Gemeente leudal

Raadsvoorstel

Openbare Raadsvergadering

Datum 11 februari 2020 **Agendapunt**

Onderwerp Notitie ten behoeve van actualisatie beleid huisvesting tijdelijke werknemers en overige woonurgenten in Leudal

Portefeuillehouder(s) De heer Mr. R.M.J. Martens (wethouder)

Inhoudelijk voorstel

Op 25 september 2018 heeft uw raad 'economisch profiel Leudal' vastgesteld. Hieruit blijkt dat Leudal op dit moment economisch vitaal is. Echter om vitaal te blijven én te kunnen groeien zijn 4.200 nieuwe werknemers nodig. 400 werknemers zijn nodig door het groeien van de economie. De overige 3800 werknemers betreft met name werknemers die met pensioen gaan en jongeren die wegtrekken uit Leudal. Deze werknemers zullen in de periode tot en met 2025 uitstromen uit het arbeidsproces. Het invullen van deze vacatures zal zonder de hulp van tijdelijke werknemers niet haalbaar zijn!

Bovenstaand probleem speelt niet alleen Leudal, maar in heel Nederland én ook onze omliggende landen. De vraag naar tijdelijke werknemers is groot. Hierdoor neemt de concurrentie, om voldoende goede tijdelijke werknemers te krijgen, toe. Een belangrijke voorwaarde om deze tijdelijke werknemers aan te kunnen trekken én te kunnen binden, is het aanbieden van goede huisvesting. Ons huidige beleid is niet voldoende ingericht op deze ontwikkeling. Het beleid heeft weliswaar als doel om goede huisvesting te realiseren, maar is niet ingericht op de benodigde aantallen tijdelijke werknemers. Actualisatie van het beleid is hierdoor noodzakelijk.

Themasessie raad
Als gevolg van deze noodzaak heeft op 8 oktober 2019 een themasessie met uw raad plaatsgevonden. Doel was het delen van de urgentie en kaders ophalen voor het nieuwe beleid.

Notitie actualisatie beleid
De uitkomsten van de themasessie zijn vertaald naar de bijgevoegde notitie *'actualisatie ten behoeve van beleid huisvesting tijdelijke werknemers en overige woonurgenten in Leudal'.* In de notitie zijn de beleidsuitgangspunten voor het te wijzigen beleid aangegeven. Het verslag van de themasessie met de raad d.d. 8 oktober 2019 is als bijlage 1 en de concrete wijzigingen in bijlage 4 en bijlage 5 van de notitie opgenomen. In bijlage 7 is een overzicht gemaakt van de toekomstige mogelijkheden voor het realiseren van kleinschalige huisvesting en in bijlage 8 van grootschalige huisvesting van tijdelijke werknemers.

<u>Toelichting bijlage 4; wijzigingen huidige regels</u>
Het huidige beleid ten aanzien van huisvesting tijdelijke werknemers en overige woonurgenten is grotendeels opgenomen in de bestemmingsplannen *'reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016' en 'Woonkernen Leudal 2017'.* De regels zullen op onderdelen aangepast moeten worden, gelet op de uitkomsten van de themasessie en nieuwe inzichten. De wijzigingen betreffen:

- geen concentratie van kamerbewoning in woonkernen;
- aanpassing definities short stay en mid stay;
- minimale verblijfsduur opnemen voor huisvesting in de woonkernen;
- aanvullende eisen voor het beheerplan;
- regels over toepassing bouwkundige eisen;
- verduidelijken dat geen nieuwe zelfstandige woningen mogen ontstaan;
- verwijzing naar de parkeernota opnemen;
- afstemmen conflicterende regelingen;
- regels voor het kleinschalig huisvesten van tijdelijke werknemers op bedrijventerreinen;
- opnemen definitie 'wonen'.

Voor het overige gelden de regels van het huidige beleid. Ten aanzien van het maximaal te huisvesten personen in één woning loopt momenteel een pilot (Napoleonsweg 64 in Haelen). Doel van de pilot is te bezien of het mogelijk is om in grotere woningen meer dan 4 personen kamergewijs te huisvesten (in onderhavige casus betreft het 6 personen). De pilot wordt eind 2020 geëvalueerd. Pas hierna zal blijken of het beleid op dit onderdeel aangepast moet worden. Hierover wordt uw raad separaat geadviseerd.

