

RIS.6189

Gemeente Emmen

Beleidskader Huisvesting Arbeidsmigranten in de tuinbouwgebieden van Erica en Klazienaveen 2013-2018



Inhoudsopgave	Blz.
1. Inleiding	4
1.1. Situatie	4
1.2. Aanleiding	4
1.3. Begrenzing	5
1.4. Belang	5
1.5. Juridische nuancering	5
1.6. Proces:	6
1.6.1. Afstemming en samenspraak met de sector	
1.6.2. Inspraak	
1.6.3. Inventarisatie	7
1.6.4. Uitvoeringsplan	
1.6.5. Besluitvorming en werkingsperiode	7
1.7. Leeswijzer	7
2. Uitgangspunten van huisvesting arbeidsmigranten in de tuinbouwgebieden van Erica en Klazienaveen	8
2.1. Wensen ondernemers en LTO Noord Glaskracht	8
2.2. Huisvesting voor legale arbeidsmigranten	9
2.3. Bouwbesluit en planologisch kader als uitgangspunt	9
2.4. Bijkomende verplichtingen bij huisvesting van arbeidsmigranten	10
2.4.1. Inschrijving in Gemeentelijke Basisadministratie	10
2.4.2. Adequaate beheer, verantwoordelijkheid ondernemer	10
2.4.3. Bijhouden nachregister	10
2.4.4. Voldoende parkeerplekken op eigen erf	10
3. Uitkomsten van het inventariserend onderzoek Erica	11
3.1. Inleiding	11
3.2. Uitkomsten	11
3.3. Toepassing uitkomsten	12
3.4. Inventarisatie tuinbouwgebied Klazienaveen	12
4. Beleid huisvestingsvormen	13
4.1. Inleiding	13
4.2. Beleid: structurele en tijdelijke huisvesting	14
4.3. Structurele huisvesting bij het bedrijf: Bedrijfswoning die uitgebreid kan worden naar 250m2	15
4.3.1. Bedrijfsplan	15
4.3.2. Ruimtelijke inpasbaarheid	15
4.3.3. Planologische procedure	16
4.4. Tijdelijke huisvesting bij het bedrijf: Tijdelijke huisvestingsvormen en tijdelijke verblijfsgebouwen voor maximaal 10 jaar	17
4.4.1. Bedrijfsplan	18
4.4.2. Ruimtelijke inpasbaarheid	18
4.5. Structurele huisvesting op een afzonderlijk perceel: Nieuwbouw verblijfsgebouw	19

4.5.1.	Bedrijfsplan	19
4.5.2.	Ruimtelijke inpasbaarheid	19
4.5.3.	Planologische procedure	20
4.6.	Tijdelijke huisvesting op een afzonderlijk perceel: Een clustering van tijdelijke huisvestingsvormen voor maximaal 10 jaar	21
4.6.1.	Bedrijfsplan	21
4.6.2.	Ruimtelijke inpasbaarheid	21
4.6.3.	Planologische procedure	22
4.7.	Uitvoering beleid	23
4.7.1.	Uitvoeringsplan	23
4.7.2.	Taskforce tuinbouw	23
Bijlage 1.	Werkingsgebied “Beleidskader huisvesting arbeidsmigranten tuinbouwgebied Erica”	24
Bijlage 2.	Werkingsgebied “Beleidskader huisvesting arbeidsmigranten tuinbouwgebied Klazienaveen”	25
Bijlage 3.	Verslag inspraak	26

1. Inleiding

1.1. Situatie

In Nederland wordt een deel van de huidige werkgelegenheid ingevuld door buitenlandse werknemers, zogenaamde arbeidsmigranten. Ook de gemeente Emmen heeft te maken met deze arbeidskrachten die tijdelijk of langdurig werkzaam zijn in verschillende sectoren in de gemeente Emmen. De arbeidsmigranten zijn vooral afkomstig uit de nieuwe EU-lidstaten, ook wel Midden- en Oost Europese (MOE) landen genoemd. De bijdrage van deze werknemers aan onze economie is structureel geworden.

In Emmen kennen we een concentratie van arbeidsmigranten in de tuinbouwgebieden van Erica en Klazienaveen. Afhankelijk van de teelt en het seizoen zijn in onze tuinbouwcluster structureel naar schatting 200 tot 500 arbeidsmigranten per jaar werkzaam. Zij zijn met name gehuisvest direct bij het bedrijf in de bedrijfswoningen, de bedrijfsgebouwen, in directieketen, tijdelijke units en stacaravans op het bedrijfsterrein of in recreatiewoningen op parken in de omgeving. De huisvesting heeft niet overal voldoende kwaliteit voor wat betreft veiligheid, leefbaarheid en ruimtelijke inpasbaarheid en is daarmee niet overal legaal. Dit vinden wij onwenselijk. Daarom hebben wij in samenspraak met de ondernemers beleid gemaakt om de huisvesting in de tuinbouwgebieden planologisch en vergunningtechnisch te kunnen reguleren én te kunnen handhaven.

1.2. Aanleiding

De aanleiding voor het maken van dit beleidskader is terug te voeren op de Nota van Uitgangspunten die de raad heeft vastgesteld in september 2009 ter voorbereiding op het maken van een nieuw bestemmingsplan voor het tuinbouwgebied Erica. (Vervolgens is besloten dat, i.p.v. een bestemmingsplan, een beheersverordening zou worden opgesteld.) De beheersverordening is in combinatie met de structuurvisie voor het tuinbouwgebied Erica tot stand gekomen en is afgestemd met de huisvestingsverordening en voorliggend beleid voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Zowel de structuurvisie als de beheersverordening is vastgesteld door de raad op 31 januari 2013.

In de Nota van Uitgangspunten is gesteld dat de illegale activiteiten betreffende huisvesting in de toekomst niet meer zullen worden gedoogd. Bij de behandeling in de raad heeft de raad bij het college aangedrongen op een zorgvuldig traject om het huisvestingsvraagstuk met de tuinbouwsector te reguleren.

Een andere concrete aanleiding ligt in een principeverzoek van een ondernemer voor het realiseren van een huisvestingsvoorziening in het tuinbouwgebied Erica. Ook een ondernemer in Klazienaveen heeft nog niet nader ontwikkelde plannen voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Deze initiatieven zijn niet te realiseren binnen het vigerende ruimtelijke beleid. Met voorliggend beleidskader willen we passende huisvesting mogelijk maken en een afwegingskader bieden voor initiatieven uit de markt.

1.3. Uitgangspunt beleid en begrenzing werkingsgebied

Met dit beleidskader willen we goede, legale huisvesting van arbeidsmigranten in de tuinbouwclusters van Erica en Klazienaveen reguleren, faciliteren en handhaven. Tuinbouwondernemers, LTO Noord Glaskracht en de gemeente Emmen zijn van mening dat arbeidsmigranten die werkzaam zijn in de tuinbouwgebieden van Erica en Klazienaveen ook het beste gehuisvest kunnen worden in de tuinbouwgebieden zelf. Voornaamste reden is dat ondernemers dan goed toezicht hebben op het verblijf van de wisselende groep arbeidsmigranten. Goed beheer van de huisvesting door de ondernemers komt de leefbaarheid in de tuinbouwgebieden én de beeldvorming over de tuinbouw als sector ten goede.

Huisvesting van arbeidsmigranten buiten de tuinbouwgebieden is niet wenselijk. Ook de huisvesting arbeidsmigranten die niet in de tuinbouw werkzaam zijn is ongewenst in de tuinbouwgebieden. Met dit uitgangspunt is de regelgeving in dit beleidskader uitsluitend van toepassing op de huisvesting **in** de tuinbouwgebieden van Erica en Klazienaveen. Hiermee blijft de huisvesting van arbeidsmigranten buiten de begrenzing van de tuinbouwgebieden Erica en Klazienaveen buiten de werking van dit beleidskader. Voor de exacte begrenzing van de gebieden die onder werking van dit beleidskader vallen zijn kaartbeelden met begrenzingcontouren opgenomen. Zie hiertoe:

Bijlage 1. “werkingsgebied Beleidskader huisvesting arbeidsmigranten tuinbouwgebied Erica”;

Bijlage 2. “werkingsgebied Beleidskader huisvesting arbeidsmigranten tuinbouwgebied Klazienaveen”.

1.4. Belang

Legale en goede huisvesting is als eerste in het belang van de werknemers, maar ook voor de werkgever en de omgeving. Goede regulering van de huisvesting voor arbeidsmigranten in de tuinbouw zien wij als randvoorwaarde voor een gezonde economie in deze sector. De werkgever, dat wil zeggen, ondernemer of uitzendbureau, zien wij als eerste verantwoordelijke voor goede huisvesting. Als gemeente willen wij hier toegesneden en handhaafbare regelgeving voor bieden. Arbeidsmigranten hebben behoefte aan tijdelijke betaalbare en humane huisvesting, passend bij de duur van de werkzaamheden.

