

TIJDELIJK (WERKEN EN) WONEN



Eindhoven, 18 januari 2006
Pierre Jochems, Simon Wessels



Samenwerkingsverband
Regio Eindhoven

VOORWOORD

Tijdelijke buitenlandse werknemers

In de provincie Noord-Brabant komen we in toenemende mate buitenlandse werknemers tegen. Veel mensen uit Oost-Europa, waarvan velen uit Polen, komen om hier tijdelijk te werken. Te verwachten is dat dit door de toetreding van een aantal Oost-Europese landen tot de Europese Unie alleen maar zal toenemen. Reden genoeg om serieus te kijken naar de problemen en kansen die dit met zich meebrengt. Bijvoorbeeld op het gebied van wonen. De mensen die hier tijdelijk komen werken, hebben voor die tijdelijke periode een dak boven het hoofd nodig.

Huisvesting in het buitengebied?

Het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) kent al geruime tijd het project “Tijdelijke buitenlandse werknemers”. De huisvesting van de tijdelijke buitenlandse werknemers is een aspect, dat speciale aandacht heeft gekregen. In februari 2004 heeft het SRE de notitie “Huisvesting van tijdelijke buitenlandse werknemers die werkzaam zijn op agrarische bedrijven” uitgebracht. Die notitie ging vooral over de tijdelijke huisvesting op agrarische bedrijven. Omdat veel werkgelegenheid zich bevindt in het buitengebied, in de agrarische sector, zoekt de praktijk namelijk vaak huisvestingsmogelijkheden in het buitengebied. Het Streekplan wil voorkomen dat er permanente woongelegenheden in het buitengebied bijkomen. Er is daarom ook aandacht nodig voor structurele mogelijkheden tot huisvesting, niet in het buitengebied.

Gezamenlijke nota Tijdelijk (werken en) wonen

Omdat dit aspect zich in de gehele provincie en niet alleen in Zuidoost-Brabant voordoet, heeft het SRE in goed overleg met de provincie en andere betrokken partijen de nota “Tijdelijk (werken en) wonen” opgesteld. Deze nota vervangt de bovengenoemde Februari-notitie. Deze nota betreft niet alleen de tijdelijke huisvesting in het buitengebied, maar ook de structurele huisvesting van tijdelijke werknemers.

De problematiek die in deze nota wordt beschreven, speelt ook in andere provincies van ons land. Wellicht kan deze nota ook daar van nut zijn.

Ik bied graag de nota als handreiking aan de gemeenten aan.

Drs. A.A.M. Jacobs,

Portefeuillehouder Ruimte en Wonen
van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven

Inhoudsopgave

Inleiding	8
DEEL 1 Tijdelijke huisvesting voor tijdelijke werknemers	10
1.1 Tijdelijke huisvesting in de piekperiode = gedurende maximaal zes maanden	10
1.2 Geen permanente bewoning of huisvesting op recreatiebedrijven	10
1.3 Vrijstellingsregeling	10
1.4 De gedoogbeschikking	11
DEEL 2 Structurele huisvesting voor tijdelijke werknemers	12
2.1 Inleiding	12
2.2 Structurele mogelijkheden	12
2.2.1 Nieuwbouw van logiesgebouwen	12
2.2.2 Logiesgebouwen in bestaande complexen	13
2.2.3 Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB)	13
2.2.4 Herbestemming kantoorgebouwen	13
2.2.5 Nieuwbouw van woningen	13
2.2.6 Bestaande bouw	13
DEEL 3 Algemeen	14
3.1 Wonen en verschaffen van nachtverblijf	14
3.2 Bouwverordening aanpassen	14
3.3 Gebruiksvergunning	14
3.4 Nachtregister	15
3.5 Handhaving	15
BIJLAGEN	16
A VOORBEELDREGELING Versie 11-10-2005	16
Tijdelijke huisvesting tijdelijke werknemers op erf agrarisch bedrijf	
Wetboek van Strafrecht Artikel 438	25
B Begrippen	26
C Wat is een gebruiksvergunning?	27
D APV	28
Nachtregister	28
Artikel x.1 Begripsomschrijvingen	28
Artikel x.2 Kennisgeving exploitatie	28
Artikel x.3 Nachtregister	28
Artikel x.4 Verschaffing gegevens nachtregister	28
E Flexibele bestemmingsplannen	29
Wat houdt een globaal en toekomstgericht bestemmingsplan in?	29
F Deelnemers "Projectgroep Huisvesting Tijdelijke Buitenlandse werknemers" en overige betrokkenen	30

TIJDELIJK WERKEN EN WONEN

Huisvesting van tijdelijke (buitenlandse) werknemers

Inleiding

Er komen veel buitenlandse werknemers tijdelijk naar Nederland. Om te werken. In de agrarische sector, maar ook in de industriële sector en de bouwwereld. De werknemers hebben hier ook huisvesting nodig.

Dat gaat niet altijd goed. De werknemers zelf hebben er belang bij om in korte tijd zoveel mogelijk te verdienen. Ook de tussenpersonen die de werknemers naar Nederland halen en bemiddelen bij de tewerkstelling, zien mogelijkheden om inkomsten te verwerven. Dit mag echter niet ten koste gaan van goede huisvesting.

De tewerkstelling van tijdelijke werknemers leidt wel eens tot illegale praktijken, slechte woonsituaties en problemen van openbare orde. Gemeenten worden daarmee geconfronteerd.

Doelstelling

Doelstelling is beleid te formuleren dat aan gemeenten een handvat biedt voor het regelen van een goed kader voor het huisvesten van tijdelijke werknemers.

In SRE-verband is afgesproken de problematiek gezamenlijk aan te pakken: samen met de partijen die op een of andere manier bij de problematiek zijn betrokken. Er is een Stuurgroep die zich bezighoudt met Handhaving, Huisvesting en Communicatie rond het onderwerp Buitenlandse werknemers.

Nota Tijdelijk (werken en) wonen = handreiking

Deze nota is met medewerking van verschillende personen van verschillende instanties, zowel van overheid als bedrijfsleven, opgesteld. De nota geeft een helder overzicht van de mogelijkheden voor huisvesting van tijdelijke werknemers. 'Tijdelijke werknemers' omdat de Stuurgroep vindt dat voor alle werknemers die tijdelijk hier verblijven, dezelfde problematiek en oplossingen gelden. Qua huisvesting maakt het niet uit of het binnen- of buitenlandse werknemers betreft.

Deze nota is bedoeld als handreiking voor de gemeenten. De nota is ook bedoeld om uniformiteit te brengen. Uniformiteit is van belang voor de werkgevers die dan weten waar ze aan toe zijn. Ook voor de gemeenten omdat anders het probleem zich verplaatst van de ene naar de andere gemeente, wat niet de bedoeling is.

De nota bestaat uit drie delen:

Deel 1. Geeft oplossingen voor de tijdelijke huisvesting van werknemers die gedurende maximaal 6 maanden werkzaam zijn op agrarische bedrijven. Gemeenten kunnen via maatwerk per bedrijf of sector afspreken welke maanden van het jaar het betreft.

Deel 2. In verschillende sectoren zijn er tijdelijke werknemers, maar telkens andere. Het gaat dan om de structurele aanwezigheid van tijdelijke werknemers. En om structurele arbeidsplaatsen. Arbeidsplaatsen langer dan 6 maanden. Voor deze groep moet de huisvesting structureel worden aangeboden. Dit deel beschrijft hoe de gemeente kan omgaan met aanvragen van ondernemers voor structurele huisvesting. En geeft antwoord op de vraag: "Hoe kun je als gemeente de huisvesting goed regelen?"

Deel 3. Naast het planologische aspect schenkt de nota ook aandacht aan de veiligheidsaspecten van de tijdelijke huisvesting en aan de handhaafbaarheid van de regeling. Dit deel heeft zowel betrekking op deel 1 als op deel 2 van de nota.

