer(s) aantoont aan de gemeente dat het plan haalbaar is;
   - de initiatiefnemer(s) de zeggenschap over grond heeft of kan krijgen;
   - de gemeente en initiatiefnemer(s) goede afspraken hebben gemaakt over de communicatie gedurende het hele proces en goede beheerafspraken tijdens de exploitatie.
b. de initiatiefnemer(s) stelt een communicatieplan per locatie op, waarin zij in overleg met de gemeente, afspraken maken over hóe en door wie direct omwonden en andere belanghebbenden worden betrokken (informatie per brief, uitnodiging tot het bijwonen van een of meer informatieavonden, e.a. rechtstreekse communicatiemiddelen).
c. de initiatiefnemer(s) starten de communicatie met de direct omwonenden. Het heeft de voorkeur het eerste contactmoment met hen zo persoonlijk mogelijk te maken. Dit houdt in dat initiatiefnemer(s) direct contact met hen zoeken.
d. de initiatiefnemers nodigen hierna de direct omwonenden en andere belanghebbenden uit voor een informatiebijeenkomst over het initiatief. De gemeente kan hierbij ondersteunen. De bijeenkomst wordt zo georganiseerd dat er zoveel mogelijk ruimte is voor individuele vragen en zorgen. Ook raadsleden worden actief uitgenodigd voor deze bijeenkomst.
e. schriftelijke reacties na de informatiebijeenkomst worden door de initiatiefnemer gebundeld en hierbij wordt aangegeven wat er met de reacties gedaan wordt . Direct omwonenden en andere belanghebbenden worden opnieuw actief benaderd en geïnformeerd of er iets met hun reacties gedaan is.
f. Initiatiefnemer dient het definitieve plan in door een aanvraag omgevingsvergunning.
g. Het college neemt een formeel besluit over de omgevingsvergunning..

Bovenstaande stappen vormen het vaste spoorboekje voor de dialoog met college, raad en Belanghebbenden. Per locatie wordt voor de specifieke communicatieaanpak een maatwerkopzet gemaakt. Dit is nadrukkelijk een verantwoordelijkheid van initiatiefnemer(s). Onderdelen als klankbordgroepen voor de planperiode en de verhuurperiode, goede digitale informatie, informatie en bezichtiging van reeds functionerende grootschalige complexen, kennismaking met de bewoners, kunnen ingezet worden als onderdeel van de aanpak. Goede communicatie blijft steeds maatwerk.

6.5 SNF-norm

Grootschalige accommodaties voor huisvesting moeten minimaal voldoen aan de eisen van de Stichting Normering Flexwonen (SNF-normen) en de initiatiefnemer moet zorgdragen voor certificering van de SNF. Het daadwerkelijk beschikken over het certificaat heeft namelijk tot gevolg dat samengewerkt kan worden met de SNF in het op peil houden van de eisen en de controle van de naleving. Aangezien de normering geënt is op een tijdelijk verblijf van enkele maanden en in de praktijk vaker sprake is van een veel langere termijn vinden wij het belangrijk dat de internationale werknemer kan beschikken over enige vorm van privacy. Daarom stelt de gemeente Leudal extra voorwaarden, zoals aangegeven in hoofdstuk 6, bijvoorbeeld maximaal 2 personen per slaapkamer en bij langdurig verblijf (langer dan 6 maanden per kalenderjaar) maximaal 1 persoon per slaapkamer. Op deze wijze wordt rekening gehouden met goede woon- en verblijfsomstandigheden van de internationale werknemer. Dit kan tevens positief werken ten aanzien van de huidige schaarste en om deze reden zal een internationale werknemer wellicht eerder kiezen te gaan werken bij een bedrijf in Leudal. De norm stelt verder eisen aan ruimte, veiligheid en hygiëne, voorzieningen, informatievoorziening en overige eisen en brandveiligheid.

6.6 lokale behoefte

De huisvester moet aantonen dat hij hoofdzakelijk de lokale behoefte bedient. Dit om te voorkomen dat in Leudal huisvesting wordt gerealiseerd voor bedrijven die niet in Leudal gevestigd zijn dan wel voor tijdelijke werknemers die niet in Leudal werkzaam zijn.