1.5. Juridische nuancering

De huisvesting van arbeidsmigranten wordt gedefinieerd als *bedrijfsmatig verschaffen van nachtverblijf* (VROM/VNG, 2008). Er is geen sprake van wonen in een woning zoals bedoeld bij reguliere woonbestemmingen. Het is echter planologisch-juridisch niet mogelijk om vormen van huisvesting uitsluitend te bestemmen voor bepaalde doelgroepen zoals arbeidsmigranten, of om bepaalde doelgroepen uit te sluiten. Wel is het mogelijk om de bedrijfswoning specifiek te bestemmen voor medewerkers van het tuinbouwbedrijf. Ten behoeve van de

huisvesting van medewerkers is dit in de beheersverordening voor het tuinbouwgebied Erica opgenomen. Voor het tuinbouwcluster Klazienaveen wordt een gelijke formulering voorgestaan.

De gemeente Emmen heeft een huisvestingsverordening waarmee woningen, op voorwaarden, in aanmerking kunnen komen voor een omzettingsvergunning voor het fungeren als kamerverhuurpand. Het is juridisch niet mogelijk om kamerverhuur aan arbeidsmigranten in deze gelegaliseerde kamerverhuurpanden in de gemeente Emmen tegen te gaan. Handhaving van humane en veilige huisvesting in gelegaliseerde kamerverhuurpanden is hiermee de grote winst. In dit beleidskader wordt de toepassingsmogelijkheid van de huisvestingsverordening op bedrijfswoningen in de tuinbouwclusters Erica en Klazienaveen besproken.

1.6. Proces

1.6.1. Afstemming en samenspraak met de sector

Dit beleidskader hebben wij in afstemming met LTO Noord Glaskracht en in samenspraak met de ondernemers in de tuinbouwcluster tot stand gebracht. Met ondernemers hebben wij tijdens een informatieavond op 15 november 2011 in het Bedrijvencentrum Klazienaveen gesproken over de huisvesting van arbeidsmigranten. Tijdens deze avond was het niet mogelijk om voldoende in beeld te krijgen welke kwaliteit en kwantiteit aan huidige huisvesting in de tuinbouwclusters aanwezig is. Mede op basis van de beschikbare informatie, wensen van ondernemers en de planologische mogelijkheden is het beleidskader opgesteld en besproken met LTO Noord Glaskracht.

1.6.2. Inspraak

Het college van burgemeester en wethouders heeft het conceptbeleidskader vastgesteld op 18 september 2012.

De ondernemers zijn tijdens een informatie- en inspraakavond op 9 oktober 2012 geïnformeerd over het vastgestelde conceptbeleid en het voornemen van het college om een inventarisatie uit te laten voeren. Tijdens de avond is de procedure van de te houden inventarisatieronde bij de bedrijven besproken met de ondernemers. Tijdens de avond zijn reacties gegeven en vragen gesteld. Aanvullend op de informatie- en inspraakavond heeft een ieder mondeling en schriftelijk kunnen reageren op het conceptbeleid in de periode van 10 oktober tot 20 november 2012. Dit heeft twee reacties opgeleverd. De reacties uit de inspraak hebben geleid tot een aanpassing van het beleidskader waarbij voldaan is aan de breed geuite wens van ondernemers om arbeidsmigranten bij het bedrijf te kunnen huisvesten in tijdelijke huisvestingsvormen. Deze huisvesting moet voldoen aan het Bouwbesluit. De huidige wettig toegestane plaatsingsduur is 5 jaar. Er is een wijziging van het Besluit omgevingsrecht in voorbereiding waardoor deze periode gesteld wordt op 10 jaar. Medio 2013 wordt deze wetswijziging verwacht. Met behulp hiervan kan aan de wensen van ondernemers worden voldaan. Het verslag van de informatie- en inspraakavond en de twee inspraakreacties is opgenomen als **bijlage 3. “Verslag inspraak”**.

1.6.3. Inventarisatie

Om het conceptbeleid uit te kunnen werken tot een maatwerk beleidskader, heeft het college een inventarisatie laten uitvoeren van de feitelijke huisvestingssituaties bij de bedrijven in het tuinbouwgebied Erica. Het vastgestelde conceptbeleid vormde hiervoor de beleidsmatige basis. Deze inventarisatie heeft geholpen om het definitieve beleidskader passend te maken op de huisvestingsbehoefte in de tuinbouwclusters. De resultaten worden op hoofdlijnen weergegeven in hoofdstuk 3. De resultaten vormen basis voor de uitvoering van het beleid. Hiervoor is een afzonderlijk uitvoeringsplan opgesteld.

1.6.4. Uitvoeringsplan

Het proces en de methodiek van de uitvoering van het beleid en de handhaving ervan wordt nader beschreven in **het uitvoeringsplan**. Doel is te komen tot een legale situatie per bedrijf./perceel. in de tuinbouwgebieden van Erica en Klazienaveen. Dit betreft zowel de huisvesting van medewerkers als andere vergunningplichtige activiteiten en bouwwerken. Op basis van deze legalisatieslag in de tuinbouw zal handhaving plaatsvinden. De gemeente treedt hiernaast direct handhavend op tegen geconstateerde feiten en situaties die geen uitstel dulden.

1.6.5. Besluitvorming en werkingsperiode

Op 9 juli 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders het beleidskader ter vaststelling aangeboden aan de raad en het bijbehorende uitvoeringsplan vastgesteld onder voorbehoud van vaststelling van het beleidskader door de raad. De raad heeft op 26 september het Beleidskader huisvesting arbeidsmigranten in de tuinbouwgebieden van Erica en Klazienaveen 2013-2018 vastgesteld. Het beleidskader treedt in werking op 9 oktober 2013, de dag na de bekendmaking in “De ZuidOosthoeker”..
Evaluatie van het beleidskader vindt volgens planning plaats in 2018 of eerder indien daar gegronde redenen voor zijn.

1.7. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft de wensen van ondernemers in de glastuinbouw weer, de gemeentelijke uitgangspunten van beleid en bijkomende verplichtingen bij het bieden van huisvesting aan arbeidsmigranten.

In hoofdstuk 3 worden de resultaten van de inventarisatie in Erica besproken. In hoofdstuk 4 wordt het beleid voor de verschillende huisvestingsvormen geformuleerd.

In bijlage 1. en 2. zijn met kaartbeelden de begrenzingen van het werkingsgebied aangegeven.

Bijlage 3. doet verslag van de inspraak.

2. Uitgangspunten van huisvesting arbeidsmigranten in de tuinbouwgebieden van Erica en Klazienaveen

2.1. Wensen ondernemers en LTO Noord Glaskracht

Dit beleidskader is zo goed mogelijk afgestemd op de ruimtelijke en sociaal-economische situatie binnen het tuinbouwcluster Erica en Klazienaveen. Om de wensen van ondernemers in beeld te krijgen heeft de gemeente in samenwerking met LTO Noord Glaskracht op 15 november 2011 een informatieavond gehouden voor de tuinders uit Erica en Klazienaveen in het Bedrijven Centrum Klazienaveen. De informatie van de ondernemers is mede bepalend voor de geformuleerde uitgangspunten van dit beleidskader. Op de informatieavond is het volgende naar voren gekomen:

Reacties ondernemers

- Ondernemers hebben behoefte aan duidelijk toepasbare regelgeving van de gemeente die gehandhaafd wordt;
- Een specifieke kwaliteit wordt niet genoemd. Wet- en regelgeving zijn maatgevend;
- Ondernemers geven niet aan dat er een tekort aan huisvesting is. Wel heeft men behoefte aan heldere regelgeving zodat men weet waar men aan toe is voor wat betreft wettelijke vereisten;
- Ondernemers huisvesten hun werknemers het liefst nabij het bedrijf zodat goed beheer en toezicht goed te realiseren is;
- Ondernemers en LTO zijn, gelet op het gewenste beheer en toezicht, geen voorstander van huisvesting van individuele werknemers in dorpen en woonwijken in reguliere woningen;
- Gelet op de aanhoudende zwakke economie en het onzekere toekomstperspectief van de glastuinbouw, hebben veel ondernemers een voorkeur voor huisvesting in tijdelijke units. Deze zijn, gelet op het investeringsrisico, betaalbaar, relatief eenvoudig te verwerven, te plaatsen en te verwijderen, afhankelijk van de behoefte aan arbeidskrachten. Ook huisvesting in de bedrijfswoningen en huisvesting in de daartoe verbouwde bedrijfsgebouwen hebben de voorkeur;
- Ondernemers hebben behoefte aan verschillende huisvestingsvormen in het tuinbouwgebied aansluitend op de huishoudens- en leefsituatie van de werknemers. Werknemers zijn alleengaand, samenwonend of hebben een gezin/samengesteld huishouden;
- Er is daarmee behoefte aan verblijfsaccommodatie voor groepen individuele werknemers en aan appartementen voor samenwonenden en samengestelde huishoudens.