DEEL 1

Tijdelijke huisvesting voor tijdelijke Werknemers

1.1 Tijdelijke huisvesting in de piekperiode = gedurende maximaal zes maanden

In deze nota maken we onderscheid tussen tijdelijke en structurele huisvesting van tijdelijke werknemers. Dit deel van de nota is vooral gericht op de agrarische sector. Voor de piekbelasting, de extra behoefte in de zaai-, poot- en oogstperiode is tijdelijke huisvesting op het agrarisch bedrijf in het buitengebied mogelijk. "Tijdelijk" betreft hier een periode van maximaal 6 maanden. Gedurende deze periode mag de agrarische ondernemer tijdelijke huisvesting aanbieden.

Huisvesting langer dan 6 maanden wordt gezien als structureel. Deze structurele huisvestingsbehoefte dient niet in het buitengebied, maar in de bebouwde kom of in een bebouwingsconcentratie gerealiseerd te worden. Zie daarvoor Deel 2. In het volgende overzicht is te zien welke mogelijkheden worden voorgestaan.

TIJDELIJKE Huisvesting voor tijdelijke werknemers

Niet toegestaan in het buitengebied

- Wooneenheden in gebouwencomplexen of grotere gebouwen in buitengebied.
- Huisvesting op vakantieparken en campings.
- Tenten op eigen bedrijf.
- Toercaravans op eigen bedrijf.

Wel toegestaan in het buitengebied

- Huisvesting in bestaande complexen als kloosters en asielzoekerscentra, alleen als de oorspronkelijke bestemming ook huisvesting was.
- Huisvesting op eigen bedrijf door verbouwen eigen bedrijfsgebouw .
- Huisvesting op eigen bedrijf door logies in eigen bedrijfswoning.
- Stacaravans op eigen bedrijf.
- Woonunits op eigen bedrijf.

1.2 Geen permanente bewoning of huisvesting op recreatiebedrijven

Uitgangspunt voor huisvesting van de piekbelasting is dat het vanuit bedrijfseconomische redenen nodig is om op het eigen bedrijf te huisvesten. Voor structurele arbeidsplaatsen willen we geen huisvestingsmogelijkheden in het buitengebied, omdat dit het risico heeft van (uitbreiding van) permanente bewoning. En dat is in strijd met het streekplan.

Uitgangspunt is ook: geen huisvesting op campings en recreatiebedrijven. Het recreatief-toeristisch karakter van de gemeenten dient bewaard te blijven.

1.3 Vrijstellingsregeling

Een ondernemer die in de piekperiode tijdelijke werknemers wil huisvesten, kan een aanvraag indienen bij de gemeente. De gemeente kan via een vrijstellingsregeling bij het bestemmingsplan regels geven voor bepaalde vormen van tijdelijke huisvesting. In de bijlagen zijn voorbeeldregelingen opgenomen. De wijze waarop de regeling in het bestemmingsplan wordt opgenomen, is afhankelijk van de regeling en systematiek van het betreffende bestemmingsplan. De voorbeeldregeling betreft drie verschillende vormen van huisvesting, te weten woonunits, stacaravans en huisvesting in een bedrijfsgebouw.

1.4 De gedoogbeschikking

Implementatie van deze nota vindt plaats door het aanpassen van bestemmingsplannen en (eventueel) van de bouwverordening. Dit vraagt tijd. De gemeente kan vooruitlopend op de definitieve planologische regeling een gedoogbeschikking verlenen aan een bedrijf dat tijdelijke werknemers wil huisvesten. De gemeente Gemert-Bakel bijvoorbeeld heeft een gedoogbeschikking verleend voor de huisvesting van tijdelijke werknemers, onder voorwaarden. Een van de voorwaarden is:

“De gedoogbeschikking vervalt van rechtswege indien blijkt dat de te gedogen situaties planologisch gezien niet te legaliseren blijken door onthoudingen van goedkeuring door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, dan wel door een uitspraak door de Raad van State betreffende de partiële herziening van het ter plaatse geldende bestemmingsplan”.

DEEL 2

Structurele huisvesting voor tijdelijke werknemers

2.1 Inleiding

Voor huisvesting van tijdelijke werknemers die werken op structurele arbeidsplaatsen, dient structurele huisvesting gerealiseerd te worden. Het is de werkgever die daarvoor in eerste instantie verantwoordelijk is. Een werkgever in het buitengebied met zowel structurele als tijdelijke arbeidsplaatsen, dient de “structurele” tijdelijke werknemers niet op zijn bedrijf in het buitengebied te huisvesten. De tijdelijke werknemers voor de piekperiode (de oogstwerkzaamheden) kan hij eventueel wel op het eigen bedrijf huisvesten. Dit deel van deze nota beschrijft hoe de gemeente kan omgaan met aanvragen van ondernemers betreffende structurele huisvesting. En geeft antwoord op de vraag: “Hoe kun je als gemeente de structurele huisvesting van tijdelijke werknemers goed regelen?”

In de praktijk blijkt het realiseren van structurele huisvesting van tijdelijke werknemers nog niet zo gemakkelijk, want:

- De corporaties zijn niet geneigd om woningen te verhuren aan steeds andere tijdelijke werknemers, zolang er nog veel vraag is van andere, langduriger woningzoekenden.
- De woningen zijn nodig voor de eigen bevolking. Het is niet precies bekend hoe groot de behoefte aan extra reguliere woningen is.
- Het komt voor dat werkgevers die hun verantwoordelijkheid nemen, woningen kopen in de woonwijk voor de huisvesting van hun werknemers. Dit kan tot problemen leiden met de andere wijkbewoners. Er is een ander woon- en leefpatroon; de tijdelijke werknemers maken geen deel uit van de sociale structuur.
- Enthousiaste werkgevers die mogelijkheden zien om een kantoorgebouw, asielzoekercentrum, bedrijfspand om te bouwen tot een structureel logiesverblijf, lopen aan tegen ingewikkelde regelgeving. De gemeente kan niet zo snel een pasklaar antwoord geven op de gestelde vragen.

2.2 Structurele mogelijkheden

Strekking van deel 2 is dat huisvesting van tijdelijke werknemers die werken op structurele arbeidsplaatsen, niet in het buitengebied plaatsvindt, maar binnen de bebouwde kom of in een bebouwingsconcentratie. Hieronder staat een opsomming van de structurele mogelijkheden.

2.2.1 Nieuwbouw van logiesgebouwen

Met nieuwbouw van logiesgebouwen voor huisvesting van tijdelijke werknemers is nauwelijks of geen ervaring opgedaan. Gezien de hoge investeringskosten is de verwachting dat deze voorziening niet in grote aantallen gerealiseerd zal worden.

Om een initiatief te beoordelen, zijn de volgende voorwaarden het uitgangspunt.

- De logiesgebouwen dienen binnen bestaande kernen gerealiseerd te worden en tevens aan te sluiten op een daartoe geschikte ontsluitingsstructuur. Daarnaast kunnen dergelijke verblijven worden opgericht binnen een bebouwingsconcentratie, passend binnen de beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling (provincie 20 juli 2004).
- Er dienen vooraf duidelijke afspraken gemaakt te worden over het beheer tussen de gemeente en de verhuurder.
- De nieuwe functie mag geen belemmering vormen voor de omliggende functies en er dienen voldoende garanties te zijn voor een goed woonmilieu.
- Er dient sprake te zijn van gebruik door personen die elders hun hoofdverblijf hebben.

Daarom is het goed als er in eerste instantie tenminste één “flexmotel” wordt gerealiseerd, in de vorm van een pilot. In de gemeente Someren is een initiatief dat als pilot zal dienen. Deze zal na een bedrijfsperiode van minimaal 1 jaar geëvalueerd worden. Op basis van de opgedane kennis en ervaring zal het beleid voor dit onderdeel verder uitgewerkt worden.