6.7 Beheer, registratie en toezicht

Een belangrijke bouwsteen is het beheer van de huisvesting en de registratie van de bewoners. Goed beheer is essentieel voor draagvlak. Hieromtrent worden afspraken gemaakt tussen de gemeente en de initiatiefnemer/verhuurder. Deze afspraken worden vastgelegd in een beheersplan. Dit beheersplan maakt deel uit van de aanvraag omgevingsvergunning en dient te worden goedgekeurd door de gemeente. In het beheersplan geeft de initiatiefnemer aan hoe de huisvesting beheerd wordt, en toezicht wordt gehouden, overlast wordt voorkomen, hoe omgegaan wordt met klachten en hoe de registratie van de bewoners plaatsvindt, hoe afvalbeheer plaatsvind, hoe met drugs en/of alcoholoverlast wordt omgegaan, hoe de bereikbaarheid van de beheerders is geregeld, opstellen van een calamiteitenplan e.d.. Het beheersplan maakt deel uit van de vergunning en bij het niet nakomen van de vergunning (bijvoorbeeld bij aanhoudende overlast), kan het bevoegde gezag de vergunning intrekken en mag het gebouw niet meer gebruikt worden voor het huisvesten van internationale werknemers en andere kamerbewoners. De medewerkers van toezicht en handhaving zullen geregeld controles uitvoeren om te bezien of de regels worden nageleefd.
Bij grootschalige accommodaties wordt tevens de voorwaarde opgelegd dat er 24/7 een beheerder aanwezig moet zijn. Bij huisvesting op het eigen terrein kan dit de eigenaar zijn. Bij andere huisvesting zal een daarvoor bevoegde beheerder aanwezig moeten zijn. De beheerder(s) moeten in de talen van de bewoners kunnen communiceren. De beheerders moeten daarnaast beschikken over een Verklaring omtrent het gedrag (VOG). Van vorenstaande kan worden afgeweken indien wordt aangetoond dat een andere vorm van beheer en toezicht ook voldoende efficiënt en verantwoord is, zowel voor de bewoners en de omwonenden en bij calamiteiten. Na een periode van 1 jaar wordt het beheer geëvalueerd en kan worden bezien of de fysieke aanwezigheid van een beheerder verminderd kan worden dan wel uitgebreid dient te worden en het toezicht op een andere wijze kan of moet worden geregeld. Per locatie wordt door de initiatiefnemer een sociale kaart gemaakt van de voorzieningen (spelregels van de huisvesting, winkelvoorzieningen, apotheek, horeca, etc.) in de taal van de internationale werknemers. Bij voorkeur biedt de werkgever ook taalles aan, om zo de integratie te bevorderen. Indien beschikbaar, wordt voor het beheerplan gebruik gemaakt van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd model. Tevens wordt in het beheerplan aangegeven hoe de huisvester en/of werkgever zorgt voor een goede begeleiding bij een bezoek aan een zorgverlener door een internationale werknemer.

Registratie: De verhuurder is ook verantwoordelijk voor de registratie van de bewoners en afdracht van belastingen. Tevens worden met de verhuurder afspraken gemaakt met betrekking het inschrijven van bewoners in de basisregistratie personen (BRP). De volgende registraties zijn van toepassing en in het beheersplan moet worden aangegeven hoe de verhuurder dit organiseert:

4. Nachtregister: De verhuurder is op basis van artikel 2:37 en 2:38 van de Algemene Plaatselijke Verordening van Leudal verplicht een nachtregister bij te houden t.b.v. alle overnachtingen, ook al is men ingeschreven in het BRP. Dit betekent dat alle personen gedurende hun verblijf ingeschreven moeten zijn in het digitale nachtregister. Hierdoor ontstaat een totaal overzicht op het verblijf van een huisvesting. Het bijhouden van het nachtregister gebeurd middels een door de burgemeester goedgekeurd model. In Leudal betreft dit een digitaal nachtregister. Het register is hier te vinden: https://leudal.digitaalnachtregister.nl/;
5. Toeristenbelasting: Op basis van de meest actuele Verordening toeristenbelasting van Leudal, is de diegene die het verblijf aanbied verplicht belasting af te dragen voor het verblijf met overnachtingen binnen de gemeente voor personen die niet als ingezetene met een adres in de gemeente in de BRP zijn ingeschreven. Dit geldt ook voor internationale werknemers en overige personen die beroeps en/of bedrijfsmatig werkzaamheden komen verrichten. Voor het doen van de aangifte maakt diegene wie het verblijf aanbied gebruik van het door de Belastingsamenwerking Gemeenten en Waterschappen Limburg (BsGW) vastgestelde aangifteformulier;
6. Basisregistratie personen: Als een internationale werknemer uit het buitenland komt en voornemens is langer dan vier maanden in een tijdvak van een half jaar in Nederland te verblijven is hij verplicht zich in te schrijven op het adres van verblijf in de gemeente (art. 2.38

Wet brp). Een adreswijziging binnen Nederland en vertrek naar het buitenland wordt binnen vijf dagen gemeld bij de gemeente (art. 2.39 en 2.43 Wet brp). Voor het doorgeven van mutaties (nieuwe huurders en vertrek) dient de beheerder afspraken te maken met het team burgerzaken van de gemeente Leudal.
Indien blijkt dat een bewoner langer verblijft dan wel gaat verblijven dan 4 maanden en hij/zij de verhuurder niet kan (of wil) aantonen dat hij/zij zich heeft laten inschrijven in de BRP, dient de verhuurder hiervan melding te doen aan de toezichthouder van de gemeente Leudal, via info@leudal.nl. Omdat de huisvesting in de kernen enkel nog bedoeld is voor personen die hier langer dan 6 maanden verblijven, dienen alle bewoners zich altijd direct in te schrijven in de BRP.

6.8 Toezicht en Handhaving

De onderhavige beleidsregels en het op basis daarvan in procedure te brengen paraplubestemmingsplan, zijn voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid op het gebied van de huisvesting van internationale werknemers en andere kamerbewoners vorm te geven. Hiermee kan sturing plaatsvinden op gewenste en ongewenste ontwikkelingen. Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van de beleidsregels en uiteindelijk het paraplubestemmingsplan waarin deze worden doorvertaald. Handhaving is van cruciaal belang om de in het beleid opgenomen kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid. Zowel voor eigenaren/verhuurders, voor de doelgroep voor de verschillende vormen van huisvesting, als voor derden (zoals omwonenden) is duidelijk aan welke regels men zich heeft te houden.