

GEMEENTE UDEN

Huisvestingsbeleid (tijdelijke) arbeidsmigranten

Actualisatie 2019

(versie d.d. 15 oktober 2019)

Inhoudsopgave

1.	Aanleiding en doel	2
1.1	Inleiding	2
1.2	Aanleiding	2
1.3	Doel	2
1.4	Doorvertaling beleid	3
1.5	Definities	3
1.6	Leeswijzer	4
2.	Beleidslijn	5
3.	Algemene uitgangspunten	7
4.	Beleidskader per huisvestingsvorm	10
4.1	Reguliere woningen (kamerbewoning en logies)	10
4.2	Binnenstedelijke bedrijfswoningen (kamerbewoning/logies)	11
4.3	Logies in bestaand(e) bebouwing (niet zijnde woningen of agrarische bedrijven)	11
4.4	Logiesgebouwen bij/op agrarische bedrijven	12
4.5	Logiesgebouwen (nieuw logiesgebouw)	12
4.6	Vrijkomende (agrarische) bedrijfsbebouwing	13
4.7	Recreatieparken en campings (chalets/stacaravans)	13
4.8	Samenvattend beleidskader per huisvestingsvorm	13
4.9	Handhaven, overgangsrecht, door ontwikkelen en evaluatie	13
	Samenvatting	15
	Bijlage 1 Provinciale verordening – Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, stedelijk concentratiegebied (lichttroze)	
	Bijlage 2 Matrix samenvattend beleidskader per huisvestingsvorm	

1. Aanleiding en doel

1.1 Inleiding

Arbeidsmigranten zijn van groot belang voor de lokale, regionale en Brabantse economie. Veel bedrijven in de agrarische sector, logistiek, voedingsmiddelentechnologie en andere industrie kunnen zonder arbeidsmigranten niet of niet optimaal functioneren. Daarbij schuilt in de groep arbeidsmigranten veel potentie. Op termijn is de verwachting dat we arbeidsmigranten in alle beroepsgroepen nodig zullen hebben.

Eind 2014 heeft de gemeenteraad het 'Huisvestingsbeleid (tijdelijke) arbeidsmigranten' vastgesteld. In navolging van dit beleidskader heeft het college in 2016 'Uitvoeringsregels' vastgesteld én het 'Convenant huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten' afgesloten.

Huisvestingsbeleid (tijdelijke) arbeidsmigranten (2014): in dit beleidskader staat centraal 'regelen wat moet' en 'mogelijk maken wat kan'. Hierin wordt geschetst waar, hoe en wanneer arbeidsmigranten gehuisvest mogen worden. Daarnaast geeft het beleidskader (globale) uitgangspunten voor het waarborgen van deugdelijke en verantwoorde huisvesting.

Uitvoeringsregels (2016): deze regels geven nadere invulling aan het huisvestingsbeleid. De uitvoeringsregels bevatten begripsomschrijvingen en een nadere detaillering van het beleidskader uit het beleid.

Convenant huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten (2016): in het convenant hebben diverse betrokken partijen nadere afspraken gemaakt over de samenwerking en verplichtingen m.b.t. het huisvesten van (tijdelijke) arbeidsmigranten, te weten de gemeente, Area, ZLTO, drie uitzendbureaus en een makelaar (namens NVM).

1.2 Aanleiding

Sinds het vaststellen van het beleidskader is er veel veranderd, vooral in economisch opzicht. Door de sterke economische groei, is de behoefte aan de inzet van arbeidsmigranten toegenomen. De afgelopen jaren is op zowel provinciaal, regionaal als gemeentelijk schaalniveau het aantal arbeidsmigranten jaar-op-jaar fors toegenomen. Daarbij is sprake van een dringend tekort aan kwalitatieve goede huisvesting, die aansluit op de behoefte van arbeidsmigranten. Het thema arbeidsmigratie is daarmee steeds prominenter geworden: niet alleen in de gemeente Uden, maar zeker ook in de regio en op provinciaal niveau. Dit alles maakt een heroverweging en actualisatie van het beleidskader noodzakelijk.

Aantal arbeidsmigranten (schatting)

Het is vrijwel onmogelijk om het exacte aantal arbeidsmigranten dat in de gemeente Uden verblijft te bepalen. Veruit de belangrijkste redenen hiervoor zijn: 1. hoge in- en uitstroom van arbeidsmigranten (de groep verandert continu van omvang en samenstelling) en 2. de lage registratiegraad van arbeidsmigranten in de BRP. In 2014 verbleven er naar schatting tussen 850–950 arbeidsmigranten in de gemeente Uden. Medio 2018 telt de gemeente Uden naar verwachting tussen de 900–1.000 arbeidsmigranten. Een toename van ongeveer 5,3%.

De verwachting is dat het aantal arbeidsmigranten de komende jaren verder zal groeien, ook in de gemeente Uden. Werken houdt ook een woonbehoefte in. Het voorzien in passende (tijdelijke) huisvesting is op voorhand ieders eigen verantwoordelijkheid. De gemeente schept een kader waar, hoe en wanneer arbeidsmigranten gehuisvest kunnen worden.

1.3 Doel

Het doel van dit beleidskader is te komen tot een éénduidig beleidskader waarmee we enerzijds voldoende ruimte bieden aan de markt om te kunnen voldoen aan de vraag en we anderzijds er voor zorgen dat de huisvesting van arbeidsmigranten op een maatschappelijke verantwoorde wijze plaatsvindt, zowel voor de arbeidsmigranten als voor de omgeving.

1.4 Doorvertaling beleid

Zowel het belang van arbeidsmigranten voor de lokale en regionale economie, als het belang van maatschappelijk verantwoorde huisvesting van (tijdelijke) arbeidsmigranten is groot. Om deze belangen te waarborgen en beter in te kunnen inspelen op de huisvestingsbehoefte is een doorvertaling en actualisatie van het beleid (tijdelijke) arbeidsmigranten uit 2014 noodzakelijk.

Het beleidskader 2019 bevat naast reguliere actualisaties, drie voornamelijk beleidswijzigingen, te weten:

- Tijdelijke logiesmogelijkheden toestaan (aan de randen van) bedrijventerreinen onder voorwaarden én op basis van maatwerk.
- Tijdelijke logiesmogelijkheden toestaan buiten het bestaand stedelijk gebied, maar binnen de aanduiding 'zoekgebied stedelijke ontwikkeling, stedelijk concentratiegebied' onder voorwaarden én op basis van maatwerk. Het gaat hier om zones die direct aansluiten bij de bebouwde kom van de kern Uden. In bijlage 1 is een figuur opgenomen waarop het zoekgebied is aangeduid. In het grootste deel van het buitengebied wordt het beleid niet verruimd.
- Aanvullende kwalitatieve eisen stellen bij middelgrote en grootschalige logiesvoorzieningen (shortstay).

1.5 Definities

Arbeidsmigrant: Een (EU) burger die zich om economische motieven tijdelijk in Nederland vestigt om werk te verrichten waarvoor geen of een lage opleiding vereist is (niet zijnde expats).

Expats: hoger opgeleide werknemers, met een hoger loon, die zelf of via hun werkgever hun huisvesting regelen.

