19.086906

INFORMATIENOTA

AAN DE RAAD

Zaakdossier: D00152696

Auteur	:	L. Timmermans
Afdeling	:	Ruimte
E-mail	:	Leon.Timmermans@uden.nl
Port.	:	F. van Lankvelt

Onderwerp

Aanvullend afwegingskader 'short stay'

Kennisnemen van

De door ons vastgestelde beleidsregels 'Aanvullend afwegingskader middelgrote en grootschalige vormen van 'short stay'.

Inleiding

Er worden bij de gemeente regelmatig informatieverzoeken en aanvragen omgevingsvergunning ingediend om een leegstaande (bedrijfs)ruimte te gaan gebruiken als 'short stay' voor de huisvesting van expats en buitenlandse werknemers die tijdelijk bij bedrijven in Uden en omgeving werken. 'Short stay' is het structureel aanbieden van niet-zelfstandige woonruimte voor tijdelijke bewoning voor een aaneensluitende periode van tenminste één week en maximaal 12 maanden. Deze ontwikkelingen zijn meestal in strijd met de regels van het vigerende bestemmingsplan. Om het initiatief goed te kunnen beoordelen is aan de hand van de ingediende plannen een aanvullend afwegingskader opgesteld voor het vestigen van een middelgrote of grootschalige vorm van 'short stay' in de gemeente. Dit toetsingskader is van toepassing voor alle initiatieven die bij de gemeente voor het vestigen van een dergelijke vorm van 'short stay' worden ingediend voor zover gelegen binnen de bebouwde kom van Uden, Volkel en Odiliapeel. In het bestemmingsplan 'Buitengebied' is al een regeling opgenomen voor de tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders die werken op het bedrijf waar ze gehuisvest zijn.

Op 15 oktober 2019 heeft uw college besloten een advies aan de raad voor leggen om te komen tot een actualisatie van het beleidskader Huisvestingsbeleid (tijdelijke) arbeidsmigranten. In dit raadsadvies wordt met name voorgesteld het zoekgebied te verruimen voor geschikte locaties voor een 'short stay'. De nu voorliggende beleidsregels zijn meer gericht op de door de gemeente te stellen randvoorwaarden aan de huisvesting in een 'short stay'. Er is hierbij al rekening gehouden met de voorgestelde aanpassingen in het beleidskader. Indien de vaststelling van het beleidskader door de raad daar aanleiding toe geeft, kunnen de beleidsregels weer worden aangepast.

Kernboodschap

1.1 Er is behoefte aan geschikte huisvesting voor expats en buitenlandse werknemers

Zowel op provinciaal, regionaal als gemeentelijk schaalniveau neemt het aantal arbeidsmigranten jaar op jaar fors toe. Daarbij is sprake van een dringend tekort aan kwalitatief goede huisvesting, die aansluit op de behoefte van arbeidsmigranten. Het geschatte aantal arbeidsmigranten dat in de

gemeente Uden verblijft is met ca. 5,3% toegenomen (2014 tussen 850-950 en 2018 tussen 900-1.000 arbeidsmigranten). De gemeente krijgt steeds vaker vragen voor de huisvesting van arbeidsmigranten. In de afgelopen jaren zijn ca. 20 verzoeken ontvangen voor het huisvesten van arbeidsmigranten. Hiervan zijn er 2 vergund/vergunbaar gebleken. Beide locaties zijn gelegen in het buitengebied. Het gevolg is dat de gemeente onvoldoende kan voorzien in de groeiende behoefte aan huisvestingsmogelijkheden voor expats en buitenlandse werknemers.

1.2 Arbeidsmigranten zijn van groot economisch belang.

Arbeidsmigranten zijn van groot belang voor de Brabantse, regionale én lokale economie. Zonder hen zouden grote delen van de economie vastlopen. Ook Udense bedrijven maken gebruik van arbeidsmigranten. Veel bedrijven in de agrarische sector, logistiek, voedingsmiddelentechnologie en andere industrie kunnen zonder arbeidsmigranten niet of niet optimaal draaien. Daarbij schuilt in de groep arbeidsmigranten veel potentie. Verwacht wordt dat we arbeidsmigranten op termijn in veel meer beroepsgroepen nodig zullen hebben. Wanneer bedrijven in de regio niet of niet optimaal kunnen draaien vanwege het ontbreken van arbeiders, heeft dat direct gevolgen voor de aantrekkelijkheid van de regio, ook voor Uden als werk- én woongemeente.