2.2.2 Logiesgebouwen in bestaande complexen

Bestaande complexen zoals kloosters en asielzoekerscentra of daarmee gelijk te stellen bebouwing kunnen zeer geschikt zijn voor huisvesting van tijdelijke werknemers.

Voor een bestaand complex geldt de capaciteit waarvoor het gebouw van origine is ontworpen. Er dienen vooraf duidelijke afspraken over het beheer gemaakt te worden tussen de gemeente en de verhuurder. Er dient sprake te zijn van gebruik door personen die elders hun hoofdverblijf hebben.

Er mag geen sprake zijn van uitbreiding van de bestaande bebouwing. Het beoogde hergebruik mag geen belemmeringen opleveren voor de omliggende functies. De betreffende bestemming dient gewijzigd te worden in een specifieke bestemming, gericht op het bieden van nachtverblijf bijvoorbeeld: "Logiesgebouw/pension".

Het kan zijn dat een dergelijk logiesgebouw gelegen is buiten de bebouwde kom of een bebouwingsconcentratie. Dit vormt dan de enige uitzondering op de regel: "Structurele huisvesting = niet in het buitengebied"!

2.2.3 Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB)

Voor het gebruik van een VAB-gebouw voor huisvesting geldt het volgende. VAB-gebouwen dienen binnen de bestaande kernen gelegen te zijn, in bebouwingsconcentraties of in kernrandzones. Een locatie die daar niet in ligt, komt niet in aanmerking. Hergebruik van VAB's dient vergezeld te gaan van een bestemmingswijziging in een specifieke bestemming, bijvoorbeeld: "Logiesgebouw/pension". Bovendien moeten er garanties bestaan voor een goed woonmilieu. Zie verder de beleidsnota van de provincie "Buitengebied in ontwikkeling" (20 juli 2004), waarin "de mogelijkheden tot verruiming van het beleid inzake voormalige agrarische bedrijfslocaties (VAB's)" in beeld worden gebracht.

2.2.4 Herbestemming kantoorgebouwen

Een flink deel van de kantorenvoorraad staat leeg. Transformatie van die kantoren biedt mogelijkheden, onder meer voor de huisvesting van tijdelijke buitenlandse werknemers. Niet alle kantoren zijn geschikt. Het gebouw, de prijs en de locatie moet zich ervoor lenen. Als de gemeente flexibele bestemmingsplannen heeft, is transformatie gemakkelijker. Dit vraagt wel om een bestemmingswijziging en moet voldoen aan een aantal voorwaarden, waar de gemeente meer over kan vertellen.

2.2.5 Nieuwbouw van woningen

Nieuwbouw van woningen bedoeld voor het bedrijfsmatig verschaffen van nachtverblijf binnen de kern(en) ten behoeve van de huisvesting van tijdelijke werknemers is in principe altijd mogelijk. De gemeente kan in overleg met de werkgevers de toekomstige behoefte nauwkeurig inschatten en het aantal benodigde woningen vaststellen.

2.2.6 Bestaande bouw

Verhuur of verkoop van bestaande woningbouw binnen de kern(en) door particulieren of woningbouwverenigingen is eveneens altijd mogelijk. Er zijn voorbeelden van ondernemers die in een woonwijk woningen hebben gekocht voor de huisvesting van hun werknemers. Overlast voor burens kan een probleem zijn. Dit kan worden ondervangen door via de Bouwverordening een gebruiksvergunning verplicht te stellen.

Zie deel 3.

DEEL 3 Algemeen

3.1 Wonen en verschaffen van nachtverblijf

De gemeente kan grip krijgen op de structurele huisvesting van tijdelijke werknemers door onderscheid te maken tussen wonen en het bedrijfsmatig verschaffen van nachtverblijf.

Onder “wonen” wordt verstaan huisvesting in een woning, dat is een complex van ruimten uitsluitend bedoeld voor niet-recreatieve bewoning, door één afzonderlijk huishouden. Een woongroep van tijdelijke werknemers vormt geen huishouden in de gewone zin van dat woord en is daarmee ook niet op één lijn te stellen, omdat net zo min sprake is van continuïteit in de samenstelling ervan, als van onderlinge verbondenheid.

Als het gaat om tegen betaling verschaffen van logies, praten we niet over “wonen”, maar over het bedrijfsmatig verschaffen van nachtverblijf. In feite is het bedrijfsmatig verschaffen van nachtverblijf in strijd met het bestemmingsplan als dat alleen wonen toestaat, ook als het om slechts 3 of 4 personen in een woning gaat. In deze nota echter wordt alleen het bedrijfsmatig verschaffen van nachtverblijf aan 5 of meer personen gezien als een situatie waarvoor een regeling nodig is.

3.2 Bouwverordening aanpassen

Om regels te stellen aan het bedrijfsmatig verschaffen van nachtverblijf, zowel bij de tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers op het agrarische bedrijf als bij de structurele huisvesting van tijdelijke werknemers, kan de gemeente de Bouwverordening gebruiken. In de Model-bouwverordening van de VNG is opgenomen dat voor het bedrijfsmatig verschaffen van nachtverblijf vanaf 10 personen een gebruiksvergunning nodig is.

Deze nota beveelt de gemeente aan de Bouwverordening aan te passen in die zin dat reeds voor het huisvesten van 5 of meer personen (of in meer dan 5 kamers) een gebruiksvergunning nodig is. Hierdoor kan grip worden gekregen op de situatie dat ondernemers midden in een woonwijk een of meer woningen opkopen om daarin tijdelijke werknemers onder te brengen. Dat past vaak niet in die woonwijk. Als de Bouwverordening voor 5 of meer personen een gebruiksvergunning voorschrijft, heeft de gemeente een handvat om eventueel op te treden.

In de Bouwverordening kun je regelen dat iemand die bedrijfsmatig nachtverblijf verschaft in/aan 5 kamers/ personen of meer, dient te beschikken over een gebruiksvergunning. Of het “kamers” dan wel “personen” is, is naar keuze van de gemeente. Met een gebruiksvergunning kun je ook voorschrijven dat een nachtregister wordt bijgehouden. Zie voor een mogelijke tekst in de Bouwverordening de bijlage over de gebruiksvergunning. Via de gebruiksvergunning kunnen eisen worden gesteld aan installaties en gebruik daarvan. Het Bouwbesluit stelt de bouwkundige veiligheidseisen, zoals betreffende de brandveiligheid van de woning of woongebouw.

In 2006 zal het SRE in samenwerking met verschillende partijen een model-gebruiksvergunning uitbrengen.

3.3 Gebruiksvergunning

Het doel van een gebruiksvergunning is brandgevaarlijke situaties te vermijden en de kans op brand en ongevallen bij brand te verkleinen. Een brandveilig bouwwerk moet natuurlijk ook brandveilig gebruikt worden. De gebruiksvergunning geeft installatietechnische voorschriften voor het beperken van de kans op brand, het beperken van de gevolgen van brand en het vluchten uit een gebouw bij brand. Deze voorschriften worden als voorwaarden in de vergunning opgenomen. De voorschriften worden bepaald door de gemeente op advies van de brandweer.

De verantwoordelijkheid voor het veilig gebruik van een bouwwerk of inrichting ligt bij de gebruiker van het pand. Dit is dus ook degene die de gebruiksvergunning bij de gemeente moet aanvragen. De gebruiker is de persoon of de organisatie die een bepaald gebouw voor een bepaald doel gebruikt of exploiteert. De gebruiker kan dus de eigenaar zijn maar ook de huurder. Overigens kan ook de eigenaar de gebruiksvergunning aanvragen.

3.4 Nachregister

Een belangrijk middel voor de gemeente (brandweer, Vreemdelingenpolitie) om te weten wie er op een bedrijf is gehuisvest, is het nachregister. Door de ondernemer via de gebruiksvergunning te verplichten een nachregister bij te houden en desgevraagd aan de gemeente inzage te geven, ontstaat een nauwkeurig beeld van de daadwerkelijke bewoning.

