

1. AANLEIDING

Op 26 november 2009 is de 'Kadernota en plan van aanpak tijdelijke huisvesting buitenlandse werknemers' (hierna: Kadernota) door de raden van Maasdriel en Zaltbommel vastgesteld. De Kadernota heeft tot doel het huisvesten van buitenlandse werknemers (arbeidsmigranten) te reguleren, waarbij huisvesting onder randvoorwaarden kan plaatsvinden in de Bommelerwaard. Naar aanleiding van ontvangen zienswijzen is destijds aan de Kadernota nog een notitie toegevoegd, waarin een aantal wijzigingen en verklaringen is opgenomen. Onderdeel van de Kadernota is het beleid dat de regio Rivierenland voert ten aanzien van huisvesting van arbeidsmigranten van januari 2008 dat onverkort van kracht blijft.

In augustus 2013 hebben de gemeenteraden van Maasdriel en Zaltbommel aan hun colleges de opdracht gegeven het huisvestingsbeleid voor arbeidsmigranten te evalueren en waar nodig te actualiseren. Dit is in samenwerking met belanghebbende partners breed opgepakt. Ten opzichte van het geldende beleid voor huisvesting van arbeidsmigranten is geconstateerd dat:

- het geldende beleid als beperkend wordt gezien;
- door de onduidelijke regelstelling in het beleid het moeilijk is initiatieven te beoordelen;
- er duidelijker moet zijn wat er wel mag, in plaats van te concentreren op wat er niet mag;
- er per 1 juli 2013 een nieuw keurmerk is voor veilig en fatsoenlijk wonen, SNF;
- er beleidsruimte dient te zijn voor nieuwbouw van huisvestingsaccommodaties.

De evaluatie en actualisatie heeft geleid tot nieuw beleid 'Huisvesting arbeidsmigranten 2014' dat in maart 2014 door de gemeenteraad van Maasdriel is vastgesteld. In Zaltbommel is dit beleid echter nooit vastgesteld, waardoor de beleidsnota uit 2009 nog steeds van toepassing is.

Omdat een groot deel van de kritiekpunten op het beleid uit 2009 nog steeds gelden, maar het beleid uit 2014 hier onvoldoende antwoord op geeft, hebben we de nieuwe uitgangspunten voor huisvesting van arbeidsmigranten opgesteld. De uitgangspunten zijn besproken in de carrousel en gemeenteraad en ter inzage gelegd. Tevens heeft een inspraak- en informatieavond plaatsgevonden. Naar aanleiding van behandeling in de carrousel, gemeenteraad en de inspraakreacties zijn de uitgangspunten aangescherpt en uitgewerkt tot het nieuwe 'Beleid huisvesting arbeidsmigranten Zaltbommel 2017'.

2. DOEL EN DOELGROEP

Het doel van het beleid is het creëren van kwalitatieve huisvesting voor arbeidsmigranten. Het betreft zowel tijdelijke als permanente huisvesting voor arbeidsmigranten. De exacte omvang van het aantal arbeidsmigranten in onze gemeente is niet exact bekend, maar de laatste schattingen gaan uit van 800 - 1000 arbeidsmigranten.

Het beleid heeft primair betrekking op huisvesting short en mid stay arbeidsmigranten, legaal werkzaam binnen de Bommelerwaard. Beleidsmatig wordt geen nadere splitsing gemaakt tussen short (<4 maanden) en mid stay (langer dan 4 maanden maar (nog) niet de intentie permanent te vestigen).

Long stay migranten zijn volwaardige deelnemers aan de woningmarkt en zullen dan ook een woning via het reguliere aanbod moeten verkrijgen. Om dit aanbod te vergroten is onder meer het Deltaplan Goedkope Huurwoningen opgesteld. Deze groep maakt dus geen deel uit van het beleid voor huisvesting arbeidsmigranten.