Reacties LTO Noord Glaskracht

- LTO pleit voor regelgeving voor huisvesting van uitsluitend tuinbouwgerelateerde werknemers die gehuisvest worden in het tuinbouwgebied van Erica en Klazienaveen om een verdringingseffect van arbeidsmigranten uit andere sectoren te voorkomen;
- LTO bepleit voor alternatieven in saneringssituaties;

- LTO geeft aan dat goede huisvesting ook bepalend is voor het imago en de kwaliteitsuitstraling van de tuinbouwsector.

2.2. Kanttekening bij regulering huisvesting arbeidsmigranten

De huisvesting is **bedoeld** voor tijdelijke arbeidsmigranten, die op grond van een EU-paspoort of een tewerkstellingsvergunning legaal werkzaam zijn in de tuinbouwgebieden van Erica en Klazienaveen en hun hoofdverblijf elders hebben.

De in dit beleidskader genoemde huisvestingsvormen zijn niet bedoeld voor arbeidsmigranten die buiten de tuinbouwgebieden werkzaam zijn. Genoemde huisvesting is evenmin bedoeld voor arbeidsmigranten die zich permanent in Nederland vestigen. Deze mensen zijn aangewezen op de reguliere woningmarkt (huur- en koopwoningen met een woonbestemming of met een vergunning op basis van de Huisvestingsverordening voor kamergewijze verhuur woning).

Wonen in de vorm van de bestemming/functie “wonen” of de bestemming/functie “bedrijfsmatig bieden van nachtverblijf” kan wettelijk, in een bestemmingsplan of beheersverordening, niet beperkt worden tot bepaalde categorieën mensen. Om de huisvesting toe te snijden op huisvesting van arbeidsmigranten wordt bij de aanvraag om vergunning voor huisvesting een bedrijfsplan met LEI gegevens over benodigde arbeidskrachten verplicht gesteld. Een bedrijfsplan is verplicht als de aanvraag afwijkt van de beheersverordening of het bestemmingsplan. Voor huisvesting van arbeidsmigranten in het tuinbouwgebied dienen LEI gegevens en bedrijfsplan of bedrijfsplannen van de betreffende bedrijven bij de aanvraag gevoegd te worden.

2.3. Bouwbesluit en planologisch kader als uitgangspunt

Het geldende planologische regime (bestemmingsplan of structuurvisie en beheersverordening) en het Bouwbesluit zijn de kaders ter bepaling van ruimtelijke kwaliteit en inpasbaarheid en bouw- en leefkwaliteit. Dit geldt voor alle vormen van huisvesting.

In dit beleidskader worden daarom geen nadere bepalingen gegeven uit het Bouwbesluit voor afmetingen en (brand)veiligheid van de huisvesting en aantallen te huisvesten personen. De ruimtelijke inpasbaarheid is bepalend voor het aantal en de afmetingen van de te realiseren huisvesting op een perceel. Uitgangspunt is dat de gemeente de huisvesting van arbeidsmigranten in de tuinbouw wil faciliteren met maatwerk per aanvraag én de huisvesting wil realiseren in de tuinbouwgebieden zelf.

In hoofdstuk 4. wordt onder 4.7. vermeld hoe de gemeente met een taskforce tuinbouw praktisch en servicegericht uitvoering wil geven aan deze maatwerkbenadering.

2.4. Bijkomende verplichtingen bij huisvesting van arbeidsmigranten

2.4.1. Inschrijving in Gemeentelijke Basisadministratie

Een (tijdelijke) buitenlandse werknemer die 4 maanden of langer in de gemeente Emmen verblijft, is verplicht om zich op grond van artikel 65 uit de Wet Gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens binnen 5 dagen in te laten schrijven in de gemeentelijke basisadministratie.

2.4.2. Adequaat beheer, verantwoordelijkheid van de ondernemer

De verantwoordelijkheid voor een goed beheer van de huisvesting en het perceel, ook naar de omgeving, ligt primair bij de ondernemer. Te denken valt aan een klachtenreglement, huisregels in de taal van het land van herkomst, een 24 uren aanspreekpunt en dergelijke.

2.4.3. Bijhouden nachtregister

Eigenaren van logiesverblijven, dus ook eigenaren van verblijfsaccommodaties voor het bedrijfsmatig bieden van nachtverblijf, dienen een registratie bij te houden (op basis van Wetboek van Strafrecht) waarin het verblijf van personen op adres wordt bijgehouden (naam, woonplaats, paspoortnummer). Hierbij wordt niet feitelijk bijgehouden wie waar slaapt per nacht, maar worden personen met een tijdelijke verblijfsduur op een adres geregistreerd. Het ontbreken ervan kan leiden tot sancties. Handhaving is geen taak van de gemeente maar van de politie.

2.4.4. Voldoende parkeergelegenheid op eigen erf

De ondernemer die arbeidsmigranten huisvest dient zorg te dragen voor voldoende parkeergelegenheid op het perceel. Op basis van de Beleidsuitgangspunten parkeren Emmen 2010-2020, vastgesteld 16 december 2010, geldt de norm "0,6 parkeerplaats per kamer".

3. Uitkomsten van het inventariserend onderzoek Erica

3.1. Inleiding

Om het beleidskader passend te maken op de huisvestingssituatie en de behoefte aan huisvesting in de tuinbouwgebieden van Erica en Klazienaveen in beeld te krijgen, is een inventariserend onderzoek gedaan naar de feitelijke huisvestingssituatie in het tuinbouwgebied Erica. Daarnaast is op hoofdlijnen gecontroleerd of alle vergunningen op gebied van bouw en milieu op orde zijn. Het tuinbouwgebied Klazienaveen wordt hierna geïnventariseerd.

Het inventariserend onderzoek is uitgevoerd door een interdisciplinair team (milieu, bouwen en brandveiligheid). Het onderzoek vond plaats medio november 2012. Voorafgaand aan het onderzoek was er een informatieavond voor de bewoners en is een aankondigingsbrief verstuurd.

3.2. Uitkomsten

De inventarisatie heeft de volgende informatie opgeleverd:

In totaal zijn in het tuinbouwgebied Erica 77 adressen bezocht.

De adressen zijn gesitueerd aan de straten: Beekweg, Peelstraat, Warmoesweg, Tuinderslaan, Tuindershof, Slingerweg, Tweede Zuiderraai en Verlengde Vaart ZZ.

In het onderzochte gebied zijn 64 woningen gecontroleerd die in gebruik zijn als:

- burgerwoning (16x);
- bedrijfswoning (26x);
- huisvesting t.b.v. arbeidsmigranten (22x)

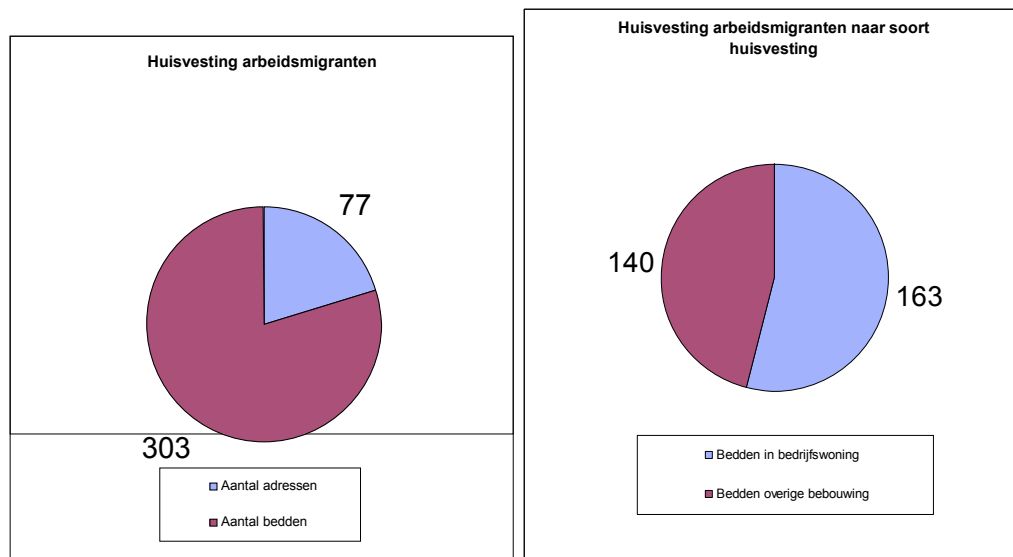
Tijdens de controles waren in 22 (voormalige bedrijfs)woningen 163 arbeidsmigranten gehuisvest. Dit getal is ondermeer gebaseerd op informatie uit gesprekken met eigenaren/ondernemers en het aantal daadwerkelijk aangetroffen bedden.