Als het gaat om tijdelijke huisvesting, kan de verplichting om een nachregister bij te houden op bezwaren stuiten bij de ondernemers vanwege het extra werk. Echter, op grond van artikel 438, lid 1 van het Wetboek van Strafrecht is degene die er zijn beroep van maakt aan personen nachtverblijf te verschaffen, verplicht om een doorlopend register bij te houden waarin diverse gegevens moeten staan van de personen die daar verblijven. Het gemeentebestuur kan alleen vragen om inzage van een nachregister, het afdwingen van het nachregister is primair een taak van de politie omdat het nachregister in het Wetboek van Strafrecht verplicht is gesteld. Inzage van het nachregister kan worden geregeld in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Zie als voorbeeld voor opname in de APV de bijlage APV.

Overigens is een tijdelijke werknemer op grond van artikel 65 uit de Wet Gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens “degene die naar redelijke verwachting gedurende een half jaar ten minste twee derden van zijn tijd in Nederland verblijf zal houden” verplicht om aan de gemeente opgaaf te doen van verblijf en woonadres.

3.5 Handhaving

De gemeente is gehouden om te handhaven. Dat speelt op diverse terreinen:

1. Het opsporen en optreden tegen situaties waar niet een vergunning of beschikking is afgegeven;
2. Het controleren van afgegeven vergunningen en beschikkingen en waarnodig handhavend optreden (bestemmingsplan, bouwregelgeving, gebruiksvergunning, nachregister);
3. Het (laten) controleren van de rechtmatigheid van verblijf en de aanwezigheid van werkvergunningen van tijdelijke werknemers en waar nodig handhavend optreden.

Gezien de complexe materie, de verschillende beleidsterreinen en de diverse bevoegde instanties is een afstemming en coördinatie van de diverse acties door de gemeente gewenst. Aansluiting bij integrale inspecties van interventieteams wordt aangeraden. In deze Interventieteams kunnen naast gemeente en politie ook de Arbeidsinspectie, de Belastingdienst en de Vreemdelingenpolitie opereren.

Een overheid die de verantwoordelijkheid neemt voor het stellen van regels voor de huisvesting van tijdelijke werknemers dient er ook voor te zorgen dat die regels worden nageleefd. Om toezicht en handhaving te versterken, is politiek bestuurlijke wil daartoe een noodzakelijke voorwaarde. Het bestuur dient het uitgangspunt van toezicht en handhaving beleidsmatig te onderschrijven en hieraan sturing te geven.

BIJLAGEN

Bijlage A VOORBEELDREGELING Versie 11-10-2005 Tijdelijke huisvesting tijdelijke werknemers op erf agrarisch bedrijf

Toelichting

Deze voorbeeldregeling voor het bestemmingsplan is toegesneden op de veel voorkomende bestemmingsplanopzet, waarbij de bedrijfsgebouwen en de woning van een agrarisch bedrijf en naaste omgeving een aparte bestemming “agrarisch bouwblok” (of iets van gelijke strekking) hebben. In de voorschriften bij die bestemming zijn de doeleinden omschreven en is vastgelegd wat er gebouwd mag worden. In een voor het gehele bestemmingsplangebied geldend voorschrift is bepaald dat gebruik in strijd met de bestemming is verboden.

In die opzet wordt als strijdig gebruik in ieder geval aangemerkt het gebruik van gronden en gebouwen voor woondoeleinden – met uitzondering van de bedrijfswoning – en ook strijdig is het gebruik voor het plaatsen van caravans en dergelijke. Het gaat om een voorbeeldregeling. De wijze waarop de regeling in het bestemmingsplan wordt opgenomen is afhankelijk van de regeling en systematiek van het betreffende bestemmingsplan.

De voorbeeldregeling betreft drie verschillende vormen van huisvesting, te weten woonunits, stacaravans en huisvesting in een bedrijfsgebouw. De tijdelijke huisvesting is gekoppeld aan de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering. Door deze koppeling is het gebruik passend binnen de doeleinden van een agrarische bedrijfsbestemming en is wijziging van de bestemming niet nodig. Gelet daarop kan met een vrijstellingsregeling worden volstaan.

Opzet

De vrijstellingsregeling is als volgt opgezet. Ten behoeve van een goede huisvesting voor enkele maanden per jaar zijn bouwkundige voorzieningen nodig: naast de woonunit of de stacaravan is behoefte aan goede was- en douchegelegenheden, gemeenschappelijke verblijfsruimte (doorgaans de reeds bestaande kantine), ruimte om kleding te wassen en te drogen, ruimte om de maaltijd te bereiden enz. Afhankelijk van datgene, wat in de woonunit of de stacaravan geboden wordt, zullen er meer of minder aanvullende voorzieningen in een bedrijfsgebouw moeten worden aangebracht. Er zal dus voorzien moeten worden in de mogelijkheid tot vrijstelling van de bouwvoorschriften op het bouwblok. Ook moet vrijstelling verleend kunnen worden van de gebruiksvoorschriften om daarmee het strijdig gebruik op te heffen. Twee aparte vrijstellingen voor hetzelfde wordt niet aanbevolen. In de voorbeeldregeling is daarom gekozen voor vrijstelling van de gebruiksvoorschriften in combinatie met een bepaling in de bouwvoorschriften, dat bij rechte gebouwd mag worden wat nodig is voor het vrijgestelde gebruik.

In de voorbeeldregelingen zijn enkele opties opgenomen. Deze kunnen wel of juist niet in de bestemmingsplanherziening worden opgenomen. Een voorbeeld is de optie van advisering door de AAB over de noodzaak voor tijdelijke huisvesting.

Agrarische Adviescommissie

De adviescommissie agrarische bouwaanvragen (AAB) is gevestigd in Tilburg en houdt zich met name bezig met de beoordeling van bouwaanvragen die betrekking hebben op agrarische bedrijfsactiviteiten. De AAB wordt onder andere om advies gevraagd bij:

- de beoordeling of een bedrijf volwaardig is;
- de beoordeling of een (eerste of tweede) bedrijfswoning noodzakelijk is;
- de beoordeling of de beoogde bouw noodzakelijk is voor het bedrijf.

De gemeente vraagt dit advies aan om de bouwaanvraag te kunnen beoordelen. De AAB wordt geacht deskundig te zijn op dit gebied en kan de gemeente ook helpen bij het bepalen van de termijn waarvoor de behoefte aan tijdelijke huisvesting bij een specifiek bedrijf bestaat. Het advies van de AAB wordt in de regel door de gemeente overgenomen.

Stichting Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen

Spoorlaan 350

5038CC Tilburg

Tel: 013 - 54 26 429

Fax: 013 - 54 44 617

stichting.aab@inter.nl.net.

Tenslotte zullen enkele begrippen, die relevant zijn voor de tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers, toegevoegd moeten worden aan de reeks begripsbepalingen in het geldende bestemmingplan.

Motivering

In de toelichting zal aangetoond moeten worden dat er ten behoeve van een doelmatige bedrijfsvoering de noodzaak bestaat om in de piekperiode de tijdelijke werknemers een passend onderdak te verschaffen op het eigen bedrijf.

Een vrijstelling voor onbepaalde tijd dient te worden ingetrokken op het moment dat er voor een doelmatige bedrijfsvoering geen noodzaak meer bestaat tot tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers.

Indien wordt gekozen voor een permanente voorziening op het erf van een agrarisch bedrijf, is een verklaring van geen bezwaar van GS vereist. GS achten dit toezicht noodzakelijk om een toename van permanente woonfuncties in het buitengebied tegen te gaan.

De regeling gaat ervan uit dat de werkgever de woonunits en/of stacaravans verwijdert, nadat de periode waarvoor vrijstelling is verleend is afgelopen. Dit om te kunnen handhaven tijdens de maandenlange periode van leegstand en vanwege eisen vanuit de landschappelijke inpassing.