3. VISIE

Onze visie is dat iedere inwoner van onze gemeente gedegen en verantwoord gehuisvest moet kunnen worden. Dat geldt dus ook voor (tijdelijke) arbeidsmigranten. Wij vinden het belangrijk dat daarbij voor alle inwoners dezelfde uitgangspunten gelden, waarbij we geen onderscheid willen maken naar beroepsgroep.

Wonen is geen functie die primair in het buitengebied thuis hoort. Het beleid in het buitengebied is dan ook al jaren (niet alleen in Zaltbommel, maar ook landelijk en provinciaal), om verstening in het buitengebied tegen te gaan. Nieuwe woningen in het buitengebied zijn ongewenst.

Huisvesting van arbeidsmigranten in het buitengebied, bij het agrarisch bedrijf, levert bovendien een ongewenste koppeling en daarmee afhankelijkheid tussen wonen en werken op. De kans op misstanden wordt daarmee groter.

Vanuit dit oogpunt is onze visie dat huisvesting van arbeidsmigranten in principe niet in het buitengebied plaatsvindt, maar zo veel mogelijk in de kernen. Hiermee is onze visie in lijn met het algemene beleid over wonen in het buitengebied. Doordat arbeidsmigranten in de kernen worden gehuisvest, kunnen zij beter integreren en deelnemen aan de maatschappij. De huisvesting van de arbeidsmigranten kan op twee manieren:

1. Kleinschalige huisvesting in bestaande woonomgeving. Dit kan in reguliere eengezinswoningen, waarbij sprake moet zijn van voldoende spreiding én een beperkt aantal arbeidsmigranten per woning (maximaal 4).
2. Geconcentreerde huisvesting aan de rand van de kernen. Meer grootschalige geconcentreerde huisvesting is mogelijk aan de rand van de dorpen/stad. Ruimtelijk gezien heeft een locatie aan de rand van een kern, binnen bestaand stedelijk gebied, de voorkeur. Indien dit niet mogelijk is, behoort (in de geest van de ladder voor duurzame verstedelijking) een locatie in de randzone direct aansluitend aan het bestaande stedelijke gebied tot de mogelijkheden. De omvang van de huisvesting is afhankelijk van locatie en draagkracht van de omgeving. Bij voorkeur is sprake van kleine zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden. Een mix van bewoners en doelgroepen is daarbij gewenst (bijvoorbeeld ook jongeren, statushouders en spoedzoekers; de zogenaamde 'magic mix'). Een intensief en strak beheer is essentieel voor het goed functioneren. Wij zien bij voorkeur een rol vanuit de corporaties in de beheer en verhuur. Dit is ook binnen de Woningwet mogelijk. Huisvesting voor arbeidsmigranten is wel primair bedoeld voor arbeidsmigranten werkzaam in de Bommelerwaard. Intermediaire verhuur en/of toepassing van een huisvestingsverordening bieden mogelijkheden om dit te borgen.

De hierboven genoemde huisvestingsvormen zijn op de eerste plaats bedoeld voor tijdelijke bewoning. Dit biedt de arbeidsmigrant ook de mogelijkheid zich in te schrijven als woningzoekende en na enige tijd door te stromen naar een reguliere woning.

Het terugdringen van bewoning door arbeidsmigranten in het buitengebied is alleen mogelijk wanneer in de kernen c.q. aan de rand van de kernen een goed alternatief voorhanden is. Wij zetten ons actief in om, samen met marktpartijen en corporaties alternatieve huisvesting te ontwikkelen. Omdat het realiseren van alternatieven tijd kost, willen wij het eindbeleid in twee fasen realiseren.

Voor een periode van vijf jaar zal het beleid 'tussenfase' gelden, daarna het beleid 'eindfase'. De algemene uitgangspunten zoals in paragraaf 4.2.1 aangegeven, zijn in beide fasen van toepassing.