Daarnaast zijn bij 13 percelen bijgebouwen/woonunits in gebruik t.b.v. het huisvesten van 140 arbeidsmigranten; er zijn 140 bedden aangetroffen.

Doordat de controles zijn aangekondigd, bestaat de indruk dat de ondernemers vooraf veel bedden uit de woningen hebben verwijderd.

Tijdens de controles hebben veel tuinders aangegeven dat hun voorkeur inzake de huisvesting van arbeidsmigranten uit gaat naar het plaatsen van woonunits. Het verbouwen van bedrijfswoningen/bedrijfsgebouwen brengt te hoge kosten met zich mee

In onderstaande diagrammen worden de resultaten weergegeven:



3.3. Toepassing uitkomsten

De inventarisatie in Erica heeft per adres gedetailleerde informatie opgeleverd. Deze informatie zal gebruikt worden bij de uitvoering van het beleidskader waarbij legalisatie, vergunningverlening en handhaving per bedrijf uitgangspunt is en sanering aan de orde kan komen.

De resultaten worden teruggekoppeld naar de individuele ondernemers. Bij vastgestelde onvolkomenheden wordt de ondernemer in de gelegenheid gesteld deze binnen een nader vast te stellen termijn te verhelpen/beëindigen. De gemeente heeft voor de legalisatie een taskforce tuinbouw ingesteld. Per bedrijf vindt een hercontrole plaats.

3.4. Inventarisatie tuinbouwgebied Klazienaveen

Voor de inventarisatie in Klazienaveen wordt er voor gekozen een andere werkwijze te hanteren dan toegepast in Erica. Dit heeft enerzijds te maken met de opgedane ervaringen in het tuinbouwgebied Erica. Anderzijds zijn signalen ontvangen over huisvestingssituaties op een aantal percelen in het tuinbouwgebied Klazienaveen die vanwege de aard en omvang prioriteit kennen. Daarom zullen primair op een beperkt aantal adressen onaangekondigde controles plaatsvinden, waarna de overige adressen in een nader te bepalen prioritering over een langere looptijd zullen worden bezocht. De inventarisatie van dit gebied kent daardoor verschillende controletempi, die afhankelijk zijn van de hierboven genoemde prioritering.

4. Beleid huisvestingsvormen

4.1. Inleiding

Na overleg met LTO Noord Glaskracht en de ondernemers in het tuinbouwgebied, kiest de gemeente Emmen ervoor om specifiek huisvestingsbeleid te maken voor de tuinbouwsector **in** het tuinbouwgebied.

Huisvesting van arbeidsmigranten is lokaal maatwerk. Daarom kiezen wij ervoor zo goed mogelijk aansluiting te zoeken bij de huidige economische omstandigheden en de planologische structuur van het tuinbouwgebied. Dit biedt de meest kansrijke oplossingen. Zowel voor de ondernemer en de te huisvesten werknemers, als voor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Om tot concreet maatwerk te komen hebben wij een inventariserend onderzoek gedaan bij alle bedrijven in het werkingsgebied van dit beleidskader.

In hoofdstuk 3 zijn de resultaten van deze inventarisatie op hoofdlijnen in beeld gebracht. De inventarisatie is mede bepalend voor het beleid zoals neergelegd in dit hoofdstuk en vormt de feitelijke basis voor het uitvoeringsplan bij dit beleidskader.

Bij de bepaling van het beleid zijn de volgende overwegingen leidend geweest:

- de behoefte van tijdelijke werknemers aan veilige, humane en betaalbare huisvesting;
- de wens van de gemeente, ondernemers en LTO Noord Glaskracht om wettelijk en kwalitatief passende huisvesting te realiseren in de tuinbouwgebieden van Erica en Klazienaveen voor de tijdelijke werknemers in deze cluster en deze kwaliteit te handhaven;
- de wensen van ondernemers en LTO Noord Glaskracht om werknemers zo veel mogelijk bij het bedrijf te huisvesten en niet in woonwijken en dorpen;
- De wens van veel ondernemers om arbeidsmigranten te huisvesten in tijdelijke huisvesting (zoals units) bij het bedrijf;
- het verzoek van een ondernemer om een grondgebonden logiesgebouw te realiseren voor de structurele huisvesting van circa 50 personen op een perceel in het tuinbouwgebied van Erica;
- het idee van een ondernemer om een clustering van tijdelijke woonunits te realiseren voor arbeidsmigranten in de tuinbouw op een afzonderlijk perceel in het tuinbouwgebied van Klazienaveen;
- de behoefte aan tijdelijke vervangingshuisvesting bij het realiseren van structurele huisvesting en sanering van niet wettige situaties;
- de onzekere economie;
- de resultaten van het inventariserend onderzoek naar de bestaande huisvestings situatie.

Op basis van bovenstaande overwegingen hebben wij wettelijk passend beleid geformuleerd dat recht doet aan de wensen van ondernemers en behoeften van werknemers, dat goed aansluit op de ruimtelijke structuur en mogelijkheden in de tuinbouwgebieden en haalbaar is onder economisch onzekere omstandigheden. In paragraaf 4.2. wordt in een notendop het pakket aan structurele en tijdelijke huisvestingsmogelijkheden aangestipt. In de paragrafen 4.3. tot en met 4.6. worden de verschillende mogelijkheden uitgebreid besproken. In 4.7. wordt kort geschetst hoe de gemeente uitvoering gaat geven aan het beleidskader.

4.2. Beleid; Structurele en tijdelijke huisvesting

De wensen en uitgangspunten in hoofdstuk 2, de inventarisatie in hoofdstuk 3 en de overwegingen in paragraaf 4.1. hebben geleid tot een huisvestingspakket dat bestaat uit structurele en tijdelijke huisvesting. Structurele huisvesting heeft ruimtelijk en kwalitatief de voorkeur van de gemeente. Veel ondernemers geven de voorkeur aan plaatsing van units bij het bedrijf als meest passende oplossing in onzekere economische tijden. Tijdelijke huisvesting vormt een passende aanvulling op structurele, grondgebonden huisvesting. Tijdelijke huisvesting biedt flexibiliteit om te voorzien in de fluctuerende behoefte aan huisvesting van arbeidsmigranten. Tijdelijke huisvesting kan ook ingezet worden als overbruggings situatie bij bouw en verbouw gericht op structurele huisvesting, zoals in de bedrijfswoning en bij sanering van ongewenste huisvestingsvormen.

Met het hele pakket kan de huisvesting van arbeidsmigranten in de tuinbouwgebieden van Erica en Klazienaveen goed worden gereguleerd en gerealiseerd.

De volgende huisvestingsvormen zijn mogelijk in de tuinbouwgebieden van Erica en Klazienaveen:

Structurele huisvesting bij het bedrijf:

Bedrijfswoning die uitgebreid kan worden naar 250 m² inclusief aan-/ uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen (vrijstaande bijgebouwen mogen niet worden bewoond) conform de vigerende beheersverordening/bestemmingsplan De bestemming/functie blijft “bedrijfswoning”. Met een omzettingsvergunning op basis van de huisvestingsverordening kan de bedrijfswoning een kamerverhuurpand worden waarbij de bestemming/functie “bedrijfswoning” in stand blijft.

Tijdelijke huisvesting bij het bedrijf: Tijdelijke huisvestingsvormen voor maximaal 10 jaar die moeten voldoen aan de normen van het Bouwbesluit voor het bedrijfsmatig bieden van nachtverblijf. De huisvesting kan gerealiseerd worden in tijdelijke huisvestingsvormen zoals units en in enkele situaties in bedrijfsgebouwen die (gedeeltelijk) aangepast kunnen worden tot verblijfsgebouw.

De huisvesting staat ten dienste van een volwaardig tuinbouwbedrijf. Als de bedrijfsactiviteiten beëindigd worden is de tijdelijke huisvesting bij het bedrijf in de vorm van “bedrijfsmatig bieden van nachtverblijf” niet meer toegestaan. De bestemming/functie blijft “tuinbouw”.

Structurele huisvesting op een afzonderlijk perceel: Nieuwbouw grondgebonden verblijfsgebouw bedoeld voor arbeidsmigranten uit de hele tuinbouwcluster. De bestemming/functie is “bedrijfsmatig bieden van nachtverblijf”.

Tijdelijke huisvesting op een afzonderlijk perceel: een clustering van tijdelijke huisvestingsvormen voor maximaal 10 jaar bedoeld voor arbeidsmigranten uit de hele tuinbouwcluster. De bestemming/functie is “bedrijfsmatig bieden van nachtverblijf”.