Shortstay (tijdelijke arbeidsmigranten): arbeidsmigranten die korte tijd (maximaal 12 maanden) in Nederland verblijven. Deze groep heeft initieel (meestal) niet de intentie om zich in Nederland te vestigen (tijdelijke huisvesting; hoofdverblijf buiten Nederland).

Longstay (vestigingsmigranten): Arbeidsmigranten die zich vestigen in Nederland (reguliere huisvesting; hoofdverblijf in Nederland).

Grootschalige huisvesting: Als er meer dan 50 arbeidsmigranten op één locatie verblijven is er sprake van grootschalige huisvesting.

Middelgrote huisvesting: Als er tussen 11 tot en met 50 arbeidsmigranten op één locatie verblijven is er sprake van een middelgrote huisvestingslocatie.

Kleinschalige huisvesting: Als er 10 arbeidsmigranten of minder op één locatie verblijven is er sprake van kleinschalige huisvesting.

Logies: Het gedurende een relatief kort tijdsbestek verstrekken van verblijf aan personen, die hun hoofdverblijf elders hebben.

Logiesgebouw: een gebouw specifiek ingericht voor het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij het kenmerk is dat de betreffende personen het hoofdverblijf elders hebben.

Huisvester: degene die huisvesting voor de arbeidsmigrant regelt.

Onzelfstandige woonruimte: een (complex van) woonruimte(n) waarbij men wezenlijke voorzieningen, zoals onder meerde keuken, badkamer en toilet, gemeenschappelijk moet gebruiken en waarvan de deur van het privévertrek uitkomt op een gemeenschappelijke (verkeers)ruimte.

Werkgever: De ondernemer die arbeidsmigranten op basis van een arbeidsovereenkomst in eigen dienst heeft.

Huisvestende werkgever: Degene die zowel de arbeidsmigrant contractueel in dienst heeft als de huisvesting voor de arbeidsmigrant regelt.

1.6 Leeswijzer

In dit beleidskader schetsen we in hoofdstuk 2 de beleidslijn. In aanvulling op deze beleidslijn leggen we in hoofdstuk 3 de algemene uitgangspunten vast die op alle huisvestingsvormen van toepassing zijn. In hoofdstuk 4 vertalen we de beleidslijn en de algemene uitgangspunten naar een beleidskader per huisvestingsvorm, waarbij we de meest voorkomende huisvestingsvormen benoemen.

De belangrijkste wijzingen ten opzichte van het beleidskader uit 2014 zijn grijs gemarkeerd in de tekst.

2. Beleidslijn

In dit hoofdstuk beschrijven we de beleidslijn met als belangrijk uitgangspunt 'te regelen wat moet' en 'mogelijk te maken wat kan'.

Ruimtelijke effecten/inpasbaarheid

We kiezen om te sturen op ruimtelijke effecten/inpasbaarheid. Per locatie bepalen we wat de draagkracht is van de locatie en de omgeving (leveren maatwerk). We sturen daarmee op voorhand niet op basis van (maximale) aantallen. Op basis van ruimtelijke inpasbaarheid en effecten (omliggende bestemmingen, massa, landschappelijke inpassing, verkeersbewegingen, parkeren e.d.) bepalen we uiteindelijk of en (eventueel) onder welke voorwaarden een initiatief mogelijk is.

Spreiding van huisvestingsmogelijkheden

Vanwege de leefbaarheid in de wijken en om de integratiekansen van arbeidsmigranten te vergroten, kiezen we ervoor om de huisvestingsmogelijkheden van arbeidsmigranten te spreiden over de verschillende kernen, wijken, buurten en indien noodzakelijk straten (naar ruimtelijk effect en maatschappelijk draagkracht).

Koppeling huisvestingsvoorziening en verblijfsduur

We streven naar een koppeling tussen de huisvestingsvoorziening en de verblijfsduur van arbeidsmigranten. Daarbij stellen we als uitgangspunt dat hoe langer een arbeidsmigrant in de gemeente verblijft, des te meer regulier de huisvestingsvorm dient te zijn. Wanneer men voor een korte tijd in de gemeente verblijft, is het mogelijk om op een andere manier (minder regulier) gehuisvest te worden, dan wanneer men voor langere tijd hier verblijft (reguliere woning). Een dergelijke koppeling draagt bij aan het vergroten van de privacy en integratiekansen van arbeidsmigranten en sluit aan op voortschrijdende woonwensen.

Huisvestingsmogelijkheden in bestaande bebouwing heeft de voorkeur boven nieuwbouw (met name in het buitengebied)

Vanuit het oogpunt van duurzaamheid, de aanwezigheid van leegstaande gebouwen en daarmee, zuinig ruimtegebruik heeft het de voorkeur om met name in het buitengebied huisvesting te bieden in bestaande bebouwing. We maken nieuwbouw pas mogelijk wanneer aangetoond wordt dat er geen of te beperkte mogelijkheden binnen de bestaande bebouwing (in het buitengebied) bestaan.

Tijdelijke logiesgebouwen toestaan (aan de randen van) bedrijventerreinen

In het verlengde van de koppeling tussen de huisvestingsvoorziening en de verblijfsduur van arbeidsmigranten is het huisvesten van tijdelijke arbeidsmigranten (shortstay) in de reguliere woningvoorraad onwenselijk. Enerzijds zorgt het in de huidige krappe woningmarkt voor extra druk. Anderzijds hebben tijdelijke arbeidsmigranten die hier kort verblijven over het algemeen niet of weinig behoefte om te integreren. Om de druk op de woningmarkt niet extra te vergroten en wijken en dorpen niet te zwaar te belasten, maken we het mogelijk om tijdelijk (voor maximaal 10 jaar) middelgrote en grootschalige logiesgebouwen (shortstay) te realiseren aan de randen van bedrijventerreinen. Dit op basis van maatwerk (dus afhankelijk van de locatie én de omgeving) én onder nader te stellen voorwaarden.

Tijdelijke logiesgebouwen toestaan buiten het bestaand stedelijk gebied, maar binnen de aanduiding 'zoekgebied stedelijke ontwikkeling, stedelijk concentratiegebied'.

De mogelijkheden om nieuwe woon- en logiescomplexen voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten in het stedelijk gebied te realiseren zijn erg beperkt. We maken het daarom mogelijk

om tijdelijk (voor maximaal 10 jaar) middelgrote en grootschalige logiesgebouwen (shortstay) te realiseren buiten het bestaand stedelijk gebied, maar binnen de aanduiding 'Zoekgebied stedelijke ontwikkeling, stedelijk concentratiegebied' (zoals aangeduid in de provinciale verordening Ruimte). Dit op basis van maatwerk (dus afhankelijk van de locatie én de omgeving) én onder nader te stellen voorwaarden.

Aanvullende kwalitatieve eisen stellen bij middelgrote en grootschalige logiesgebouwen (shortstay)

Om te zorgen voor een maatschappelijk verantwoorde huisvesting van (tijdelijke) arbeidsmigranten en om het huisvestingsbeleid meer in overeenstemming te brengen met de Omgevingswet stelt het college beleidsregels vast met nadere criteria en randvoorwaarden waaraan de tijdelijke huisvesting van meer grootschalige vormen van 'shortstay' (van méér dan 10 personen) moet voldoen. Samengevat gaat het om nadere eisen aan de woonruimte en de bijbehorende voorzieningen, eisen aan het beheer van de accommodatie, parkeervoorzieningen, stallingen en afvalinzameling en eisen ten aanzien van de omgevingsdialoog.