4. UITGANGSPUNTEN

4.1. Tijdelijke units voor piekbelasting

Huisvesting van arbeidsmigranten kan onderverdeeld worden in tijdelijke huisvesting en permanente huisvesting. Het gaat daarbij om tijdelijkheid van de huisvestingsvorm, niet om de arbeidsmigrant of arbeidsbehoefte.

Tijdelijke huisvesting in bijvoorbeeld de vorm van units, is enkel mogelijk tijdens het piekseizoen en voor niet meer dan vier maanden. Na die vier maanden moet de tijdelijke unit verwijderd worden. Een uitzondering hierop is tijdelijke huisvesting voor bedrijven die meerdere piekmomenten in een jaar hebben. Deze huisvesting mag wel blijven staan (zie 4.2.). Aanvullende uitgangspunten zijn:

- de tijdelijke unit wordt uitsluitend gebruikt voor huisvesting van werknemers die binnen het bedrijf werkzaam zijn;
- de tijdelijke unit voldoet aan alle eisen uit de gemeentelijke bouwverordening;
- de tijdelijke unit wordt geplaatst binnen of aansluitend aan het agrarisch bouwblok;
- de tijdelijke unit heeft een maximale nokhoogte van 3,0 meter;
- de tijdelijke unit is zodanig in de omgeving ingepast dat omwonenden geen onevenredige hinder ondervinden van de bebouwing en de bebouwing geen afbreuk doet aan de karakteristieke landschappelijke kwaliteiten van het gebied.

Deze regeling is overeenkomstig het beleid uit 2009 en het beleid van de Regio Rivierenland op dit onderdeel.

4.2. Permanente huisvestingsvoorziening

Voor permanente huisvestingsvoorzieningen gelden zowel algemene uitgangspunten als locatie-specifieke uitgangspunten.

4.2.1. Algemeen

Als algemene uitgangspunten geldt dat bij permanente huisvesting sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening waardoor de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd is. Bovendien dient sprake te zijn van een kwalitatieve huisvestingsaccommodatie. Beide uitgangspunten zijn even belangrijk. Alleen wanneer de juiste accommodatie op de juiste plek staat, is sprake van kwalitatieve huisvesting.

Ruimtelijke kwaliteit; goed woon- en leefklimaat

- Primair geldt dat een potentiële huisvestingslocatie planologisch passend moet zijn. Dat wil zeggen dat:
 - primair binnen bestaand stedelijk gebied gezocht moet worden naar een locatie, daarna is een locatie in de randzone, buiten bestaand stedelijk gebied een mogelijkheid. Uitgangspunt hierbij is de zone 'Gemengd landelijk gebied' uit de Structuurvisie Buitengebied. Voorwaarde is daarbij wel dat sprake is van een locatie:
 - direct grenzend aan stedelijke gebied of;
 - in een bebouwingslint of;
 - bebouwingsconcentratie.
 - de locaties bij voorkeur gelegen zijn aan de rand van de kernen die nabij de glastuinbouwgebieden liggen. Dit in verband met de afstand huisvesting-werklocatie;
 - de locatie moet passen binnen de geldende ruimtelijke kwaliteitskaders;

- huisvesting niet binnen een intensiveringsgebied (tenzij sprake is van een onrendabele hoek), bedrijventerrein of recreatieterrein plaatsvindt;
- er geen milieubelemmeringen mogen zijn voor de huisvestingslocatie, of eventueel voor de omliggende (agrarische) bedrijven als gevolg van de huisvestingslocatie;
- er geen toename verstening/planologische bouw mogelijkheden is in het buitengebied. Als dit niet mogelijk is, dan kan er een extra kwaliteitsbijdrage benodigd zijn of zal er elders gecompenseerd dienen te worden; De voorkeur gaat uit naar herstructureringslocaties;
- er geen verstoring mag zijn voor de woningbouwprogrammering. Verstoring is aan de orde wanneer sprake is van zelfstandige wooneenheden (eengezinswoning, appartement, studio e.d.) die niet zijn opgenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma en waar geen specifieke afspraken over zijn gemaakt met de gemeente of provincie over opname in het woningbouwprogramma.
- de locatie functioneel inpasbaar moet zijn (in relatie tot omgeving); daar waar sprake is van huisvesting in reguliere woonwijken moet voldoende spreiding in woonstraten zijn (geen concentratie). Dit betekent dat maximaal 10% van de woningen in een straat hiervoor gebruikt mag worden, en niet meer dan 2 woningen naast elkaar;
- voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is, op eigen terrein; richtlijn is minimaal 0,5 parkeerplaats per persoon. Hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken naar gelang de vervoers- en huisvestingsvorm (maatwerk).