4.3. Structurele huisvesting bij het bedrijf. Bedrijfswoning die uitgebreid kan worden naar 250 m²

De uitbreiding betreft inclusief aan-/ uitbouwen, en vrijstaande bijgebouwen (vrijstaande bijgebouwen mogen niet worden bewoond) conform de vigerende beheersverordening/bestemmingsplan. Met een omzettingsvergunning op basis van de huisvestingsverordening kan de bedrijfswoning een kamerverhuurpand worden waarbij de bestemming/functie “bedrijfswoning” in stand blijft.

Ondernemers hebben aangegeven dat men arbeidsmigranten het liefst op of bij het bedrijf willen huisvesten. Bij de beschouwing van de mogelijkheden om dit structureel, zowel planologisch-juridisch als concreet ruimtelijk te realiseren op de bedrijfspercelen, blijkt er bij veel bedrijven weinig ruimte te zijn voor nieuwbouw of verbouw t.b.v. een structurele verblijfsaccommodatie.

Voor structurele huisvesting is de verbouwing en uitbreiding van de bedrijfswoning wel een goede optie. Deze woningen zijn vaak verouderd, te klein en veelal niet meer in gebruik door de ondernemer. Vaak worden de woningen al bewoond door de werknemers van het bedrijf. Voor het mogelijk maken van structurele huisvesting op de bedrijfspercelen is daarom gekozen voor een herwaardering en eigentijds gebruik van de bedrijfswoning. Met een verbouwing en uitbreiding van de bedrijfswoningen en het saneren van ongewenste (tijdelijke) huisvestingsvormen, krijgt het tuinbouwgebied als geheel een betere uitstraling. De bedrijfswoning houdt de functie/bestemming bedrijfswoning. Naast de eigenaar en beheerder kunnen ook overige werknemers in het glastuinbouwgebied in de bedrijfswoning wonen. Met de uitbreidingsmogelijkheid kunnen meerdere individuele werknemers gehuisvest worden. Op basis van de huisvestingsverordening kan hiertoe een omzettingsvergunning worden aangevraagd waarmee de bedrijfswoning de status van een kamerverhuurpand krijgt. De woonbestemming blijft behouden terwijl de kamergewijze verhuur aan individuele werknemers transparant en goed geregeld wordt.

4.3.1. Bedrijfsplan

De ondernemer moet met een bedrijfsplan aantonen hoeveel arbeidsplaatsen/slaapplaatsen nodig zijn voor de bedrijfsvoering gedurende het jaar. Hiervoor worden LEI gegevens als maatgevend gesteld.

4.3.2. Ruimtelijke inpasbaarheid

Ruimtelijke inpasbaarheid is het criterium waaraan elk verzoek getoetst wordt. Elke situatie zal afzonderlijk beoordeeld worden.

Bij de beoordeling ten aanzien van ruimtelijke inpasbaarheid en in de afweging om een omgevingsvergunning te verlenen wordt onder andere acht geslagen op de volgende onderwerpen:

- situering binnen het tuinbouwgebied;
- de aanvaardbaarheid van het ontwerp in relatie tot de karakteristiek van de reeds aanwezige gebouwen (exclusief kassen) danwel gebouwen in de omgeving, de openbare ruimte danwel de stedenbouwkundige of landschappelijke context;
- massa, structuur, rooilijn, goot- en bouwhoogte, maat en schaal, nokrichting van de bestaande gebouwen danwel gebouwen in de omgeving, detaillering, materiaalkeuze en kleurstelling;

- samenhang in het bouwwerk;
- de cultuurhistorie, de verkeersveiligheid, de (sociale) veiligheid, brandveiligheid/externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden in andere nabij gelegen bestemmingen/functies in acht genomen;
- brandveiligheid/externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- over de ruimtelijke inpasbaarheid en mogelijk andere aspecten verbonden aan de vergunningaanvraag vindt een ambtelijk gesprek plaats.

4.3.3. Planologische procedure

De ondernemer kan een omzettingsvergunning aanvragen op basis van de huisvestingsverordening. Omdat het begrip "bedrijfswoning" alleen bewoning door een eigenaar of beheerder toestaat, is hiervoor in de beheersverordening/bestemmingsplan een afwijkingsmogelijkheid opgenomen waarmee bewoning van de bedrijfswoning door werknemers mogelijk wordt. Met een omgevingsvergunning kan dan met een eenvoudige procedure door het college (net als voor andere eenvoudige afwijkingen in kader Wabo) bewoning door werknemers van het bedrijf mogelijk worden gemaakt. Gecombineerd met het verlenen van deze omgevingsvergunning, kan dan ook een omzettingsvergunning in het kader van de huisvestingsverordening worden verleend die vereist is voor kamerverhuur. De bedrijfswoning wordt hiermee een kamerverhuurpand dat moet voldoen aan de normering en regelgeving van de huisvestingsverordening. Het benoemen van een maximaal aantal bewoners is niet nodig. Dit ligt besloten in de normering van de huisvestingsverordening.

Eventuele uitbreiding/verbouwing van de bedrijfswoning wordt ook beoordeeld in het kader van de omgevingsvergunning. Dat kan mogelijk vallen onder de lagere eisen van het Bouwbesluit voor bestaande bouw. Dit is voor de ondernemer financieel aantrekkelijker. De kwaliteit en veiligheid van huisvesting moet wel gewaarborgd zijn. Bouwplannen moeten voldoen aan het bestemmingsplan of aan de beheersverordening of de structuurvisie. vereenkomstig de beheersverordening mag de bebouwde oppervlakte van een bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen maximaal de bestaande oppervlakte bedragen vermeerderd met 10%. De structuurvisie laat een totale bebouwde oppervlakte ten behoeve van een bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen toe tot maximaal 250 m². Met het vaststellen van dit beleidskader geldt de uitbreidingsmogelijkheid gesteld onder 4.3.2. ook voor bedrijfswoningen die vallen onder het regime van het bestemmingsplan Klazienaveen én gesitueerd zijn binnen de contouren van het werkingsgebied zoals aangegeven in bijlage 2.

In de procedure is een "verklaring van geen bedenkingen" van de gemeenteraad vereist. Daarin wordt voorzien door aan de algemene verklaring van geen bedenkingen de categorie nr. 17 toe te voegen. Aan de omgevingsvergunning kan een exploitatieovereenkomst worden verbonden. Deze situatie kan zich voordoen indien bij vergunningverlening bijvoorbeeld een evenredige bijdrage aan de kosten van de riolering vereist is.

4.4. Tijdelijke huisvesting bij het bedrijf: Tijdelijke huisvestingsvormen en tijdelijke verblijfsgebouwen voor maximaal 10 jaar

Huisvesting van arbeidsmigranten, in tijdelijke huisvestingsvormen of in een tot tijdelijk verblijfsgebouw verbouwd bedrijfsgebouw, is toegestaan binnen het tuinbouwperceel.

Onder arbeidsmigranten wordt verstaan: werknemers die tijdelijk arbeid verrichten in de tuinbouw en het hoofdverblijf elders hebben. De huisvesting staat ten dienste van een volwaardig tuinbouwbedrijf. Als de bedrijfsactiviteiten beëindigd worden is de tijdelijke huisvesting bij het bedrijf *in de vorm van “bedrijfsmatig bieden van nachtverblijf”* niet meer toegestaan. De functie/bestemming blijft “Tuinbouw”. De huisvesting wordt binnen het Bouwbesluit beoordeeld als “Bedrijfsmatig bieden van nachtverblijf”.

Voor het opstellen van dit beleidskader is een inventariserend onderzoek gedaan bij de bedrijven. Bedrijven verschillen in grootte en huisvestingsbehoefte en huisvestingsmogelijkheden. Op basis van de inventarisatie ter plaatse en de wensen van ondernemers geuit op de informatiebijeenkomst, de inspraakavond en in de vorm van inspraakreacties, heeft de gemeente Emmen er voor gekozen om de tijdelijke plaatsing van tijdelijke huisvestingsvormen mogelijk te maken. Ook is er voor gekozen om in de enkele situatie die zich daar voor leent, mee te willen werken aan de tijdelijke huisvesting in bedrijfsgebouwen die op basis van het Bouwbesluit verbouwd kunnen worden tot een verblijfsgebouw ten behoeve van “bedrijfsmatig bieden van nachtverblijf”. Reden hiervoor is dat de gemeente Emmen de tuinbouwsector maximaal wil faciliteren met wettelijk passende huisvesting voor arbeidsmigranten.

De realisatie van deze tijdelijke huisvesting bij het bedrijf in de vorm van “bedrijfsmatig bieden van nachtverblijf”, moet voldoen aan de vereisten van het Besluit omgevingsrecht. Medio 2013 wordt artikel 5.18 van dit besluit zodanig gewijzigd dat tijdelijke ontheffing van de beheersverordening kan worden verleend voor een periode van 10 jaar in plaats van de nu geldende 5 jaar. De ondernemer hoeft bij de aanvraag niet de tijdelijke behoefte (aan huisvesting van arbeidsmigranten) aan te tonen. Deze bepaling is vervallen.