Aandacht is nodig voor zuinig ruimtegebruik en het tegengaan van onnodige verstening: voorkomen moet worden dat het agrarisch bouwblok ten gevolge van deze huisvestingsactiviteiten uitbreiding behoeft.

Vormverandering van het bouwblok is alleen dan toelaatbaar, wanneer het de oprichting van woonunits betreft en deze gelet op de vrijstellingsvoorwaarden redelijkerwijs niet binnen de grenzen van het bestaande bouwblok gesitueerd kunnen worden; hetzelfde is van toepassing voor stacaravans voorzover die als bouwwerk moeten worden aangemerkt.

In een uitzonderlijk geval kan vergroting van het bouwblok aan de orde zijn: dit zal zorgvuldig gemotiveerd moeten worden. De noodzaak vanuit het oogpunt van een doelmatige bedrijfsvoering dient aangetoond te worden, waarbij er nauwkeurig op gelet moet worden dat de wijziging uitsluitend ten dienste van de tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers strekt en geen verkapte poging is om extra ruimte te creëren voor een grote(re) stal of schuur.

Beleidsregel

Het is niet gewenst en ook niet nodig om alles minutieus in het bestemmingsplan te regelen. De nadere regeling is beter op haar plaats in een nota van Burgemeester en Wethouders, die de status heeft van beleidsregel. In zo'n beleidsregel kan worden vastgelegd onder welke voorwaarden Burgemeester en Wethouders bereid zijn hun medewerking te verlenen. Daarin zal bijvoorbeeld zijn bepaald dat de vrijstelling alleen verleend wordt voor die maanden in het jaar, waarin de arbeidspiek zich voordoet op het betreffende bedrijf.

Dus, elk bedrijf krijgt zijn eigen periode. In het bestemmingplan is alleen het maximum per kalenderjaar begrensd. Hetzelfde principe geldt voor het aantal personen, aan wie tijdelijk huisvesting geboden mag worden: dat aantal is bedrijfsafhankelijk en mag nooit groter zijn dan in het bestemmingplan is bepaald.

De in het bestemmingsplan op te nemen maxima dienen zodanig te worden gesteld dat daarmee voor het merendeel van de betrokken bedrijven in de behoefte kan worden voorzien. Voor het enkele bedrijf, waarvoor het gestelde maximum onvoldoende is, kan worden nagegaan of een maatwerkoplossing haalbaar en uitvoerbaar is.

Verder is het goed om in de beleidsregel te vermelden dat voor tijdelijke voorzieningen ook een (tijdelijke) bouwvergunning moet worden verleend. Tijdelijke bouwvergunningen worden bijvoorbeeld gegeven voor bouwwerken die voorzien in een tijdelijke behoefte. De werkzaamheden in het kader van een tijdelijke vergunning dienen op tijd - vóórdat de bouwvergunning verlopen is - beëindigd te worden. Geschiedt dat niet, dan dient de vergunninghouder het bouwwerk te verwijderen.

In de beleidsregel kan voorts worden bepaald onder welke omstandigheden burgemeester en wethouders de verleende vrijstelling zullen intrekken. In de regeling is daartoe reeds bepaald dat er een verplichte intrekking plaatsvindt indien de noodzaak aan de tijdelijke huisvesting op het bedrijf is vervallen. Daarnaast kan in de beleidsregels worden bepaald dat de vrijstelling wordt ingetrokken indien (bij herhaling) is gebleken dat er niet aan de regelgeving wordt voldaan. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan overschrijding van de verleende termijn, het niet bijhouden van een nachtregister en/of de huisvesting van illegale werknemers.

Kortom, beleidsregels inzake de toepassing van de vrijstellingbevoegdheid zijn eigenlijk onmisbaar. Aanvullend (en zonodig gebaseerd op een andere daarvoor geldende juridische grondslag) kan in dezelfde nota ook nog een aantal andere regels worden opgenomen om het proces goed te laten verlopen, bijvoorbeeld over brandveiligheidseisen, over een minimumkwaliteit wat betreft de huisvesting (geen toercaravans, geen krakkemikkige stacaravans, een minimumvloeroppervlakte per persoon enz.), over het bijhouden van een nachtregister en over wat verder aan regels nodig wordt geacht.

Stacaravans kunnen, voorzover ze niet als bouwwerk moeten worden aangemerkt, zo nodig voor een deel geplaatst worden buiten het bouwblok, zoals ook bij kleinschalig kamperen soms het geval is. Dit vergt de gebruikelijke vrijstellingsprocedure.

Begripsbepalingen

Voorzover nodig dienen de volgende omschrijvingen aan de begripsbepalingen te worden toegevoegd:

Tijdelijke huisvesting tijdelijke werknemers

Het huisvesten van werknemers, die in een periode van grote arbeidsbehoefte gedurende enkele maanden op een agrarisch bedrijf werkzaam zijn om naar de aard kortdurend werk te verrichten, voorzover noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering; (deze omschrijving geeft aan dat de te huisvesten tijdelijke werknemers niet in dienst van de betreffende agrariër behoeven te zijn, maar daar ook via een uitzendbureau of een bemiddelaar werkzaam kunnen zijn).

Structurele voorziening tijdelijke huisvesting tijdelijke werknemers

Woningen/wooneenheden in stedelijk gebied, hotel, pension, logiesgebouw of ander gebouw, als zodanig bestemd en tevens geschikt en ingericht ten behoeve van tijdelijke bewoning;

Woonunit

Een te verplaatsen/verwijderen bouwwerk bestaande uit één bouwlaag, geschikt en ingericht ten dienste van woon-, dag- of nachtverblijf van een of meer personen;

Stacaravan

Een onderkomen, onder welke benaming ook aangeduid, dat uitsluitend of in hoofdzaak dient of kan dienen tot woon-, dag- of nachtverblijf van een of meer personen en dat door de aanwezigheid van een chassis, assenstelsel en wielen wel over korte afstand naar een vaste standplaats kan worden verreden, doch dat niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen als aanhanger van een personenauto te worden voortbewogen. Ook indien dit onderkomen wegens daaraan of daarbij aangebrachte wijzigingen of voorzieningen niet of niet meer geschikt is om te worden verreden, wordt het voor de toepassing van dit plan aangemerkt als stacaravan. (Bovenstaande begripsbepaling is zodanig geformuleerd dat de feitelijke omstandigheden bepalen of de stacaravan wel of niet als bouwwerk moet worden aangemerkt. In de voorbeeldregeling is daar rekening mee gehouden. Het kan zijn dat de gemeente de voorkeur geeft aan een begripsbepaling, die zegt dat de feitelijke omstandigheden zodanig moeten zijn dat de stacaravan onbetwist als niet-bouwwerk moet worden aangemerkt. In dat geval kan er voor gekozen worden om de "stacaravan als bouwwerk" onder te brengen in de begripsbepaling woonunit door na het woord "bouwlaag" toe te voegen de zinsnede "alsmede een stacaravan die gelet op de feitelijke omstandigheden als bouwwerk wordt aangemerkt").

Zelfstandige wooneenheid

Een (deel) van een gebouw geschikt ten behoeve van wonen, waarin een zelfstandig huishouden kan worden gevoerd doordat elke eenheid beschikt over de daartoe strekkende voorzieningen (sanitair, kookgelegenheid en dergelijke).

Nachtverblijf

Een (deel) van een gebouw waarin slaapgelegenheid wordt geboden en waarbij er sprake is van gemeenschappelijke voorzieningen ten behoeve van sanitair, kookgelegenheid en dergelijke.

WOONUNITS

Strijdig gebruik

Voorzover nog niet in de planvoorschriften opgenomen het volgende toevoegen:

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan voor wat betreft de bestemming (waar het agrarisch bouwblok is "geregeld") het gebruik van gebouwen, behoudens de bedrijfswoning(en), voor permanente of tijdelijke bewoning en direct daarmee verband houdend gebruik van voorzieningen zoals gemeenschappelijke verblijfsruimte (kantine), sanitair (douches, toiletten), kook- en wasgelegenheid.