Kwaliteit huisvestingsaccommodatie

- De kwaliteit van het woon- en leefklimaat als gevolg van de omgeving (zoals geluid, geur, externe veiligheid et cetera), is geborgd door de toets op de ruimtelijke kwaliteit.
- De kwaliteit van de huisvesting zelf is geborgd door:
 - Inrichtings- en maatvoeringseisen zoals opgenomen in de meest actuele versie van het keurmerk SNF (Stichting Normering Flexwonen). De meest actuele versie staat op de website <http://www.normeringflexwonen.nl>.
 - Verplichte beheerder en nachtregister; deels is dit in het keurmerk opgenomen, maar kan via de APV ook geborgd worden door een exploitatievergunning. Een nachtregister is verplicht voor huisvesting van meer dan 5 personen.
 - Eisen uit het bouwbesluit voor wonen.

Omvang

In de tabellen in paragraaf 4.2.6 is voor de verschillende huisvestingsvormen aangegeven wat de maximum aantallen zijn. Daar waar een koppeling wordt gelegd met de arbeidsbehoefte voor het specifieke bedrijf (bijvoorbeeld bij seizoenspieken) maken we gebruik van de onderstaande richtlijn om de arbeidsbehoefte te bepalen (bron: ZLTO afdeling Maasdriel, uit het beleid uit 2014):

Bedrijfstype	Teelt	Omvang	Aantal werknemers
Glastuinbouw	Algemeen	10.000 m2	9 (gemiddeld)
	Groenteteelt	10.000 m2	6,5 (gemiddeld)
	- Aardbeien	10.000 m2	15 (gemiddeld)
	- Aardbeien	10.000 m2	20 (piekarbeid)
	- Paprika	10.000 m2	5
	- Tomaat	10.000 m2	7,6
	- Komkommer	10.000 m2	5,3
	Bloemen	10.000 m2	11 (gemiddeld)
	- Rozen	10.000 m2	15,5
	- Chrysanten	10.000 m2	9,5
	- Gerbera	10.000 m2	8
	- Alstroemeria	10.000 m2	12,8
	Potplanten	10.000 m2	10,7 (gemiddeld)
	Paddenstoelen	1.000 m2	7,2

De arbeidsbehoefte verschilt sterk per agrarisch bedrijf als gevolg van het bedrijfstype, de sector, bedrijfsvoering en omvang van het bedrijf. De aantallen zoals hiervoor genoemd zijn dan ook richtlijnen. Het college kan hier gemotiveerd van afwijken (maatwerk).

4.2.2. Bijzondere vorm: permanente huisvesting bij piekbelasting

Een bijzondere vorm van een permanente huisvestingsvoorziening is een huisvestingsvoorziening voor bedrijven die meerdere piekseizoenen kennen, zoals in het klein-fruit. Omdat het voor deze bedrijven ondoenlijk is om meerdere keren per jaar de tijdelijke units te verwijderen en weer op te bouwen, is gekozen om voor deze groep een aparte regeling op te nemen. De algemene uitgangspunten voor permanente bouw gelden, in plaats van de uitgangspunten voor tijdelijke units (zoals onder 4.1.), met de volgende wijzigingen c.q. aanvullingen:

- Deze huisvestingsvorm is uitsluitend van toepassing voor bedrijven met twee of meer piekseizoenen.
- De huisvesting mag op het eigen terrein/bij het eigen bedrijf gerealiseerd worden;
- De huisvesting is uitsluitend bestemd voor werknemers die werkzaam zijn op het eigen bedrijf, gedurende de piekseizoenen.
- Het maximum aantal personen dat gehuisvest wordt, is afgestemd op de behoefte tijdens het piekseizoen.