Toelichting op huisvesting in een bedrijfsgebouw dat (gedeeltelijk) verbouwd kan worden tot verblijfsgebouw.

Voor sommige bedrijven zijn leegstaande bedrijfsgebouwen een passende optie voor het realiseren van tijdelijke huisvesting. Voordeel hiervan is dat verrommeling met verplaatsbare huisvestingsvormen wordt tegengegaan. Daarom wordt er voor gekozen om deze mogelijkheid ook op te nemen in het beleidskader. Momenteel (voorjaar 2013) wordt door betrokken koepelorganisaties (werkgevers, werknemers, land- en tuinbouwsector) gewerkt aan de “Uniforme Huisvestingsnorm” voor een normering en afspraken over de huisvesting van arbeidsmigranten. LTO Nederland neemt deel aan dit convenant in wording. In deze Uniforme Huisvestingsnorm ziet men huisvesting in bedrijfsgebouwen als een mogelijkheid voor tijdelijke huisvesting. Naar verwachting kan slechts een klein aantal bedrijfsgebouwen de toets van het Bouwbesluit en de ruimtelijke inpasbaarheid doorstaan en aangemerkt worden als kansrijk voor verbouwing tot huisvesting. De gemeente wil echter deze mogelijkheid niet uitsluiten. Duidelijk is wel dat de huisvesting in kassen niet is toegestaan .

Een aanvraag zal per situatie worden afgewogen. Deze huisvestingsvorm vergt kritisch maatwerk om de gewenste kwaliteit te kunnen waarborgen.

4.4.1. Bedrijfsplan

De ondernemer moet met een bedrijfsplan aantonen hoeveel arbeidsplaatsen nodig zijn voor de bedrijfsvoering gedurende het jaar. Hiervoor worden LEI gegevens als maatgevend gesteld. Het is toegestaan om huisvesting te bieden voor arbeidsmigranten van andere ondernemers uit het tuinbouwgebied. Dit moet gespecificeerd in het bedrijfsplan worden opgenomen. Ook hiervoor gelden de LEI gegevens van betreffend bedrijf als uitgangspunt.

4.4.2. Ruimtelijke inpasbaarheid

Bij de beoordeling ten aanzien van ruimtelijke inpasbaarheid en in de afweging om een omgevingsvergunning te verlenen wordt onder andere acht geslagen op de volgende onderwerpen:

- situering binnen het tuinbouwgebied;
- de aanvaardbaarheid van het ontwerp in relatie tot de openbare ruimte danwel de stedenbouwkundige of landschappelijke context;
- massa, structuur, rooilijn, goot- en bouwhoogte, maat en schaal, nokrichting van de bestaande gebouwen danwel gebouwen in de omgeving, detaillering, materiaalkeuze en kleurstelling;
- de cultuurhistorie, de verkeersveiligheid, de (sociale) veiligheid, brandveiligheid/externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden in andere nabij gelegen bestemmingen/functionies in acht genomen;
- plaatsing minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn;
- overlegging inrichtingstekening (o.a. parkeren, riolering, beplanting en overige bebouwing);
- over de ruimtelijke inpasbaarheid en mogelijk andere aspecten verbonden aan de vergunningaanvraag vindt een ambtelijk gesprek plaats.

4.4.3. Planologische procedure

Voor de realisatie moet een omgevingsvergunning aangevraagd worden waarbij in afwijking van de beheersverordening/bestemmingsplan de functie/bestemming “bedrijfsmatig bieden van nachtverblijf” wordt verleend.

Aan de omgevingsvergunning kan een exploitatieovereenkomst worden verbonden. Deze situatie kan zich voordoen indien bij vergunningverlening bijvoorbeeld een evenredige bijdrage aan de kosten van de riolering vereist is.

4.5. Structurele huisvesting op een afzonderlijk perceel: Nieuwbouw verblijfsgebouw

Er is een concreet verzoek ingediend bij de gemeente om medewerking aan het realiseren van een grondgebonden, niet verplaatsbaar verblijfsgebouw voor de huisvesting van circa 50 arbeidsmigranten in het tuinbouwgebied Erica. Dit aantal is een aanname. Bij de concrete fysiek-ruimtelijke uitwerking van het verzoek zal bezien worden aan hoeveel mensen nachtverblijf geboden kan worden. In de tuinbouwcluster werken jaarlijks 200 tot 500 tijdelijke arbeidsmigranten. Met dit verblijfsgebouw is er een aanvullende structurele huisvestingsaccommodatie in het tuinbouwgebied. De bestemming is “bedrijfsmatig bieden van nachtverblijf”. De huisvesting op een afzonderlijk perceel houdt in dat de huisvesting geen nevenfunctie is bij een tuinbouwbedrijf. Het bieden van huisvesting is de hoofdfunctie op betreffend perceel. Het concrete verzoek past binnen het totaal concept aan huisvesting voor de tuinbouwcluster. Op basis van de uitgangspunten van het beleidskader heeft het college medewerking verleend aan het volgen van de procedure tot vergunningaanvraag.

4.5.1. Bedrijfsplan

De initiatiefnemer moet een bedrijfsplan indienen dat moet aantonen dat een structurele exploitatie bedrijfseconomisch mogelijk is op basis van het bieden van nachtverblijf aan werknemers uit de glastuinbouwgebieden van Erica en Klazienaveen.

Nieuwe initiatieven moeten altijd vergezeld gaan van een bedrijfsplan.

Er moet economisch draagvlak zijn voor nieuwe initiatieven in het tuinbouwgebied. Indien de economische haalbaarheid niet aangetoond kan worden, wordt er geen medewerking gegeven aan het verzoek en wordt er geen planologische procedure opgestart.

4.5.2. Ruimtelijke inpasbaarheid

Naast economische haalbaarheid is de ruimtelijke inpasbaarheid het tweede criterium waaraan bij elk verzoek afzonderlijk getoetst wordt. Elke situatie zal afzonderlijk beoordeeld worden.

Bij de beoordeling ten aanzien van ruimtelijke inpasbaarheid en in de afweging om een omgevingsvergunning te verlenen wordt onder andere acht geslagen op de volgende onderwerpen:

- situering binnen het tuinbouwgebied;
- de aanvaardbaarheid van het ontwerp in relatie tot de karakteristiek van de reeds aanwezige gebouwen (exclusief kassen) danwel gebouwen in de omgeving, de openbare ruimte danwel de stedenbouwkundige of landschappelijke context;
- massa, structuur, rooilijn, goot- en bouwhoogte, maat en schaal, nokrichting van de bestaande gebouwen danwel gebouwen in de omgeving, detaillering, materiaalkeuze en kleurstelling;
- samenhang in het bouwwerk;
- de cultuurhistorie, de verkeersveiligheid, de (sociale) veiligheid, brandveiligheid/externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden in andere nabij gelegen bestemmingen/functies in acht genomen.

- brandveiligheid/externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
- overlegging inrichtingstekening (o.a. parkeren, riolering, beplanting en overige bebouwing);
- over de ruimtelijke inpasbaarheid en mogelijk andere aspecten verbonden aan de vergunningaanvraag vindt een ambtelijk gesprek plaats.

4.5.3. Planologische procedure

Voor de realisatie moet een omgevingsvergunning aangevraagd worden waarbij in afwijking van de beheersverordening/bestemmingsplan de functie/bestemming “bedrijfsmatig bieden van nachtverblijf” wordt verleend. Er is geen sprake van een woonfunctie. Indien deze bestemming/functie vigerend is op betreffend perceel, dan zal deze vervangen worden door de functie “bedrijfsmatig bieden van nachtverblijf”.

In de procedure is een “verklaring van geen bedenkingen” van de gemeenteraad vereist. Daarin wordt voorzien door aan de algemene verklaring van geen bedenkingen de categorie nr.18 toe te voegen.

Aan de omgevingsvergunning kan een exploitatieovereenkomst worden verbonden. Deze situatie kan zich voordoen indien bij vergunningverlening bijvoorbeeld een evenredige bijdrage aan de kosten van de riolering vereist is.

4.6. Tijdelijke huisvesting op een afzonderlijk perceel: Een clustering van tijdelijke huisvestingsvormen voor maximaal 10 jaar

Verskillende ondernemers hebben het idee geuit voor het realiseren van een clustering van tijdelijke units voor het huisvesten van grotere groepen arbeidsmigranten. De huisvesting op een afzonderlijk perceel houdt in dat de huisvesting geen nevenfunctie is bij een tuinbouwbedrijf. Het bieden van huisvesting is de hoofdfunctie op betreffend perceel.