Vrijstelling van de gebruiksbepalingen

1 Burgemeester en Wethouders kunnen (optie: met inachtneming van het gestelde in de Beschrijving in hoofdlijnen) vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel .. lid.. (waarin het strijdig gebruik is opgenomen) ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers mits:

- een dergelijke huisvesting noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
- de huisvesting uitsluitend werknemers betreft, die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
- de huisvesting niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar bedraagt;
- (optie: het aantal te huisvesten tijdelijke werknemers niet meer bedraagt dan ..);
(In te vullen naar de behoefte van de betreffende agrarische bedrijven in de gemeente waarin – een enkele (zeer) grote onderneming uitgezonderd – doorgaans met een aantal tussen de 20 en de 40 voldoende wordt voorzien).
(Er is geen zekerheid of maximering van het aantal in een bestemmingsplan toelaatbaar is en er in elk geval reeds een beperking van de oppervlakte als voorwaarde is opgenomen).
- de huisvesting plaatsvindt in een of meer woonunits, waarvan de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan ... m² (in te vullen naar de behoefte van de betreffende agrarische bedrijven in de gemeente waarin – een enkele (zeer) grote onderneming uitgezonderd – doorgaans met een aantal tussen de 20 en de 40 tijdelijke werknemers voldoende wordt voorzien; de benodigde oppervlakte is dan globaal het hiervoor bedoelde aantal maal 6 m² per persoon);
- de (nok)hoogte van een woonunit niet meer bedraagt dan 3,0 m; (bouwvoorschriften zonder maximum hoogte zijn voor de Raad van State niet toelaatbaar).
- de woonunit(s) geplaatst word(t)(en) binnen het bouwblok (c.q. de bestemming waarvan het bouwblok onderdeel uitmaakt) en niet in een bedrijfsgebouw;
- voorzien is in een doelmatige landschappelijke inpassing;
- de woonunits telkens na het tijdelijke gebruik worden verwijderd;
- optie: er omtrent het verlenen van vrijstelling advies is gevraagd aan de AAB.

2. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van de woonunit(s) voorzover nodig met het oog op:

- een goede landschappelijke inpassing,
 - bescherming van de belangen van de omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven
- en/of**
- een passende situering ten opzichte van elkaar of andere aanwezige bebouwing.

3. Burgemeester en Wethouders trekken de vrijstelling, verleend op grond van lid 1, in indien de daaraan ten grondslag liggende tijdelijk grote arbeidsbehoefte niet meer aanwezig is.

Bouwbepalingen

Voorzover nodig of wenselijk kan bij de “bouwvoorschriften” aan de opsomming, van wat gebouwd mag worden op het agrarisch bouwblok, worden toegevoegd:

Gebouwen en andere bouwwerken ten dienste van de tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers – zoals woonunits, gemeenschappelijke verblijfsruimte (kantine), sanitair (douches, toiletten), kook- en wasgelegenheid - mits:

- terzake vrijstelling van de gebruiksbepalingen is verleend;
- de voorwaarden verbonden aan die vrijstelling in acht worden genomen.

STACARAVANS

Strijdig gebruik

Voorzover nog niet in de planvoorschriften opgenomen het volgende toevoegen:

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan voor wat betreft de bestemming (waar het agrarisch bouwblok is “geregeld”)

- het gebruik van gronden en gebouwen voor het plaatsen en/of geplaatst houden van (sta)caravans, tenten en andere onderkomens;
- het gebruik van gebouwen, geen bedrijfswoning zijnde, en onderkomens voor permanente of tijdelijke bewoning en direct daarmee verband houdend gebruik van voorzieningen zoals gemeenschappelijke verblijfsruimte (kantine), sanitair (douches, toiletten), kook- en wasgelegenheid.

Vrijstelling van de gebruiksbepalingen

1 Burgemeester en Wethouders kunnen (optie: met inachtneming van het gestelde in de Beschrijving in hoofdlijnen) vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel .. lid.. (waarin het strijdig gebruik is opgenomen) ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers mits:

- een dergelijke huisvesting noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
- voldoende structurele voorzieningen ten behoeve van tijdelijke huisvesting elders ontbreken;
- er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- de huisvesting uitsluitend werknemers betreft, die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
- de huisvesting niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar bedraagt;
- (optie: het aantal te huisvesten tijdelijke werknemers niet meer bedraagt dan ..);
(In te vullen naar de behoefte van de betreffende agrarische bedrijven in de gemeente waarin – een enkele (zeer) grote onderneming uitgezonderd – doorgaans met een aantal tussen de 20 en de 40 voldoende wordt voorzien).
(Er is geen zekerheid of maximering van het aantal in een bestemmingsplan toelaatbaar is en er in elk geval reeds een beperking van de oppervlakte als voorwaarde is opgenomen).
- de huisvesting plaatsvindt in een of meer stacaravans, waarvan de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan ... m² (in te vullen naar de behoefte van de betreffende agrarische bedrijven in de gemeente waarin een enkele (zeer) grote onderneming uitgezonderd – doorgaans met een aantal tussen de 20 en de 40 tijdelijke werknemers voldoende wordt voorzien; de benodigde oppervlakte is dan globaal het hiervoor bedoelde aantal maal 6-8 m² per persoon);
- de (nok)hoogte van een stacaravan niet meer bedraagt dan 3,0 m; (bouwvoorschriften zonder maximum hoogte zijn voor de Raad van State niet toelaatbaar).
- de stacaravan(s) geplaatst word(t)(en) binnen het bouwblok (c.q. de bestemming waarvan het bouwblok onderdeel uitmaakt) en niet in een bedrijfsgebouw;
- voorzien is in een doelmatige landschappelijke inpassing;
- de stacaravans telkens na het tijdelijke gebruik worden verwijderd;
- optie: er omtrent het verlenen van vrijstelling advies is gevraagd aan de AAB.

2. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van de stacaravan(s) voorzover nodig met het oog op:

- een goede landschappelijke inpassing;
- bescherming van de belangen van de omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;

en/of

- een passende situering ten opzichte van elkaar of andere aanwezige bebouwing.

3. Burgemeester en Wethouders trekken de vrijstelling, verleend op grond van lid 1, in indien de daaraan ten grondslag liggende tijdelijk grote arbeidsbehoefte niet meer aanwezig is.

Bouwbepalingen

Voorzover nodig of wenselijk kan bij de “bouwvoorschriften” aan de opsomming, van wat gebouwd mag worden op het agrarisch bouwblok, worden toegevoegd: Gebouwen en andere bouwwerken ten dienste van de tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers – zoals stacaravans voorzover aan te merken als bouwwerk, gemeenschappelijke verblijfsruimte (kantine), sanitair (douches, toiletten), kook- en wasgelegenheid - mits:

- terzake vrijstelling van de gebruiksbepalingen is verleend;
- de voorwaarden verbonden aan die vrijstelling in acht worden genomen.

(Indien gekozen is voor een begripsbepaling, volgens welke de feitelijke omstandigheden zodanig moeten zijn dat de stacaravan onbetwist als niet-bouwwerk moet worden aangemerkt, dient de zinsnede “stacaravans voorzover aan te merken als bouwwerk” niet te worden opgenomen).

(Uitgangspunt is dat het bouwblok niet wordt vergroot maar dat – indien plaatsing binnen het bouwblok niet goed mogelijk is - wordt toegestaan dat de stacaravans voor een deel daarbuiten maar wel aansluitend aan dat bouwblok worden geplaatst (bijvoorbeeld maximaal 50 m). In dit geval is een soortgelijke vrijstellingsregeling nodig voor de gebiedsbestemming waarbinnen het bouwblok is gelegen, met een aanvullende toets op eventueel aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en/of natuurlijke waarden. Indien en voorzover stacaravans als bouwwerk moeten worden aangemerkt, is uitsluitend plaatsing binnen de begrenzing van het bouwblok mogelijk).