4.2.3. Locatie-specifieke uitgangspunten

In de schema's op de volgende pagina's zijn de uitgangspunten voor de verschillende locaties aangegeven. Daarbij is een onderscheid naar gebiedstype en huisvestingsvorm gemaakt.

Gebiedstypen

We maken onderscheid in de gebieden:

- Kernen: het bestaande 'stedelijke gebied' van de dorpen en de stad.
- Buitengebied: het gemeentelijke grondgebied buiten de kernen, recreatieterreinen en bedrijventerreinen
- Recreatieterreinen: campings, huisjesparken en andere terreinen waar sprake is van verblijfsrecreatie.
- Bedrijventerreinen: de bestaande bedrijventerreinen in de gemeente.

Huisvestingsvorm

We maken onderscheid in huisvesting in reguliere woningen, bedrijfswoningen, bedrijfsgebouwen (al dan niet agrarisch), gebruik van leegkomend vastgoed en nieuwbouw.

4.2.4. Gefaseerde invoering: Beleid tussenfase en eindfase

Zoals eerder aangegeven heeft het enige tijd nodig voordat nieuwe huisvestingsvoorzieningen aan de randen van de kernen gerealiseerd worden. Dit betekent dat het nieuwe beleid niet direct ingaat. Er moet immers wel een alternatief zijn. Daarom is gekozen om voor een periode van 5 jaar het huidige beleid in licht aangepaste vorm door te zetten.

4.2.5. Wijzigingen ten opzichte van het huidige beleid

Het eindbeleid heeft als doel een trendbreuk te bewerkstelligen waarbij in het geheel geen huisvesting in het buitengebied op het (agrarische) bedrijf meer plaatsvindt. Huisvesting in reguliere woningen, zowel in de kern als in het buitengebied, overstijgt niet de omvang van reguliere bewoning in klein gezinsverband (4 personen per woning). We bieden wel meer mogelijkheden voor geconcentreerde huisvesting aan de randen van de kernen.

Het tussenbeleid volgt in grote lijnen het geldende beleid uit 2009. De wijzigingen ten opzichte van het beleid uit 2009 zijn met name:

- Vereenvoudiging regeling, waarbij is aangesloten bij het in Maasdriel geldende beleid uit 2014.
- Een specifieke regeling voor hotels/pensions vervalt. Aangesloten wordt bij de regeling 'hergebruik bestaand vastgoed'.
- Huisvesting op recreatieterreinen is in zijn geheel niet mogelijk.
- Concretisering van de kleinschaligheid: benoemen van aantallen. Ook deze zijn in overeenstemming met het huidige beleid in Maasdriel.
- Toepassing SNF-keurmerk. Dit is de opvolger van het SKIA-keurmerk. In het beleid uit 2014 is het SNF-Keurmerk ook opgenomen.

Voor zowel de tussenfase als de eindfase is het huidige regionale beleid geïntegreerd in het gemeentelijke beleid.

In de onderstaande tabellen is het beleid voor de tussen- en eindfase schematisch weergegeven, waarbij de uitgangspunten zoals genoemd in 4.2.1. en 4.2.2. van toepassing blijven.