Toelichting bijlage 5; beleidsregels voor grootschalige huisvesting
Een van de conclusies van de themasessie met uw raad is de urgentie en behoefte van Leudalse ondernemers voor extra en met name grootschalige huisvesting voor tijdelijke werknemers. Grootschalige huisvestingsconcepten zijn binnen het huidige beleid niet mogelijk. Een andere conclusie is het realiseren van grootschalige huisvesting maatwerk is. Het opstellen van concrete regels maakt de realisatie van huisvesting lastig. Daarom zijn de beleidsregel voor het realiseren van grootschalige huisvesting opgesteld als zogenaamde 'bouwstenen'. Dit zijn aanvullende regels op de algemene regels van de goede ruimtelijke ordening. De initiatiefnemer zal moeten aantonen dat zijn plan ook aan de bouwstenen voldoet. Deze systematiek wordt ook in de Noord-Limburgse gemeenten toegepast. Deze gemeenten hebben reeds positieve ervaringen opgedaan met grootschalige huisvestingen (400+ personen). In de bouwstenen worden regels gesteld ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- locatiecriteria;
- bestaande bouw versus nieuwbouw;
- huisvesting op eigen bedrijf;
- bewoners;
- draagvlak-omgevingsdialoog;
- normen voor de huisvesting;
- lokale behoefte;
- beheer en registratie;
- toezicht en handhaving.

Ten aanzien van de bouwsteen 'lokale behoefte' wordt opgemerkt dat deze bouwsteen 'vormvrij' is gelaten. Tijdens de themasessie is aangegeven dat de huisvesting in beginsel de lokale behoefte moet dienen, maar dat dit géén harde eis moet zijn. Factoren als bezetting, reistijd e.d. worden ook meegewogen. Het is aan de initiatiefnemer dit te onderbouwen.

Juridisch kader
Het voorstel is om de beleidsregels voor de huisvesting van tijdelijke werknemers en overige woonurgenten niet meer op te nemen in de bestemmingsplannen, maar in een aparte beleidsnotitie. In de bestemmingsplannen wordt dan verwezen naar de beleidsnota (zoals ook bij de parkeernota), middels een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid. Op deze wijze kan sneller ingespeeld worden op nieuwe ontwikkelingen (beleid is sneller te wijzigen dan een bestemmingsplan). Grootschalige huisvesting wordt uitgesloten van deze binnenplanse afwijking. Dit zal altijd worden geregeld middels een buitenplanse afwijking (kruimelgeval dan wel uitgebreide procedure).

De notitie *'actualisatie ten behoeve van beleid huisvesting tijdelijke werknemers en overige woonurgenten in Leudal'* biedt de basis voor het opstellen van de nieuwe beleidsnota. Daarnaast zullen de bestemmingsplan 'buitengebied' en 'woonkernen' herzien moeten worden middels een paraplubestemmingsplan. Dit is nodig om de huidige regels uit de bestemmingsplannen te halen. De regeling in de bestemmingsplannen gaat immers voor op beleidsregels.

Meewerken verzoeken vooruitlopend op wijzigen planologisch kaders
De urgentie voor voldoende en goede huisvesting voor tijdelijke werknemers is voor diverse Leudalse ondernemers groot. Zij kunnen niet wachten totdat de bestemmingsplannen gewijzigd zijn. Uw raad wordt daarom voorgesteld, vooruitlopend op de vaststelling van het formeel juridische beleidskader, mee te werken aan plannen voor grootschalige huisvestingen voor tijdelijke werknemers , mits die voldoen aan de regels zoals vastgelegd in bijgevoegde notitie, de bouwstenen (bijlage 5) en de overige regels

voor een goede ruimtelijke ordening. Dit geldt tevens voor de kleinschalige huisvesting van tijdelijke werknemers op bedrijventerreinen.

Ten aanzien van de overige huisvesting, deze moeten worden getoetst aan de regels zoals opgenomen in de huidige planologische regels, totdat het planologische kader daadwerkelijk gewijzigd is.

Bijlagen:
- Notitie 'actualisatie beleid huisvesting tijdelijke werknemers en overige woonurgenten in Leudal' inclusief bijbehorende bijlagen 1 t/m 8
- Concept raadsbesluit

Heythuysen, 17 december 2019

Burgemeester en wethouders van Leudal,

De secretaris, De burgemeester,

Ing. E.L.A. Lucassen (ls.) D.H. Schmalschläger