3. Algemene uitgangspunten

In aanvulling op de beleidslijn leggen we in dit beleidskader enkele algemene uitgangspunten vast die op alle huisvestingsvormen van toepassing zijn.

1. Legale, (permanent) tijdelijke arbeidsmigranten

De huisvestingmogelijkheden zijn alleen bestemd voor arbeidsmigranten die op grond van een EU-paspoort of een tewerkstellingsvergunning¹ legaal werkzaam zijn en hun hoofdverblijf elders hebben. De in dit beleidskader genoemde huisvestingsmogelijkheden zijn niet bedoeld voor arbeidsmigranten die zich hier permanent willen vestigen. Zij zijn aangewezen op de reguliere woningmarkt.

Een (tijdelijke) arbeidsmigrant is op grond van de Wet Basisregistratie personen (BRP) verplicht zich in te schrijven in de Basisregistratie personen op het verblijfsadres waar hij/zij 'naar redelijke verwachting gedurende een half jaar ten minste twee derde van zijn tijd verblijf zal houden'. Op dit adres wordt deze persoon geacht woonachtig te zijn.

2. Werkgever is verantwoordelijk voor huisvesting

De primaire verantwoordelijkheid voor de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten ligt bij de werkgever. Indien de eigenaar van een bedrijf rechtstreeks arbeidscontracten sluit met arbeidsmigranten, dan wordt deze in het kader van deze beleidsnota gezien als werkgever. Als er sprake is van een uitzend- of bemiddelingsbureau, dat als tussenschakel fungeert, dan wordt dat bureau eveneens in het kader van dit beleidskader gezien als werkgever.

3. Provinciaal beleid

De te realiseren huisvesting dient te passen binnen de kaders van het provinciale beleid. Het beleid van de provincie Noord-Brabant is vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening Ruimte 2014. Het provinciaal beleid is gericht op het voorkomen van een toename van wonen in het buitengebied en het voorkomen van oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen en recreatieparken. In het beleid van de provincie staat de ruimtelijke invalshoek centraal. De provincie ziet huisvestingsmogelijkheden voor arbeidsmigranten in:

- In bestaand stedelijk gebied:
 - a. in woonwijken en gemengde gebieden;
 - b. aan de rand van bedrijventerreinen d.m.v. maatwerk;
 - c. op bedrijventerreinen d.m.v. maatwerk;
- In zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling;
- In het buitengebied; in principe alleen huisvesting in de vorm van logies voor short stay werknemers in de agrarische sector, waarbij geen (recht op) permanente bewoning ontstaat. Meer specifiek gaat het dan om huisvesting op agrarische bedrijven voor de logies van de eigen werknemers. De provincie vindt het niet gewenst dat er zelfstandige wooneenheden, die functioneren als zelfstandige woning, worden opgericht.

De opvang van arbeidsmigranten in recreatiecomplexen is niet gewenst, omdat deze huisvesting geen directe bijdrage levert aan het stimuleren van recreatie en toerisme in het gebied. Dit gebruik doet juist afbreuk aan de recreatieve mogelijkheden.

1. _____

¹ Tewerkstellingsvergunning: een werkvergunning die, na aanvraag door een werkgever en de betrokken werknemer, verleend wordt aan een buitenlandse werknemer die legaal voor een bepaalde periode wil werken in Nederland en afkomstig is uit een land buiten de Europese Economische Ruimte (EER) of uit enige specifieke EER-landen.

4. Regionale afstemming

Op regionaal niveau vindt er overleg en afstemming plaats met betrekking tot de huisvesting van arbeidsmigranten. Op de regionale ontwikkeldag van 22 november 2018 is vanuit de provincie aandacht gevraagd voor de huisvesting van arbeidsmigranten. De provincie is bezig met de voorbereiding van een bestuurlijke opdracht voor het vraagstuk 'Arbeidsmigranten', als opdracht aan de regio. Dit alles met als doel om te komen tot een regionale aanpak. Deze ontwikkeling sluit aan op een van de aanbevelingen die in het kader van de evaluatie van het Convenant 'Huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten door verschillende convenantpartners is gedaan: 'in regionaal verband creëren van meer uniformiteit in beleid'. We vertalen de regionale aanpak te zijner tijd in het beleidskader en sluiten op dit moment zoveel als mogelijk aan op recent in de regio vastgesteld beleid.

5. Deugdelijke/verantwoorde huisvesting

De huisvesting van arbeidsmigranten dient zowel voor de arbeidsmigranten als voor de omgeving op een maatschappelijk verantwoorde wijze te gebeuren. De volgende aspecten zijn van belang:

- de huisvesting dient te voldoen aan geldende wet- en regelgeving (zoals: Wabo, Bouwbesluit en APV);
- de huisvesting moet aansluiten bij de vraag van de arbeidsmigrant en aansluiten op de huishoudensamenstelling;
- de huisvesting moet zijn voorzien van een minimaal primair voorzieningenniveau. Als aanvulling op dit beleidskader stelt het college nadere beleidsregels op, met daarin onder andere eisen aan de woonruimte en de bijbehorende voorzieningen, aan het beheer, aan parkeervoorzieningen, stallingen en afvalinzameling en aan de omgevingsdialoog. Daarbij wordt een hoger ambitieniveau nagestreefd, dan vastgelegd in de SNF-Normering (Stichting Normering Flexwonen).
- de huisvesting moet passen binnen en bij de omgeving. De omvang (grootte, hoogte enz.) en het uiterlijk moet passen binnen de directe omgeving. De aanvrager/huisvester dient dit middels een ruimtelijke onderbouwing aan te tonen;
- de huisvesting mag geen belemmering vormen voor de normale planologische en milieutechnische ontwikkelingsmogelijkheden van de eventueel in de nabijheid gelegen bedrijven en/of functies;
- bij de huisvesting moet sprake zijn van adequaat en veilig dagelijks beheer. Het beheer is een verantwoordelijkheid van de betreffende ondernemer. Uitgangspunt is daarbij hoe groter de huisvestingslocatie, hoe intensiever het beheer.
 - Kleinschalige huisvesting: minimaal op ad hoc-basis;
 - Middelgrote huisvesting: minimaal dagelijks aanwezig beheer (aantal uren nader te bepalen aan de hand van de omvang van de huisvestingslocatie);
 - Grootschalige huisvesting: 24 uur per dag beheer;De overheid heeft hierin een toezichthoudende taak;
- per persoon moet er een handboek zijn met huis- en leefregels in de landstaal van het land van herkomst;
- in geval van het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, is men verplicht een nachtregister bij te houden;

6. Geen (overige) negatieve effecten op de omgeving

Vanuit de beleidslijn komt naar voren dat de omgeving de beperkingen (en daarmee de mogelijkheden) van een locatie bepaalt. Per locatie bepalen we wat de draagkracht is van de locatie en de omgeving (leveren maatwerk). Op basis van ruimtelijke effecten (omliggende bestemmingen, massa, landschappelijke inpassing, verkeersbewegingen, parkeren e.d.) bepalen we uiteindelijk of en (eventueel) onder welke voorwaarden een initiatief mogelijk is. Als uitgangspunten stellen we hierbij het volgende:

- Een eventuele extra parkeervraag wordt niet afgewenteld op de openbare ruimte. Er moet voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein beschikbaar of realiseerbaar zijn. Algemeen uitgangspunt voor het aantal parkeerplaatsen zijn de parkeernormen zoals opgenomen in de meest recente nota 'Nota parkeernormen Uden'. Meer specifiek stellen we in de door het college vast te stellen beleidsregels aanvullende eisen ten aanzien van de parkeervoorzieningen, stallingen en afval bij een shortstay-voorziening.
- De huisvesting mag niet leiden tot een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking in relatie tot de functie en aard van de omliggende weg(en). Met betrekking tot het aantal inritten, hanteren we als uitgangspunt het inrittenbeleid.
- De huisvesting mag niet leiden tot overlast als gevolg van het onbereikbaar zijn van ontmoetingsvoorzieningen.
- De huisvesting is vanuit milieuoogpunt (externe veiligheid, lucht, bodem, geluid, geur, volksgezondheid enz.) en planologisch oogpunt aanvaardbaar (gezond woon- en leefklimaat).
- Een bestemmingsplanwijziging dan wel een Wabo-afwijkingvergunning is alleen mogelijk wanneer er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

7. Draagvlak

Communicatie met de directe omgeving is een wezenlijk onderdeel voor het realiseren van huisvesting. De huisvester is de eerst verantwoordelijke voor een goede communicatie en goed beheer. Dit houdt onder meer in dat er transparant en tijdig dient te worden gecommuniceerd met alle betrokkenen, om te bepalen wat het draagvlak is voor een huisvestingsvoorziening. Het voeren van een goede, volledige omgevingsdialoog met alle betrokkenen, waarbij de voorbereiding van de omgevingsdialoog in overleg met de gemeente plaatsvindt, is daarbij een voorwaarde.

8. Leerplicht

Iedere inwoner van Nederland die jonger is dan 18 jaar, en dus ook elke in ons land verblijvende vreemdeling jonger dan 18 jaar, moet –ongeacht zijn verblijfstatus– tot het onderwijs worden toegelaten. Alle jongeren tot 18 jaar vallen dus onder de Leerplichtwet 1969 met alle rechten en plichten van dien. In de praktijk betekent dit, dat de kinderen van arbeidsmigranten zich op een school in Nederland moeten inschrijven en deze moeten bezoeken. Scholen hebben een opnameplicht van leerlingen.

9. Zorgplicht

Vanuit de Wmo geldt voor alle ingezetenen² de zorgplicht. De gemeente heeft op basis van de Wmo een zorgplicht ten aanzien van zelfredzaamheid en participatie ten behoeve van kwetsbare groepen in de gemeente. De huisvester dient zorg te dragen dat arbeidsmigranten een huisarts weten te vinden, zorg (aan 'huis') geleverd kan worden door medebewoners en/of door een professional in aanvulling op wat mensen zelf en voor elkaar kunnen en willen doen.

1. _____

² Naast inwoners beschouwen we personen die nog niet als inwoner ingeschreven zijn, bij kortdurende verblijf of als men van buiten af in het ziekenhuis beland, als ingezetenen.

4. Beleidskader per huisvestingsvorm

In dit hoofdstuk vertalen we de beleidslijn en de algemene uitgangspunten naar een beleidskader per huisvestingsvorm. We maken onderscheid tussen de meest voorkomende huisvestingsvormen. Achtereenvolgens gaan we in op reguliere woningen, bedrijfswoningen (binnenstedelijk), logies in bestaande bebouwing, logiesgebouwen bij/op agrarische bedrijven; logiesgebouwen (nieuw woon- of logiesgebouw); vrijkomende (agrarische) bedrijfsbebouwing; woonunits of stacaravans op het agrarisch bedrijf; recreatiepark en campings.

4.1 Reguliere woningen (kamerbewoning en logies)

Voor het grondgebied van de gemeente Uden zijn bestemmingsplannen vastgesteld. In de bestemmingsplannen van de gemeente Uden is, binnen de woonbestemming, de mogelijkheid van logies/kamerbewoning (voor langere tijd) veelal niet opgenomen³. Ter uitvoering van de omschreven beleidslijn is het mogelijk om onder voorwaarden beperkt gebruik te maken van de reguliere woningvoorraad.

Hierbij dient ieder geval aan de volgende criteria te worden voldaan (niet limitatief):

- de locatie ligt in het stedelijk gebied;
- niet toegestaan op bedrijventerreinen, met uitzondering van delen van bedrijventerreinen waar bedrijfswoningen planologisch juridisch zijn toegestaan, waarbij het bewonen van de (bedrijfs)woning ten dienste van het bedrijf moet zijn;
- huisvesting vindt plaats in een bestaand pand. Het karakter van het pand niet mag wijzigen;
- het aantal woningen gelijk moet blijven;
- er mag geen sprake zijn van milieu-hygiënische belemmeringen (ten aanzien van eventueel omliggende bedrijven);
- de huisvesting is aanvaardbaar uit een oogpunt van een milieu-hygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat. Hierbij dienen onder andere de aspecten verkeer, parkeren en milieuhygiëne te worden afgewogen;
- indien op grond van het bestemmingsplan op het betreffende perceel uitsluitend de functie 'wonen' is toegestaan, dan mag in dat pand één huishouden plus maximaal twee personen, óf maximaal vier personen die geen huishouden vormen gehuisvest worden;
- er moet sprake zijn van adequaat en veilig dagelijks beheer (kleinschalige huisvesting: minimaal op ad-hoc basis);
- de locatie in voldoende mate voorziet in de spreiding van huisvestingsmogelijkheden voor tijdelijke arbeidsmigranten, zowel naar ruimtelijk effect als naar maatschappelijk draagkracht⁴. Daarbij stellen we als criterium dat niet meer dan 10% van het aantal woningen in één straat gebruikt mag worden voor logies/kamerbewoning. Indien er minder dan 10 woningen in een straat aanwezig zijn, wordt geen medewerking verleend aan logies/kamerbewoning door arbeidsmigranten;
- er een omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden, zodat de opvattingen van omwonenden en (indien van toepassing) omliggende bedrijven meegenomen kunnen worden in het besluit om medewerking te verlenen.

1. _____

³ In het bestemmingsplan Buitengebied is wel een mogelijkheid opgenomen voor bed en breakfast, daarbij gaat het om recreatieve overnachtingen.

⁴ Het bepalen van de draagkracht van een locatie en de omgeving laat zich moeilijk vangen in (gestandaardiseerde) regels. De "uitvoeringsregels toepassing afwijkingmogelijkheden voor het gebruiken van woningen voor andere huisvestingsvormen" (vastgesteld maart 2016) dienen als richtlijn.