4.2.6. Beleid tussenfase en eindfase

BELEID TUSSENFASE (2017 t/m 2021)				
	Reguliere woning	Bedrijfsgebouw/Bedrijfswoning	Hergebruik bestaand vastgoed	Nieuwbouw
Kernen	Ja, mits: - Aantal personen afhankelijk van grootte woning, maar niet meer dan 8. - Passend binnen samenstelling, schaal en maat woonbuurt. - Bij sociale woningbouw: enkel onder leegstandswet.	Ja, mits: - Uitsluitend voor ter plaatse werkzame werknemers - Omvang huisvesting in (voormalige) bedrijfsbebouwing is gemaximeerd op omvang en behoefte bedrijf. - Met een absoluut maximum van 8 personen. - Passend binnen samenstelling, schaal en maat omgeving (ruimtelijk, functioneel, milieu). - Geen verstoring woningbouwprogrammering.	Ja, mits: - Geen verstoring woningbouwprogrammering - Passend binnen samenstelling, schaal en maat omgeving (ruimtelijk, functioneel, milieu). - Aantal personen afhankelijk van grootte object.	Ja, mits: - Geen verstoring woningbouwprogrammering - Passend binnen samenstelling, schaal en maat omgeving (ruimtelijk, functioneel, milieu). - Aantal personen afhankelijk van grootte object.
Buitengebied	Ja, mits: - Aantal personen afhankelijk van grootte van woning maar niet meer dan 8. - Uitsluitend onzelfstandige wooneenheden¹, geen woningsplitsing. - sociale woningbouw: enkel onder leegstandswet.	Ja, mits: - Geen verstoring woningbouwprogrammering - Uitsluitend voor ter plaatse werkzame werknemers. - Omvang huisvesting in (voormalige) bedrijfsbebouwing is gemaximeerd op omvang en behoefte bedrijf. - Met een absoluut maximum van 20 personen. - Voor bedrijven met meerdere piekseizoenen per jaar geldt als maximum de piekbehoefte, waarbij de huisvestingsvoorziening ook enkel tijdens het piekseizoen in gebruik mag zijn).	Ja, mits: - Geen nieuwbouw, uitsluitend gebruik bestaand vastgoed. - Passend binnen samenstelling, schaal en maat omgeving (ruimtelijk, functioneel, milieu). - Aantal personen afhankelijk van grootte object. - Geen verstoring woningbouwprogrammering.	Ja, mits: - Geen verstoring woningbouwprogrammering - Passend binnen samenstelling, schaal en maat omgeving (ruimtelijk, functioneel, milieu). - Bij agrarisch bedrijf: - Binnen of aansluitend aan bestaande bouwvlak. - Uitsluitend voor ter plaatse werkzame werknemers. - Aansluiten bij maximale maatvoering nevenactiviteiten uit bp's Buitengebied/PIP. - Voor bedrijven met meerdere piekseizoenen per jaar geldt als maximum de benodigde ruimte voor het opvangen van de piekbehoefte. - Omvang huisvesting is gemaximeerd op omvang en behoefte bedrijf. - Met een absoluut maximum van 20 personen. - Voor bedrijven met meerdere piekseizoenen per jaar geldt als maximum de piekbehoefte, waarbij de huisvestingsvoorziening ook enkel tijdens het piekseizoen in gebruik mag zijn). - Bij een solitaire voorziening aan de rand van de kern: - Aantal personen afhankelijk van grootte object en ligging in omgeving.
Recreatieterreinen	n.v.t.	Nee	Nee	Nee
Bedrijventerrein	Nee	Nee	Nee	Nee

¹ Niet zelfstandige woningen zijn wooneenheden waarbij sprake is van gemeenschappelijke voorzieningen (sanitair, keuken, en/of wasgelegenheid). Dit kan zowel logies als kamerverhuur zijn.