(BESTAAND) BEDRIJFSGEBOUW

Strijdig gebruik

Bij de vormen van gebruik die in ieder geval aangemerkt worden als strijdig met de bestemming, dient het volgende te worden opgenomen: Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan voor wat betreft de bestemming (waarin het agrarisch bouwblok is geregeld) het gebruik van gebouwen, geen bedrijfswoning zijnde, en onderkomens voor permanente of tijdelijke bewoning en direct daarmee verband houdend gebruik van voorzieningen zoals gemeenschappelijke verblijfsruimte (kantine), sanitair (douches, toiletten), kook- en wasgelegenheid.

Vrijstelling van de gebruiksbepalingen

1. Burgemeester en Wethouders kunnen (optie: met inachtneming van het gestelde in de Beschrijving in hoofdlijnen) vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel .. lid.. (waarin het strijdig gebruik is opgenomen) ten behoeve van nachtverblijf voor de tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers mits:

- een dergelijke huisvesting noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
- de huisvesting uitsluitend werknemers betreft die alleen binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn werkzaamheden verrichten;
- de huisvesting niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar bedraagt;
- (optie: het aantal te huisvesten tijdelijke werknemers niet meer bedraagt dan ..);
(In te vullen naar de behoefte van de betreffende agrarische bedrijven in de gemeente waarin –een enkele (zeer) grote onderneming uitgezonderd – doorgaans met een aantal tussen de 20 en de 40 voldoende wordt voorzien).
(Er is geen zekerheid of maximering van het aantal in een bestemmingsplan toelaatbaar is en er in elk geval reeds een beperking van de oppervlakte als voorwaarde is opgenomen).
- de huisvesting plaatsvindt in een bestaand, een uit te breiden dan wel een nieuw op te richten bedrijfsgebouw of een gedeelte daarvan, met dien verstande dat de gezamenlijke vloerooppervlakte ten behoeve van het nachtverblijf niet meer bedraagt dan ... m²;
(In te vullen naar de behoefte van de betreffende agrarische bedrijven in de gemeente waarin een enkele (zeer) grote onderneming uitgezonderd – doorgaans met een aantal tussen de 20 en de 40 tijdelijke werknemers voldoende wordt voorzien; de benodigde oppervlakte is dan globaal het hiervoor bedoelde aantal maal 6 m² per persoon).
- er geen sprake is van zelfstandige wooneenheden;
- optie: er omtrent het verlenen van vrijstelling advies is gevraagd aan de AAB.

2. De vrijstelling - als bedoeld in lid 1 – mag slechts worden verleend na voorafgaande verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten; (als bedoeld in artikel 15, lid2, WRO)

3. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van de bebouwing die geschikt wordt gemaakt voor het bieden van nachtverblijf voorzover nodig met het oog op:

- bescherming van de belangen van de omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven
en/of
- een passende situering ten opzichte van andere aanwezige bebouwing waaronder de bedrijfswoning.

4. Burgemeester en Wethouders trekken de vrijstelling, verleend op grond van lid 1, in indien de daaraan ten grondslag liggende tijdelijk grote arbeidsbehoefte niet meer aanwezig is.

Bouwbepalingen

Aan de bouwbepalingen dient te worden toegevoegd:

Gebouwen en andere bouwwerken ten dienste van de tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers – zoals nachtverblijf, gemeenschappelijke verblijfsruimte (kantine), sanitair (douches, toiletten), kook- en wasgelegenheid

- waarvan de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan .. m² (in te vullen naar de behoefte van de betreffende agrarische bedrijven in de gemeente) (als vuistregel kan worden gehanteerd 6-8 m² per te huisvesten persoon) mits:
- terzake vrijstelling van de gebruiksbepalingen is verleend;
- de voorwaarden verbonden aan die vrijstelling in acht worden genomen.

Wetboek van Strafrecht Artikel 438.

Hij die er zijn beroep van maakt aan personen nachtverblijf te verschaffen wordt gestraft met hechtenis van ten hoogste een maand of geldboete van de tweede categorie indien hij: nalaat zich onverwijld bij aankomst van de persoon die in de door hem gehouden inrichting de nacht zal doorbrengen een geldig reisdocument of identiteitsbewijs te doen overleggen; geen doorlopend register houdt of nalaat daarin onverwijld bij de aankomst van die persoon zijn naam, beroep of betrekking, woonplaats en dag van aankomst aan te tekenen of te doen aantekenen alsmede zelf daarin aantekening te houden of te doen houden van de aard van het overgelegde document, en, bij het vertrek, de dag van het vertrek; nalaat dat register op aanvraag te vertonen aan de burgemeester dan wel aan de door deze aangewezen ambtenaar.

Met dezelfde straf wordt de gelijke nalatigheid gestraft van degene die er zijn beroep of een gewoonte van maakt aan meerderjarige personen een terrein, daaronder begrepen iedere binnenhaven of elk binnenwater ingericht tot het afmeren van pleziervaartuigen, al of niet met daarbij behorende voorzieningen, ter beschikking te stellen voor het houden van nachtverblijf of voor het plaatsen dan wel geplaatst houden van kampeermiddelen of daartoe enig bouwwerk, niet zijnde een inrichting als bedoeld in het eerste lid, ter beschikking stelt.

Op nachtverblijf, verschaft aan meereizende echtgenoten, minderjarige kinderen of aan reisgezelschappen, is het voorgaande niet van toepassing.

Bijlage B Begrippen

Uit het Streekplan Provincie Noord-Brabant 2002

Agrarisch bedrijf	Een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen of het houden van dieren.
Agrarisch bouwblok	Een bouwblok dat is bestemd voor agrarische doeleinden.
Bebouwingsconcentratie	Een door een besluit van de gemeenteraad – bij voorkeur op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening – aangegeven kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster met een historisch gegroeide menging van kleinschalige buitengebied- en niet-buitengebiedfuncties.
Bebouwingsconcentratie	Een door een besluit van de gemeenteraad – bij voorkeur op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening – aangegeven kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster met een historisch gegroeide menging van kleinschalige buitengebied- en niet-buitengebiedfuncties.
Bouwblok	Een in een bestemmingsplan vastgelegde ruimtelijke eenheid, waarbinnen de bebouwing ten behoeve van een bestemming dient te worden geconcentreerd.
Buitengebied	Het gebied buiten de bebouwde kom en buiten het gebied dat op grond van een vigerend ruimtelijk plan als toekomstig onderdeel van de bebouwde kom kan worden aangemerkt. Kleine kernen, gehuchten en buurtschappen waarvoor geen bebouwde kom is vastgesteld, worden tot het buitengebied gerekend.
Kernrandzone	Een gedeelte van het buitengebied dat grenst aan de bebouwde kom, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar.
Recreatiewoning	Een gebouw dat dient als recreatiewoonverblijf en waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.
Voormalige agrarische bedrijfslocatie VAB)	Een agrarisch of niet-agrarisch bouwblok waarop in het verleden een agrarisch bedrijf werd uitgeoefend, en waarvan de bedrijfsgebouwen nog geheel of gedeeltelijk bestaan.

Bijlage C Gebruiksvergunning

Het advies aan de gemeente is de Bouwverordening (indien nodig) aan te passen en een gebruiksvergunningplicht vast te stellen in (afhankelijk van uw verordening maar meestal) artikel 6.1.1. voor het bedrijfsmatig verschaffen van nachtverblijf. Omdat het vaak verhuur van gebouwen c.q. kamers betreft van bestaande woongebouwen is te overwegen om huisvesting van tijdelijke werknemers te scharen onder de categorie kamerverhuur of daar waar het grootschalig nachtverblijf betreft onder logiesgebouwen. De gebruiksvergunning is een leemteverordening, hierin kunnen zaken geregeld worden die niet van bouwkundige aard zijn, maar te maken hebben met het feitelijke gebruik en installatietechnische eisen.