4.2 Binnenstedelijke bedrijfswoningen (kamerbewoning/logies)

Bedrijventerreinen zijn qua gebiedskenmerken te onderscheiden van het buitengebied en de bebouwde kom. Ze kennen een eigen dynamiek en verschijningsvorm. In het algemeen is wonen op een bedrijventerrein niet wenselijk (belemmering bedrijven). Het is daarmee in het algemeen eveneens niet wenselijk dat er arbeidsmigranten op bedrijventerreinen wonen. We beperken de mogelijkheden om gebruik te maken van bedrijfswoningen tot legaal aanwezige bedrijfswoningen, waarbij de te huisvesten arbeidsmigranten ook een werkrelatie dienen hebben met het bij de woning behorend bedrijf.

Voor het overige dient aan dezelfde criteria (niet limitatief) te worden voldaan als onder 4.2 is aangegeven voor de reguliere woningen.

4.3 Logies in bestaand(e) bebouwing (niet zijnde woningen of agrarische bedrijven)

Bestaande complexen zoals kloosters, zorgcomplexen, schoolgebouwen, asielzoekerscentra, kantoorpanden en voormalige agrarische bebouwing of daarmee gelijk te stellen bebouwing mogen onder volgende voorwaarden gebruikt worden om arbeidsmigranten te huisvesten:

- het verblijf is op basis van logies;
- de locatie ligt in het bestaand stedelijk gebied en/of buiten het bestaand stedelijk gebied, maar binnen de aanduiding 'zoekgebied stedelijke ontwikkeling, stedelijk concentratiegebied';
- onder voorwaarden (waaronder voldoende goed woon- en leefklimaat, geen belemmeringen (milieu)activiteiten omliggende bedrijven), in overleg met de provincie én op basis van maatwerk is logies in bestaande bebouwing op locaties gelegen (aan de randen van) bedrijventerreinen mogelijk. Hierdoor zijn niet alle locaties op voorhand geschikt;
- tijdelijk toestaan voor een periode van 5 jaar met de mogelijkheid deze te verlengen met nog eens 5 jaar. Bij de mogelijke verlenging worden o.a. de volgende aspecten beoordeeld: is er nog steeds behoefte aan huisvesting voor tijdelijke arbeidsmigranten, worden de gemaakte afspraken goed nageleefd en wat zijn de bevindingen vanuit de directe omgeving met de gekozen wijze van huisvesting;
- er mag geen sprake zijn van milieu-hygiënische belemmeringen (ten aanzien van eventueel omliggende bedrijven);
- de huisvesting is aanvaardbaar uit een oogpunt van een milieu-hygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat. Hierbij dienen onder andere de aspecten verkeer, parkeren en milieuhygiëne te worden afgewogen;
- er moet sprake zijn van adequaat en veilig dagelijks beheer (middelgrote huisvesting: minimaal dagelijks beheer (aantal uren nader te bepalen aan de hand van de omvang van de locatie), grootschalige huisvesting: 24 uur per dag beheer);
- bij deze vorm van huisvesting dient er een gemeenschappelijke ruimte, niet zijnde sanitair- en/of bergruimte te zijn;
- als gevolg van het hergebruik mogen geen belemmeringen ontstaan voor de omliggende functies;
- de locatie in voldoende mate voorziet in de spreiding van huisvestingsmogelijkheden voor tijdelijke arbeidsmigranten, zowel naar ruimtelijk effect als naar maatschappelijk draagkracht; Daarbij stellen we als criterium dat er minimaal 500 meter afstand tussen logiesgebouwen dient te liggen;
- er een omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden, zodat de opvattingen van omwonenden en (indien van toepassing) omliggende bedrijven meegenomen kunnen worden in het besluit om medewerking te verlenen.

4.4 Logiesgebouwen bij/op agrarische bedrijven

Het is mogelijk om op agrarische bedrijven arbeidsmigranten te huisvesten. Het moet dan wel om een (ondergeschikt in ruimte en functie) nevenactiviteit gaan. Het aantal te huisvesten personen moet worden afgestemd op de omvang en de ligging van het ter plaatse aanwezige agrarisch bedrijf, de arbeidsintensiteit, de bereikbaarheid, verkeersaantrekkende werking en de parkeervoorziening.

Onder de volgende voorwaarden zijn logiesgebouwen bij/op agrarische bedrijven mogelijk:

- het verblijf is op basis van logies;
- alleen ten behoeve van het ter plaatse gevestigd eigen bedrijf. Waarbij we uitgaan van een aantal dat past bij de aard en omvang van het betreffende bedrijf. De aanvrager dient dit te onderbouwen middels een advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen over de noodzaak van de huisvesting op de bedrijfslocatie in het kader van een doelmatige agrarische bedrijfsexploitatie;
- bij beëindiging van de bedrijfsactiviteiten of bij definitieve beëindiging van de inzet van arbeidsmigranten, moet de (woon)voorziening weer ongedaan worden gemaakt;
- huisvesting in beginsel binnen bestaand bouwvolume. Nieuwbouw is toegestaan mits aangetoond wordt dat er geen of te beperkte mogelijkheden binnen de bestaande bebouwing/bouwvolume bestaan, nieuwbouw, past binnen het bouwvlak, het ruimtelijk inpasbaar is bij de bedrijfsgebouwen én er netto geen bebouwing wordt toegevoegd. Een vergroting van het bouwvlak; direct of indirect als gevolg van de huisvestingsvoorziening, is niet gewenst;
- er mag geen sprake zijn van milieu-hygiënische belemmeringen (ten aanzien van eventueel omliggende bedrijven);
- de huisvesting is aanvaardbaar uit een oogpunt van een milieu-hygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat. Hierbij dienen onder andere de aspecten verkeer, parkeren en milieuhygiëne te worden afgewogen;
- er moet sprake zijn van adequaat en veilig dagelijks beheer (middelgrote huisvesting: minimaal dagelijks beheer (aantal uren nader te bepalen aan de hand van de omvang van de locatie) grootschalige huisvesting: 24 uur per dag beheer);
- bij deze vorm van huisvesting dient er een gemeenschappelijke ruimte, niet zijnde sanitair- en/of bergruimte te zijn;
- de locatie in voldoende mate voorziet in de spreiding van huisvestingsmogelijkheden voor tijdelijke arbeidsmigranten, zowel naar ruimtelijk effect als naar maatschappelijk draagkracht.
- een adequaat parkeerbeheer, waarbij parkeren op eigen terrein het uitgangspunt is;
- er een omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden, zodat de opvattingen van omwonenden en (indien van toepassing) omliggende bedrijven meegenomen kunnen worden in het besluit om medewerking te verlenen.

4.5 Logiesgebouwen (nieuw logiesgebouw)

Het realiseren van nieuwe woon- logiescomplexen ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten is onder voorwaarden mogelijk. Het betreft hier bijzondere logiesgebouwen voor huisvesting van groepen (shortstay) arbeidsmigranten, niet zijnde een gebouw of gebouw(en) met reguliere woningen.