BELEID EINDFASE (2022 e.v.)					
	Reguliere woning	Bedrijfswoning	Bedrijfsgebouw (geen bedrijfswoning)	Hergebruik bestaand vastgoed	Nieuwbouw
Kernen	Ja, mits: - Niet meer dan 4 personen in een reguliere eengezinswoning. Maatwerk bij grote woningen. - Passend binnen samenstelling, schaal en maat omgeving. - In sociale woningbouw: enkel onder leegstandswet.	Ja, mits: - Uitsluitend in de bedrijfswoning, niet in vrijstaande bijbehorende bouwwerken. - Uitsluitend voor ter plaatse werkzame werknemers. - Aantal personen in een reguliere bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 4. Afhankelijk van grootte en ligging van woning is maatwerk mogelijk. - Passend binnen samenstelling, schaal en maat omgeving (ruimtelijk, functioneel, milieu).	Nee.	Ja, mits: - Huidige functie geheel is beëindigd. - Passend binnen samenstelling, schaal en maat omgeving (ruimtelijk, functioneel, milieu). - Geen verstoring woningbouwprogrammering - Aantal personen afhankelijk van grootte object.	Ja, mits: - Passend binnen samenstelling, schaal en maat omgeving (ruimtelijk, functioneel, milieu). - Geen verstoring woningbouwprogrammering - Aantal personen afhankelijk van grootte object en ligging in omgeving.
Buitengebied	Ja, mits: - Kleinschalig, maximaal 4 personen, afhankelijk van grootte van woning is maatwerk mogelijk. - Uitsluitend in voormalige bedrijfswoningen (plattelandswoningen). - Geen bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken. - Bij sociale woningbouw: enkel onder leegstandswet.	Ja, mits: - Uitsluitend in de bedrijfswoning. - Geen bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken. - Uitsluitend voor ter plaatse werkzame werknemers. - Kleinschalig, maximaal 4 personen. Afhankelijk van grootte van woning is maatwerk mogelijk.	Nee, met uitzondering van huisvesting bij bedrijven met meerdere piekseizoenen mits: - Geen verstoring woningbouwprogramme ring. - Aantal personen afhankelijk van piekbehoefte.	Ja, mits: - Huidige functie geheel is beëindigd. - Passend binnen samenstelling, schaal en maat omgeving (ruimtelijk, functioneel, milieu). - Geen nieuwbouw, uitsluitend gebruik bestaand vastgoed - Aantal personen afhankelijk van grootte object - Geen verstoring woningbouwprogrammering.	Ja, mits: - Passend binnen samenstelling, schaal en maat omgeving (ruimtelijk, functioneel, milieu). - Geen nieuwbouw bij (agrarisch) bedrijf, met uitzondering van huisvesting voor bedrijven met meerdere piekseizoenen. - Geen verstoring woningbouwprogrammering. - Aantal personen afhankelijk van grootte object en ligging in omgeving.
Recreatieterreinen	n.v.t.	Nee	Nee	Nee	Nee
Bedrijventerrein	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee

5. HANDHAVING

Beleid is enkel effectief wanneer ook sprake is van goede handhaving van het beleid. Het handhavingstraject is als volgt opgezet:

- We zijn gestart met een inventarisatie van de huisvesting van arbeidsmigranten. De uitvoering ligt bij ODR. Uit de inventarisatie zal blijken op welke plekken sprake is van een legale of illegale situatie.
- Daar waar sprake is van een illegale situatie, onderzoeken we of legalisatie tot de mogelijkheden behoort. Is legalisatie een optie en is de huisvesting passend (te maken) binnen het 'Beleid Tussenfase' dan wordt een legalisatietraject gestart. Is sprake van een niet-legaliseerbare situatie, dan wordt tot handhaving overgegaan.
- Reguliere controles en handhaving moeten er verder voor zorgen dat de legale huisvesting ook aan de regels (blijft) voldoen en illegale situaties worden tegengegaan. Hiervoor zal structureel in het werkprogramma van de ODR voldoende uren beschikbaar moeten worden gesteld.
- Handhaving van de bepalingen uit een exploitatievergunning ligt niet bij de ODR, maar bij de gemeente. Leges die voor de exploitatievergunning wordt geheven, wordt hiervoor ingezet.
- Controle van het SNF-keurmerk vindt door de keuringsinstanties van het SNF plaats.