Het idee past binnen het totale huisvestingsconcept. Een cluster van tijdelijke huisvestingsvormen zoals woonunits, biedt kwalitatief passende huisvesting aan arbeidsmigranten terwijl ze snel weer te verwijderen zijn als er geen marktvraag meer is. Binnen de huidige onzekere economische omstandigheden is dit concept een aanvulling op de structurele, grondgebonden vorm van bedrijfsmatig bieden van nachtverblijf, als genoemd onder punt 4.5. Omdat de tijdelijke huisvestingsvormen verplaatsbaar zijn en de behoefte aan huisvesting onduidelijk is, kennen wij geen permanente bestemming/functie toe maar kiezen voor de flexibiliteit van een tijdelijke periode. De plaatsing moet hiertoe voldoen aan de vereisten van het Besluit omgevingsrecht. Medio 2013 wordt artikel 5.18 van dit besluit zodanig gewijzigd dat tijdelijke ontheffing van de beheersverordening kan worden verleend voor een periode van 10 jaar. De ondernemer hoeft bij de aanvraag niet de tijdelijke behoefte (aan huisvesting aan arbeidskrachten) aan te tonen. Deze bepaling is vervallen.

De bestemming/functie is “bedrijfsmatig bieden van nachtverblijf”.

4.6.1. Bedrijfsplan

De initiatiefnemer moet een bedrijfsplan indienen om de economische haalbaarheid aan te tonen. Dit is tevens toetssteen voor de medewerking aan het aantal te plaatsen units naast de ruimtelijk planologische inpasbaarheid op het perceel.

Nieuwe initiatieven moeten altijd vergezeld gaan van een bedrijfsplan. Er moet economisch draagvlak zijn voor nieuwe initiatieven in het tuinbouwgebied.

Indien de economische haalbaarheid niet aangetoond kan worden, wordt geen medewerking gegeven aan het verzoek. Daarnaast is de ruimtelijke inpasbaarheid het tweede criterium waaraan elk verzoek afzonderlijk getoetst wordt.

4.6.2. Ruimtelijke inpasbaarheid

Bij de beoordeling ten aanzien van ruimtelijke inpasbaarheid en in de afweging om een omgevingsvergunning te verlenen wordt onder andere acht geslagen op de volgende onderwerpen:

- situering binnen het tuinbouwgebied;
- de aanvaardbaarheid van het ontwerp in relatie tot de karakteristiek van de reeds aanwezige gebouwen (exclusief kassen) danwel gebouwen in de omgeving, de openbare ruimte danwel de stedenbouwkundige of landschappelijke context;
- massa, structuur, rooilijn, goot- en bouwhoogte, maat en schaal, nokrichting van de bestaande gebouwen danwel gebouwen in de omgeving, detaillering, materiaalkeuze en kleurstelling;
- samenhang in het bouwwerk;
- de cultuurhistorie, de verkeersveiligheid, de (sociale) veiligheid, brandveiligheid/externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie en

- de gebruiksmogelijkheden in andere nabij gelegen bestemmingen/functies in acht genomen;
- overlegging inrichtingstekening (o.a. parkeren, riolering, beplanting en overige bebouwing);
 - over de ruimtelijke inpasbaarheid en mogelijk andere aspecten verbonden aan de vergunningaanvraag vindt een ambtelijk gesprek plaats.

4.6.3. Planologische procedure

Voor realisatie van de tijdelijke huisvesting voor een maximale periode van 10 jaar, moet een omgevingsvergunning aangevraagd worden waarbij in afwijking van de beheersverordening/bestemmingsplan de functie/bestemming “bedrijfsmatig bieden van nachtverblijf” wordt verleend. Er is geen sprake van een woonbestemming. Aan de omgevingsvergunning kan een exploitatieovereenkomst worden verbonden. Deze situatie kan zich voordoen indien bij vergunningverlening bijvoorbeeld een evenredige bijdrage aan de kosten van de riolering vereist is.

4.7. Uitvoering beleid

4.7.1. Uitvoeringsplan

Op basis van de resultaten van het inventariserend onderzoek dat de gemeente heeft gehouden in Erica en in 2013 gaat uitvoeren in Klazienaveen, is een afzonderlijk uitvoeringsplan gemaakt voor vergunningverlening en handhaving.

Op basis van geconstateerde feiten wordt ambtelijk een prioritering aangebracht in de aan te schrijven bedrijven. Het streven is om in een periode van 2 jaar na vaststelling van het beleidskader, alle tuinbouwondernemers aan geschreven te hebben waar onwettige situaties zijn geconstateerd. Dit kan betrekking hebben op de bedrijfsvoering en/of de huisvesting van de werknemers. Doel is de gehele bedrijfssituatie op het perceel te legaliseren door middel van vergunningverlening en waar nodig sanering van onwettige situaties.

4.7.2. Taskforce Tuinbouw

Voor de gehele procedure van behandeling aanvraag om vergunningen tot handhaving per perceel, is een Taskforce Tuinbouw ingesteld. In dit interdisciplinaire team werken de volgende afdelingen samen om op een efficiënte en klantvriendelijke manier tot legalisatie in het tuinbouwgebied te komen:

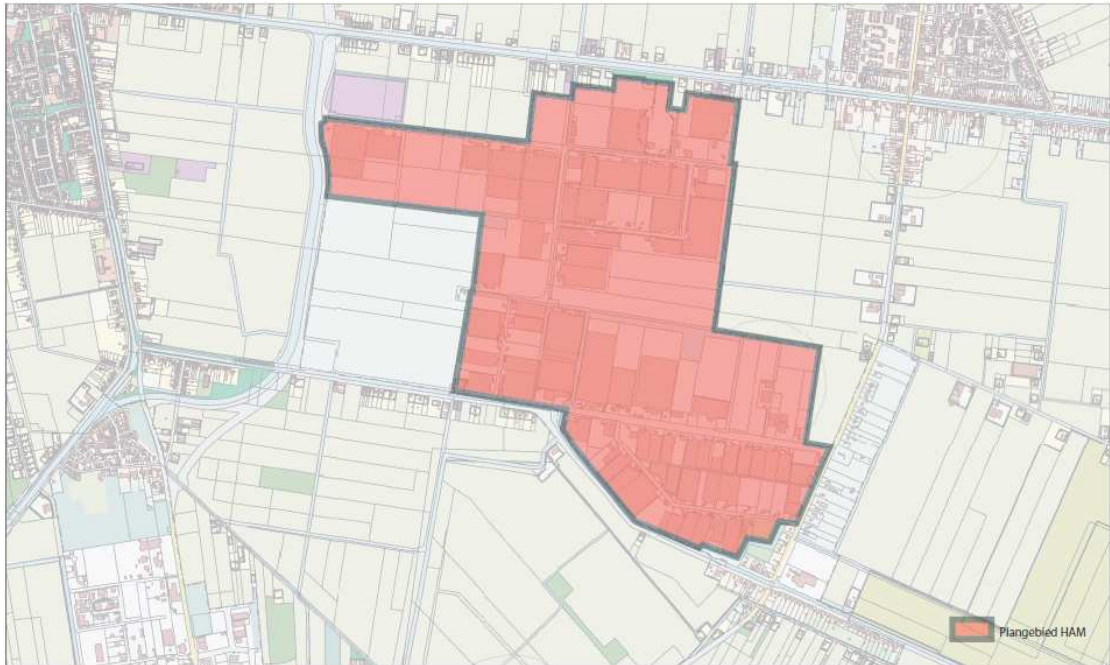
ROI: team Ontwikkeling; B&R: team Economie; VTH: team Vergunningen, team Bouwtoezicht, team Handhaving, team Milieutoezicht; Brandweer (ntb). Coördinatie van de werkzaamheden van de taskforce vindt plaats vanuit het team Bouwtoezicht.

De taskforce gaat in gesprek met de ondernemer om duidelijk te maken aan welke voorwaarden voldaan moet worden om voor algehele vergunningverlening in aanmerking te komen. Ook wordt uitgelegd wat de procedures zijn en welke stappen ondernomen worden als de vergunningverlening niet tot stand komt.

Periodieke rapportage vindt plaats aan de portefeuillehouder Handhaving.