- het verblijf is op basis van logies;
- de locatie ligt in het stedelijk gebied en/of buiten het bestaand stedelijk gebied, maar binnen de aanduiding 'zoekgebied stedelijke ontwikkeling, stedelijk concentratiegebied';
- de (ver)nieuwbouw van een logiesgebouw (aan de randen van) bedrijventerrein is onder voorwaarden (waaronder voldoende goed woon- en leefklimaat, geen belemmeringen (milieu)activiteiten omliggende bedrijven) in overleg met de provincie én op basis van maatwerk mogelijk. Hierdoor zijn niet alle locaties op voorhand geschikt;

- tijdelijk toestaan voor een periode van 5 jaar met de mogelijkheid deze te verlengen met nog eens 5 jaar. Bij de mogelijke verlenging worden o.a. de volgende aspecten beoordeeld: is er nog steeds behoefte aan huisvesting voor tijdelijke arbeidsmigranten, worden de gemaakte afspraken goed nageleefd en wat zijn de bevindingen vanuit de directe omgeving met de gekozen wijze van huisvesting;
- de nieuwbouw van een gebouw ten behoeve van huisvesting in woongebieden (gebieden overwegend gericht op 'wonen') is alleen mogelijk bij kleinschalige huisvesting;
- er mag geen sprake zijn van milieu-hygiënische belemmeringen (ten aanzien van eventueel omliggende bedrijven);
- de huisvesting is aanvaardbaar uit een oogpunt van een milieu-hygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat. Hierbij dienen onder andere de aspecten verkeer, parkeren en milieuhygiëne te worden afgewogen;
- er moet sprake zijn van adequaat en veilig dagelijks beheer (middelgrote huisvesting: minimaal dagelijks beheer (aantal uren nader te bepalen aan de hand van de omvang van de locatie) grootschalige huisvesting: 24 uur per dag beheer);
- bij deze vorm van huisvesting dient er een gemeenschappelijke ruimte, niet zijnde sanitair en/of bergruimte te zijn;
- de locatie in voldoende mate voorziet in de spreiding van huisvestingsmogelijkheden voor tijdelijke arbeidsmigranten, zowel naar ruimtelijk effect als naar maatschappelijk draagkracht; Daarbij stellen we als criterium dat er minimaal 500 meter tussen logiesgebouwen dient te zijn;
- er een omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden, zodat de opvattingen van omwonenden en (indien van toepassing) omliggende bedrijven meegenomen kunnen worden in het besluit om medewerking te verlenen.

4.6 Vrijkomende (agrarische) bedrijfsbebouwing

Daar waar agrarische bedrijven worden beëindigd of fuseren, en de gebouwen blijven staan, kan het huisvesten van arbeidsmigranten een nieuwe hergebruiksfunctie zijn (voor deze voormalige bedrijfsbebouwing). Solitaire huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten in het buitengebied zonder binding met een ter plaatse gevestigd agrarisch bedrijf is planologisch niet gewenst. Alleen voor zover vrijkomende agrarische bebouwing is gelegen binnen de aanduiding 'zoekgebied stedelijke ontwikkeling, stedelijk concentratiegebied' behoort hergebruik van de bestaande bebouwing voor de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten tot de mogelijkheden. De voorwaarden die hieraan gesteld worden zijn opgenomen onder 4.3.

4.7 Recreatieparken en campings (chalets/stacaravans)

Het is niet toegestaan om arbeidsmigranten op campings en/of recreatieparken te huisvesten. De campings en recreatieparken zijn primair bedoeld voor recreatie en toerisme en niet voor permanente huisvesting.

4.8 Samenvattend beleidskader per huisvestingsvorm

In bijlage 2 is een matrix opgenomen waarin per huisvestingsvorm is samengevat of de huisvestingsvorm is toegelaten, welke voorwaarden er gelden en welke aandachtspunten er zijn.

4.9 Handhaven, overgangsrecht, doorontwikkelen en evaluatie

Handhaven

Handhaven op goede en fatsoenlijke huisvesting voor arbeidsmigranten is om verschillende redenen van belang. Denk aan risico's op een onzuiver bestand Basisregistratie Personen, overbewoning,

brandveiligheid, fraude, overlast en dergelijke. Daarnaast is handhaving ook van belang om een level playing field te creëren.

Met het beleidskader stellen we voorwaarden aan de structurele huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten. De controle op naleving van deze voorwaarden is eveneens een gemeentelijke taak. Deze controle concentreert zich voornamelijk op overtredingen van de volgende wet- en regelgeving:

- bestemmingsplan
- Wabo
- Bouwbesluit en bouwverordening
- brandveiligheid
- Algemeen Plaatselijke verordening (APV)
- Woningwet
- Wet basisregistratie personen (WRP)

Indien niet wordt voldaan aan wet- en regelgeving, zoals hiervoor weergegeven of aan de voorwaarden die voortvloeien uit dit beleidskader is er sprake van een handhavingssituatie. Door het koppelen van besluitvorming over vergunningverlening aan vast te stellen uitvoerings- en beleidsregels en het eisen van een nachtregister houdt de gemeente zicht op het gebruik van de huisvestingsvormen. In de handavingsnota Wabo hebben is aangegeven hoe het college omgaat met handhaving⁵.

Overgangsrecht

Locaties waar tijdelijke arbeidsmigranten voor de inwerkingtreding van deze nota gehuisvest worden, toetsen we aan de dan geldende wet- en regelgeving. Als die legalisering in de weg staan, kan bekeken worden of het nieuwe beleid uitkomst biedt. Als dit niet het geval is, zal de huisvesting beëindigd moeten worden wegens strijd met de wet- en regelgeving. Als het beleid wel aanleiding geeft voor legalisering zal alsnog tot legalisering overgegaan worden.

Doorontwikkelen en evaluatie beleidskader

Voorliggend beleidskader geeft een algemeen kader. We scheppen op hoofdlijnen duidelijkheid waar, hoe en wanneer arbeidsmigranten gehuisvest kunnen worden.

Zowel voorliggend beleidskader als de door het college vast te stellen beleidsregels, zullen we na een periode van vier jaar evalueren. Doel van deze evaluatie is het beleidskader /-regels indien noodzakelijk te actualiseren, eventuele 'gebreken' te herstellen en het beleidskader /-regels te schonen van regels/voorwaarden die geen (duidelijke) betekenis (meer) hebben.

1. _____

⁵ In de handavingsnota Wabo hebben we niet aangegeven hoe het college omgaat met handhavend optreden bij overtreding van de APV of WRP.

Samenvatting

Er wonen naar schatting 900–1.000 arbeidsmigranten in de gemeente Uden. Deze arbeidsmigranten voorzien in een behoefte van het Udense bedrijfsleven. Hun bijdrage aan onze economie is onmiskenbaar. Werken betekent ook een woonbehoefte. Het voorzien in passende huisvesting is op voorhand ieders eigen verantwoordelijkheid, waarbij het bij arbeidsmigranten om een specifieke veelal tijdelijke woonbehoefte gaat. Voorliggend beleidskader is daarom alleen van toepassing op arbeidsmigranten waarvan het verblijf tijdelijk is (shortstay), dus zonder de intentie om zich definitief in Nederland te vestigen.

We constateren dat de huidige mogelijkheden voor de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten als te beperkt worden ervaren en soms tot onwenselijke situaties leiden. Daarnaast vormen de specifieke behoefte van arbeidsmigranten naar veelal tijdelijke, goede en betaalbare kamers (geen reguliere huisvesting) en de beperkte mogelijkheden om hierin te voorzien mede de aanleiding voor de aanpassing van het beleidskader.