VOORSTEL:

De gebruiksvergunningplicht vast te stellen voor het bedrijfsmatig verschaffen van nachtverblijf voor vijf of meer personen dan wel in vijf of meer kamers.

Een gebruiksvergunning is vereist in bouwwerken of inrichtingen waarin:

- meer dan vijftig personen tegelijk aanwezig zullen zijn;
- bedrijfsmatig gevaarlijke stoffen worden opgeslagen zoals aangegeven in de Regeling Bouwbesluit Brandveiligheid;
- aan meer dan tien (vier)* personen bedrijfsmatig of in het kader van verzorging nachtverblijf zal worden gegeven (Uit modelbouwverordening VNG);
- aan meer dan vier personen huisvesting zal worden verschaft middels bedrijfsmatige, kamergewijze verhuur van een woning (Uit bouwverordening Maastricht);
- bij voortdurende in onzelfstandige woonruimten huisvesting wordt verleend aan vier of meer niet in gezinsverband samenwonende personen die elk een zelfstandig huishouding voeren en gebruik maken van gemeenschappelijke voorzieningen. (Uit bouwverordening Eindhoven);
- aan meer dan tien* kinderen jonger dan twaalf jaar, of aan meer dan tien lichamelijk en/of geestelijk gehandicapten dagverblijf zal worden verschaft.

* Naar keuze van de gemeente zelf.

Wat is een gebruiksvergunning?

Het doel van een gebruiksvergunning is om brandgevaarlijke situaties te vermijden en de kans op brand en ongevallen bij brand te verkleinen. Een brandveilig bouwwerk moet natuurlijk ook brandveilig gebruikt worden. De gebruiksvergunning geeft installatietechnische voorschriften voor het beperken van de kans op brand, het beperken van de gevolgen van brand en het vluchten uit een gebouw bij brand. Deze voorschriften worden als voorwaarden in de vergunning opgenomen. De voorschriften worden bepaald door de gemeente op advies van de brandweer.

De verantwoordelijkheid voor het veilig gebruik van een bouwwerk of inrichting ligt bij de gebruiker van het pand. Dit is dus ook degene die de gebruiksvergunning bij de gemeente moet aanvragen. De gebruiker is de persoon of de organisatie die een bepaald gebouw voor een bepaald doel gebruikt of exploiteert. De gebruiker kan dus de eigenaar zijn maar ook de huurder. In de Gebruiksvergunning kan de gemeente ook regels stellen ten aanzien van het aantal werknemers, bijvoorbeeld door op te nemen dat "het aantal te huisvesten tijdelijke werknemers niet meer bedraagt dan". (In te vullen naar de behoefte van de betreffende agrarische bedrijven in de gemeente waarin – een enkele (zeer) grote onderneming uitgezonderd – doorgaans met een aantal tussen de 20 en de 40 voldoende wordt voorzien).

Bijlage D

APV

Het staat de gemeente vrij om aanvullende regels op te nemen over toezicht op kamerverhuurbedrijven in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Deze APV zou regels kunnen bevatten om bij kamerverhuurbedrijven op te kunnen treden bij sociale overlast. Het is tevens wenselijk om in de APV het toezicht op kamerverhuurbedrijven te regelen, te denken aan het bijhouden van een register van aanwezige bewoners. Dus de exploitant c.q. werkgever verantwoordelijk stellen voor het bijhouden en kunnen overleggen van een personenregister.

Nachtregister

Wie een pension e.d. heeft, zal moeten beschikken over de nodige vergunningen. Daarnaast moet men een kennisgeving sturen aan de burgemeester. Ook moet een nachtregister worden bijgehouden. In de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) kan het volgende worden opgenomen:

Artikel x.1 Begripsomschrijvingen

In deze paragraaf wordt verstaan onder:

1. Inrichting: elke al of niet besloten ruimte waarin, in de uitoefening van beroep of bedrijf, aan personen de mogelijkheid van nachtverblijf of gelegenheid tot kamperen wordt verschaft;
2. Houder: degene die een inrichting exploiteert, dan wel daarin de feitelijke leiding heeft.

Artikel x.2 Kennisgeving exploitatie

Degene die een inrichting opricht, overneemt, verplaatst of het houden van een inrichting staakt, is verplicht binnen drie dagen daarna daarvan schriftelijk kennis te geven aan de burgemeester.

Artikel x.3 Nachtregister

1. De houder van een inrichting of een voor hem handelend persoon is verplicht een register, als bedoeld in artikel 438 van het Wetboek van Strafrecht, bij te houden dat is ingericht volgens het door de burgemeester vastgestelde model.
2. De houder van een inrichting of een voor hem handelend persoon is verplicht het in het eerste lid bedoelde register aan de burgemeester of aan een door hem aangewezen ambtenaar over te leggen op een door de burgemeester te bepalen wijze.

Artikel x.4 Verschaffing gegevens nachtregister

Degene die in een inrichting nachtverblijf houdt is verplicht onverwijld aan de houder van die inrichting volledig en naar waarheid zijn of haar naam, adres, woonplaats, geboortedatum, geboorteplaats, betrekking, dag van aankomst, alsmede de dag van vertrek te verstrekken.

Bijlage E

Globale bestemmingsplannen

De meeste geldende bestemmingsplannen zijn ouder dan 10 jaar en niet meer actueel. Daardoor kunnen bouwplannen en gebruikswijzigingen nu vaak alleen vergund worden via tijdrovende en kostbare procedures. Binnenkort komt er een nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening, waarin staat dat er helemaal geen bouwvergunningen meer verleend mogen worden als een bestemmingsplan ouder is dan 10 jaar. Om nu en in de toekomst snel en adequaat in te kunnen spelen op bouwplannen en gebruikswijzigingen is een globaal en toekomstgericht bestemmingsplan noodzakelijk.

Wat houdt een globaal en toekomstgericht bestemmingsplan in?

- Niet alleen bestaand gebruik van een perceel of pand (bijv. horeca) vastleggen, maar ook aanvaardbaar ander gebruik (bijv. winkels);
- Niet alleen bestaande bebouwing vastleggen, maar ook aanvaardbare extra bebouwingsmogelijkheden (bijv. woninguitbreiding);
- Voorzienbare ontwikkelingen alvast mogelijk maken middels een rechtstreekse bouwmogelijkheid of een wijzigingsbevoegdheid.

Uiteraard mag een globaal plan niet ten koste gaan van de leefbaarheid. Bij het opstellen van het voorontwerp-bestemmingsplan wordt daarom niet alléén gekeken naar het raamwerk, maar wordt tevens in het oog gehouden wat de consequenties in de praktijk kunnen zijn.

Bijlage F

Deelnemers “Projectgroep Huisvesting Tijdelijke Buitenlandse werknemers” en overige betrokkenen

T. Hugens	Gemeente Gemert-Bakel
E. Verhagen	Gemeente Helmond
M. Verkooijen	Gemeente Oirschot
K. Haest	Metaal Flex Hapert
E. Vos	Provincie Noord-Brabant
H. de Vries	Regionale Brandweer
B. Kooijman	VIA
E. Beerens	VROM-Inspectie
A. Oomen	ZLTO
R. van Oers	Gemeente Etten-Leur
B. Achterberg	Gemeente Veghel
H. Heuver	ZLTO
P. Jochems	SRE
S. Wessels	SRE



Samenwerkingsverband
Regio Eindhoven

Keizer Karel V Singel 8
5615 PE Eindhoven

T: 040 259 45 94

F: 040 259 45 40

E: p.jochems@rez.sre.nl (Pierre Jochems)

s.wessels@rez.sre.nl (Simon Wessels)

I: www.sre.nl of www.buitenlandse-werknemers.nl