1.3 Faciliteren van huisvesting maakt het mogelijk om goede beheerafspraken te maken.

Er is sprake van een dringend tekort aan kwalitatief goede huisvesting, die aansluit op de behoefte van arbeidsmigranten. Het vaststellen van de beleidsregels maakt het beter mogelijk om beheerafspraken te maken met de organisaties die huisvesting bieden aan arbeidsmigranten door middel van een 'short stay'-voorziening die afgestemd zijn op de vorm van huisvesting. Zo dient bij huisvesting van 50 personen of meer een fulltime beheerder aanwezig te zijn. In iedere middelgrote vorm van 'short stay' (huisvesting van 10 tot 50 personen) dient minimaal dagelijks beheer aanwezig te zijn, waarbij de invulling nader bepaald wordt aan de hand van de omvang van de huisvestingslocatie.

1.4 Een aanvullend afwegingskader biedt criteria en randvoorwaarden voor een goede en gezonde huisvesting

In 2014 heeft uw raad een beleidskader vastgesteld waarin voorwaarden zijn opgenomen voor het bieden van deze vorm van huisvesting. Dit beleidskader voldoet niet aan de vereisten van de Omgevingswet die in 2021 van kracht wordt en bevat onvoldoende handvatten om leefbare wijken in het algemeen en gezondheidsbescherming en -bevordering specifiek te kunnen borgen. Omdat besloten is om aan de hand van concrete vragen / actuele ontwikkelingen de principes van de Omgevingswet toe te gaan passen, is ook voor deze aanvraag een aanvullend afwegingskader opgesteld waarin alle elementen die ertoe doen een plaats hebben gekregen. De afweging van al deze elementen ten opzichte van elkaar, hebben geleid tot een aanvullende set van criteria en randvoorwaarden die de tijdelijke vestiging van een middelgrote of grootschalige vorm van 'short stay' op een locatie eventueel mogelijk moeten maken (bijlage 1). Kort samengevat gaat het om de volgende aspecten en randvoorwaarden als aanvulling op het beoordelingskader:

- Eisen aan woonruimte en bijbehorende voorzieningen: zorgen voor een voldoende goede leefruimte voor de huisvesting van expats en buitenlandse werknemers, vooral gericht op de schaalgrootte, (maximale) bezetting, (minimale) oppervlakte, voldoende voorzieningen voor koken, douchen, wassen en recreëren;
- Eisen aan het beheer: bijvoorbeeld de aanwezigheid van een beheerder en het maken van afspraken over een goed beheer van de accommodatie;
- Eisen aan parkeervoorzieningen, stallingen en afvalinzameling: o.a. voldoen aan de minimaal vereiste parkeerbehoefte;
- Eisen aan de omgevingsdialoog: zorgen voor een goede, volledige omgevingsdialoog met alle betrokkenen; de voorbereiding van een omgevingsdialoog vindt plaats in overleg met de gemeente;

- Afwijking tijdelijk toestaan voor een periode van 5 jaar met de mogelijkheid deze te verlengen met nog eens 5 jaar, indien er nog steeds behoefte is aan de huisvestingsmogelijkheden voor arbeidsmigranten en er positieve ervaringen zijn met het naleven van de afspraken en de beleving vanuit de omgeving met de wijze van huisvesting.

Communicatie

De beleidsregels worden bekendgemaakt bij officiële bekendmakingen op Overheid.nl.

Vervolg

Vanaf het moment van publicatie worden de beleidsregels gehanteerd bij het beoordelen van de ingediende informatieverzoeken en aanvragen omgevingsvergunning.

Bijlagen

1. Aanvullend afwegingskader middelgrote en grootschalige vormen van 'short stay' (stuknr. 19.086909)

Uden, 12 november 2019
Burgemeester en wethouders van Uden

de secretaris	de burgemeester
drs. D. van Deurzen	drs. H.A.G. Hellegers