Beleidslijn

Voorliggend beleidskader heeft een accommoderend karakter, waarmee we de intentie hebben om 'te regelen wat moet' en 'mogelijk maken wat kan'. Ruimtelijke inpasbaarheid en effecten bepalen uiteindelijk of en (eventueel) onder welke voorwaarden een initiatief mogelijk is. Om de leefbaarheid te behouden en de integratiekansen van arbeidsmigranten te vergroten kiezen we om de huisvestingsmogelijkheden van arbeidsmigranten te spreiden. We streven daarnaast naar een koppeling tussen de huisvestingsvoorziening en de verblijfsduur van arbeidsmigranten. Daarbij nemen we als uitgangspunt dat hoe langer een arbeidsmigrant in de gemeente verblijft, des te meer regulier de huisvestingsvorm dient te zijn. Vanuit het oogpunt van duurzaamheid en zuinig ruimtegebruik prevaleren (met name in het buitengebied) huisvestingsvoorzieningen in bestaande bebouwing boven nieuwbouw.

Algemene uitgangspunten

In aanvulling op de beleidslijn hebben we enkele algemene uitgangspunten geformuleerd, die op alle huisvestingsvormen van toepassing zijn, te weten:

- *legale (permanent) tijdelijke arbeidsmigranten*: de huisvestingsmogelijkheden zijn alleen bestemd voor arbeidsmigranten die op grond van een EU-paspoort of een tewerkstellingsvergunning legaal werkzaam zijn en hun hoofdverblijf elders hebben;
- *werkgever is verantwoordelijk voor huisvesting*;
- *provinciaal beleid*: de te realiseren huisvesting dient te passen binnen de kaders van het provinciale beleid;
- *regionale afstemming*; er vindt overleg en afstemming plaats met betrekking tot de huisvesting van arbeidsmigranten (regio Noordost-Brabant);
- *deugdelijke/verantwoorde huisvesting*: de huisvesting van arbeidsmigranten dient zowel voor de arbeidsmigranten als voor de omgeving op een maatschappelijk verantwoorde wijze te gebeuren;
- *geen (overige) negatieve effecten op de omgeving*: per locatie bepalen we wat de draagkracht is van de locatie en de omgeving.
- *draagvlak*: de huisvester is de eerste verantwoordelijke voor een goede communicatie en goed beheer. Om zorg te dragen voor draagvlak van een huisvestingsvoorziening, dient transparant en tijdig te worden gecommuniceerd met de direct betrokken omwonenden;
- *leerplicht*: iedere inwoner (jonger dan 18 jaar) valt onder de Leerplichtwet 1969. Dit betekent dat ook kinderen van arbeidsmigranten zich op een school in Nederland moeten inschrijven en deze moeten bezoeken;
- *zorgplicht*: vanuit de Wmo geldt voor alle ingezetenen (ook arbeidsmigranten) de zorgplicht ten aanzien van zelfredzaamheid en participatie ten behoeve van kwetsbare groepen in de gemeente.

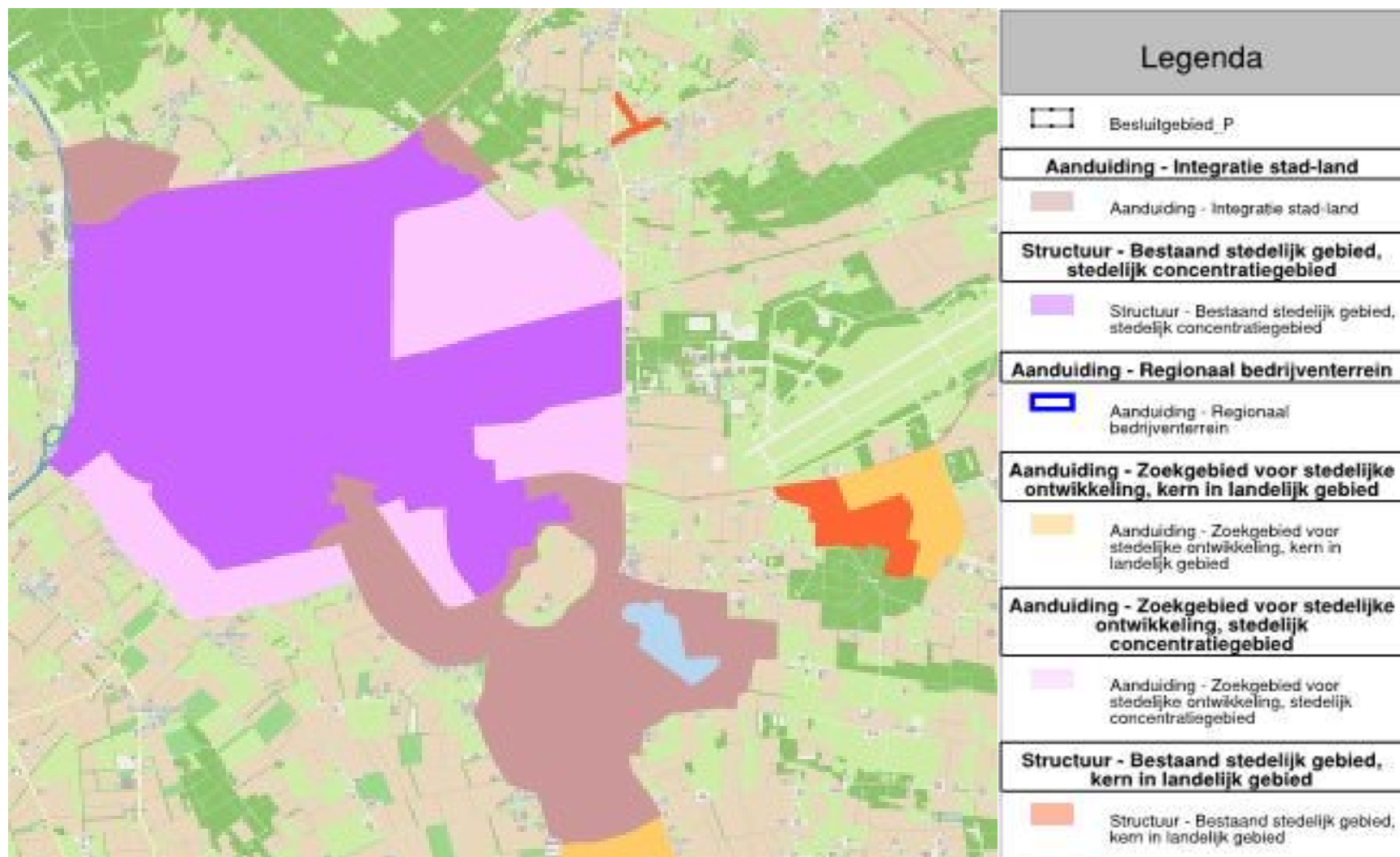
Beleidskader per huisvestingsvorm

De beleidslijn en de algemene uitgangspunten zijn vertaald naar een beleidskader per huisvestingsvorm. Er is daarbij onderscheid gemaakt tussen de meest voorkomende huisvestingsvormen. Achtereenvolgens gaat het om reguliere woningen, bedrijfswoningen (binnenstedelijk), logies in bestaande bebouwing, logiesgebouwen bij/op agrarische bedrijven; logiesgebouwen (nieuw of logiesgebouw); vrijkomende (agrarische) bedrijfsbebouwing; woonunits of stacaravans op het agrarisch bedrijf; recreatieparken en campings.

Handhaving

Middels het beleidskader stellen we voorwaarden aan de structurele huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten. De controle op naleving van deze voorwaarden is een gemeentelijke taak. Bij de besluitvorming over vergunningverlening worden initiatieven getoetst aan nader vast te stellen beleidsregels en door de eis om een nachtregister bij te houden, houdt de gemeente zicht op het gebruik van de huisvestingsvormen. In de handhavingsnota Wabo is aangegeven hoe het college omgaat met handhaving.

Bijlage 1 Provinciale verordening – Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, stedelijk concentratiegebied (lichtroze)



Bijlage 2 Matrix samenvattend beleidskader per huisvestingsvorm

Huisvestingsvorm	Toelaten	Voorwaarden	Randvoorwaarden/uitgangspunten
Reguliere woningen en binnenstedelijke bedrijfswoningen (kamerbewoning/logies)	Ja, mits...	* de locatie in stedelijk gebied ligt; * het een bestaand pand betreft; * het aantal woningen gelijk blijft; * er geen sprake is van milieu hygiënische belemmeringen; * huisvesting aanvaardbaar is uit een oogpunt van een milieu-hygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat; * er sprake is van adequaat en veilig dagelijks beheer, afgestemd op de soort huisvesting ; * locatie in voldoende mate voorziet in de spreiding van huisvestingsmogelijkheden (ruimtelijk effect en maatschappelijk draagkracht); * er een omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden.	* niet toegestaan op bedrijventerreinen, m.u.v. delen van bedrijventerreinen waar bedrijfswoningen planologisch juridisch zijn toegestaan; * in geval van een bedrijfswoning dienen te huisvesten arbeidsmigranten een werkrelatie te hebben met het bij de woning behorend bedrijf ; * indien uitsluitend de functie 'wonen' is toegestaan, dan mag in er één huishouden plus maximaal twee personen, of maximaal vier personen die geen huishouden vormen gehuisvest worden; * niet meer dan 10% van het aantal woningen in één straat mag in gebruik zijn voor logies/kamerbewoning. Bij minder dan 10 woningen in een straat is geen logies/kamerbewoning door arbeidsmigranten mogelijk.
Bedrijfswoningen (binnenstedelijk) (kamerbewoning/logies)	Ja, mits...	* zie voorwaarden bij reguliere woningen	* niet toegestaan op bedrijventerreinen, m.u.v. delen van bedrijventerreinen waar bedrijfswoningen planologisch juridisch zijn toegestaan; * zie verder bij reguliere woningen
Logies in bestaand(e) complex(en),	Ja, mits...	* het verblijf op basis van logies is; * de locatie in stedelijk gebied ligt en/of buiten het bestaand stedelijk gebied, maar binnen de aanduiding 'zoekgebied stedelijke ontwikkeling, stedelijk concentratiegebied'; * tijdelijk 5 jaar met de mogelijkheid deze met 5 jaar te verlengen; * onder voorwaarden (voldoende goed woon- en leefklimaat, geen belemmeringen (milieu)activiteiten omliggende bedrijven), in overleg met de provincie én op basis van maatwerk logies in bestaande bebouwing op locaties gelegen (aan de randen van) bedrijventerreinen mogelijk is. * er geen sprake is van milieu-hygiënische belemmeringen; * huisvesting aanvaardbaar is uit een oogpunt van een milieu-hygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat; * er sprake is van adequaat en veilig dagelijks beheer, afgestemd op de soort huisvesting;	* minimale afstand tussen logiesgebouwen is 500 m.

		* er een gemeenschappelijke ruimte, niet zijnde sanitair en/of bergruimte, aanwezig is; * er als gevolg van het hergebruik geen belemmeringen ontstaan voor omliggende functies; * locatie voorziet in voldoende mate in de spreiding van huisvestingsmogelijkheden (ruimtelijk effect en maatschappelijk draagkracht). * er een omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden.	
Logiesgebouwen bij/op bedrijven (agrarische)	Ja, mits...	* het verblijf op basis van logies is; * alleen t.b.v. ter plaatse gevestigd eigen bedrijf, passend bij de aard en omvang van het bedrijf (AAB-advies); * binnen bestaand bouwvolume (in beginsel); * er geen sprake is van milieu hygiënische belemmeringen; * huisvesting aanvaardbaar is uit een oogpunt van een milieu-hygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat; * er sprake is van adequaat en veilig dagelijks beheer, afgestemd op de soort huisvesting; * er een gemeenschappelijke ruimte, niet zijnde sanitair en/of bergruimte, aanwezig is; * er als gevolg van het hergebruik geen belemmeringen ontstaan voor omliggende functies; * locatie voorziet in voldoende mate in de spreiding van huisvestingsmogelijkheden (ruimtelijk effect en maatschappelijk draagkracht); * er sprake is van adequaat parkeerbeheer, waarbij parkeren op eigen terrein het uitgangspunt is; * er een omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden.	* bij beëindiging van de bedrijfsactiviteiten of van de inzet van arbeidsmigranten moet de (woon)voorziening ongedaan worden gemaakt; * nieuwbouw is toegestaan mits aangetoond wordt dat er geen of te beperkte mogelijkheden binnen de bestaande bebouwing/bouwvolume bestaat.
Logiesgebouwen (nieuw logiescomplex)	Ja, mits...	* het verblijf op basis van logies is; * de locatie in stedelijk gebied ligt en/of buiten het bestaand stedelijk gebied, maar binnen de aanduiding 'zoekgebied stedelijke ontwikkeling, stedelijk concentratiegebied'; * (ver)nieuwbouw van een logiesgebouw (aan de randen van) bedrijventerrein onder voorwaarden (voldoende goed woon- en leefklimaat, geen belemmeringen)	* minimale afstand tussen logiesgebouwen is 500 m.

		(milieu)activiteiten omliggende bedrijven), in overleg met de provincie én op basis van maatwerk in tijdelijkheid mogelijk is; * nieuwbouw van een gebouw t.b.v. huisvesting in woongebieden alleen mogelijk in de vorm van kleinschalige huisvesting; * er geen sprake is van milieu hygiënische belemmeringen; * huisvesting aanvaardbaar is uit een oogpunt van een milieu-hygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat; * er een gemeenschappelijke ruimte, niet zijnde sanitair en/of bergruimte, aanwezig is; * er als gevolg van het hergebruik geen belemmeringen ontstaan voor omliggende functies; * locatie voorziet in voldoende mate in de spreiding van huisvestingsmogelijkheden (ruimtelijk effect en maatschappelijk draagkracht); * er een omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden.	
Vrijkomende agrarische bebouwing (VAB)	Nee, tenzij...	* de locatie gelegen is binnen de aanduiding 'zoekgebied stedelijke ontwikkeling, stedelijk concentratiegebied'; * zie voor overige voorwaarden bij logies in bestaand(e) complex(en).	* zie bij logies in bestaand(e) complex(en).
Recreatieparken en campings (chalets/stacaravans)	Nee		