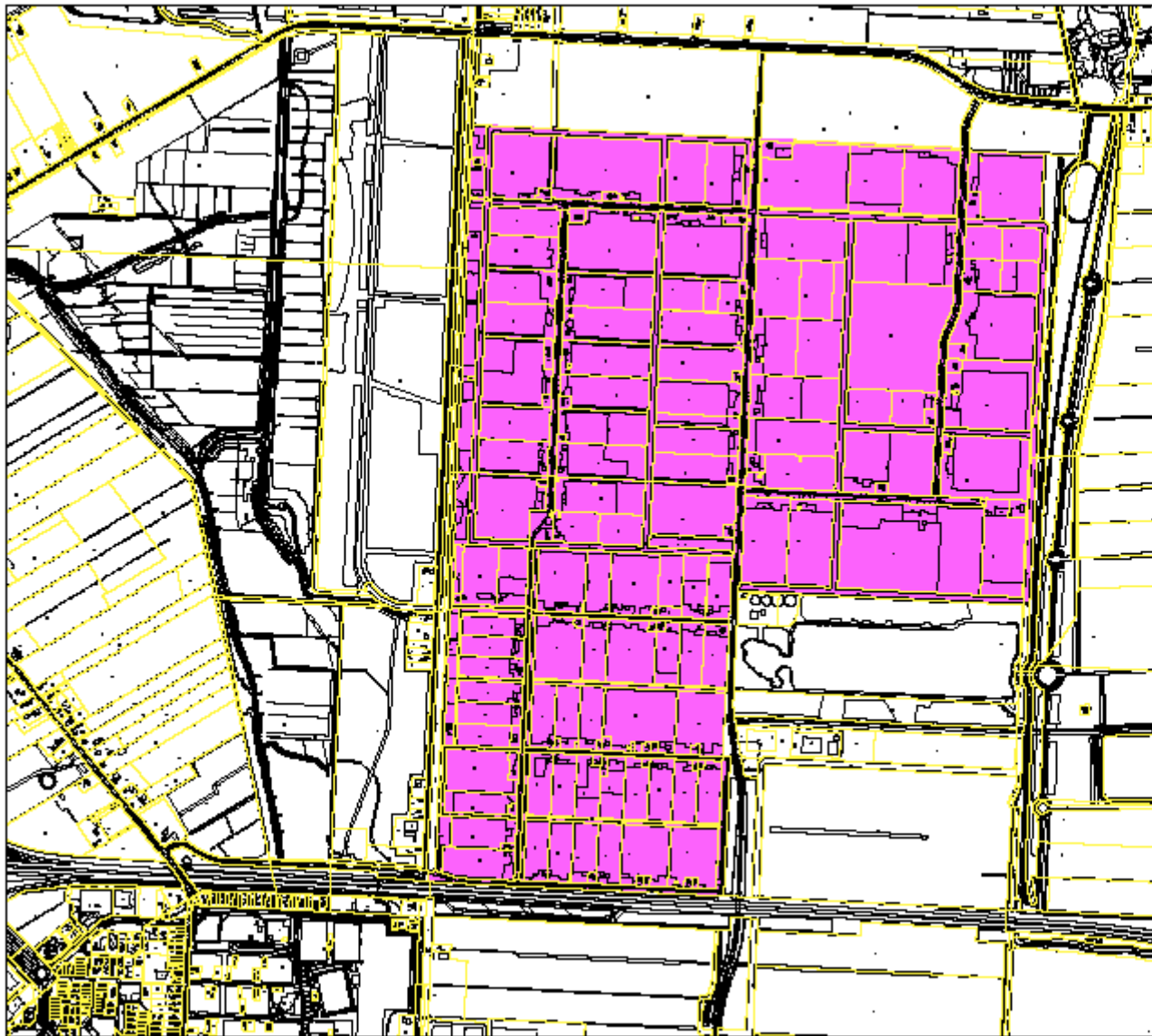
Bijlage 1.

“werkingsgebied Beleidskader huisvesting arbeidsmigranten tuinbouwgebied Erica”



Bijlage 2.

**“werkingsgebied Beleidskader
huisvesting arbeidsmigranten tuinbouwgebied Klazienaveen”**



Bijlage 3.

Verslag inspraak

Het beleidskader “huisvesting arbeidsmigranten in de tuinbouwgebieden van Erica en Klazienaveen 2013-2018” is in concept vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 18 september 2012.

Op 9 oktober 2012 is een openbare informatie- en inspraakavond gehouden over het conceptbeleidskader. De bijeenkomst vond plaats in het bedrijvent centrum Klazienaveen. Met deze avond is een inspraakperiode van 6 weken ingeluid.

Onderstaand bij onderdeel a. het verslag van deze avond. Bij onderdeel B. worden de twee ingekomen zienswijzen integraal weergegeven en van een reactie voorzien. Op basis van de inspraak is het beleidskader aangevuld met de mogelijkheid tot plaatsen van tijdelijke huisvestingsvormen bij het bedrijf.

A. Verslag informatie- en inspraakavond

Opening

Wethouder Houwing opent de avond. Zij is blij met de grote opkomst en concludeert daaruit dat de huisvesting van arbeidsmigranten een actueel onderwerp is. Het is een onderwerp waarover, vooral in het Westland, veel discussie is. Bij goed werkgeverschap in de tuinbouwsector hoort ook goede huisvesting van buitenlandse werknemers. Veiligheid is hierbij een belangrijk aspect.

De informatie- en inspraakavond is een vervolg op een op 15 november 2011 gehouden informatieavond over de huisvesting van arbeidsmigranten. De gemeente presenteert het voorgenomen beleid dat mede op basis van de eerder gehouden informatieavond is geformuleerd. De wethouder nodigt de aanwezigen uit tot het stellen van vragen. Dit helpt de gemeente om het beleid en dus de huisvesting van arbeidsmigranten een stap verder te brengen.

Visie LTO Noord Glaskracht

De heer Ruhé van LTO Noord geeft aan dat in de tuinbouwsector behoefte is aan regels voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Goede huisvesting is een voorwaarde om arbeid goed verricht te krijgen. Het is belangrijk dat de gemeente duidelijkheid geeft over de regels. Ook is het belangrijk dat bedrijven die niet aan de regels voldoen genoeg tijd krijgen om de huisvesting op orde te brengen. Het conceptbeleidskader biedt een aantal mogelijkheden. LTO Noord Glaskracht mist een visie op huisvesting van arbeidsmigranten bij kleinere bedrijven, die een beperkt aantal arbeidsmigranten in dienst hebben.

LTO Noord Glaskracht hoopt dat de aanwezige tuinders vanavond een duidelijke uitleg krijgen. Aan het eind van de avond moet de sector weten waar zij aan toe is.

Accenten Beleid

Mevrouw Beijering (beleidsadviseur Gemeente Emmen) geeft een toelichting op het beleidskader. Het beleidskader is in concept opgesteld op verzoek van de gemeenteraad en in overleg met de tuinbouwsector. De aanleiding voor het opstellen

is het verzoek van een ondernemer om huisvesting voor arbeidsmigranten te organiseren in het tuinbouwgebied Erica.

Waarom beleidskader?

Er zijn een aantal redenen voor zowel de sector als de gemeente om te komen tot een beleidskader voor goede huisvesting:

het recht op goede huisvesting is bij wet geregeld;

passende regelgeving voor huisvesting is een randvoorwaarde voor een gezonde tuinbouwsector;

goede huisvesting is goed voor de beeldvorming over en het imago van de sector;

goede huisvesting geeft een betere ruimtelijke uitstraling (kwaliteit) van de tuinbouwgebieden.

Aandachtspunten huisvesting

Zowel de ondernemers, LTO Noord Glaskracht en de gemeente hebben wensen en aandachtspunten benoemd voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Voor de ondernemers is het belangrijk dat:

regels duidelijk en toepasbaar zijn (handhaving mogelijk);

huisvesting mogelijk is in de nabijheid van het bedrijf

en bij voorkeur in de bedrijfswoning, een verbouwd bedrijfsgebouw of tijdelijke units;

huisvesting geschikt is voor verschillende huishoudens (alleenstaanden, stellen en gezinnen)

er geen huisvesting komt in woonwijken en dorpen.

LTO Noord Glaskracht heeft onderstaande uitgangspunten aangegeven:

regelgeving voor tuinbouwgerelateerde werknemers in het tuinbouwgebied;

alternatieven nodig in het geval van saneringssituaties;

goede huisvesting bepaalt het imago en de kwaliteitssuitstraling van de sector.

De gemeente heeft ook aandachtspunten benoemd:

het gaat om de huisvesting van legale arbeidsmigranten;

het gaat uiteindelijk om structurele huisvesting (de gemeente ziet units als tijdelijke oplossingen);

de huisvesting is niet specifiek bestemd voor arbeidsmigranten (via wet- en regelgeving kan alleen het gebruik van gebouwen worden geregeld);

de bedrijfswoning is specifiek bestemd voor werknemers van het bedrijf (dit betekent een bredere gebruiksmogelijkheid; oorspronkelijk zijn bedrijfswoningen bedoeld voor bewoning door gezinnen);

bij verblijf langer dan 4 maanden moeten arbeidsmigranten zich inschrijven in de GBA;

de ondernemer is verantwoordelijk voor het beheer en het opstellen van huisregels;

de ondernemer is verplicht een nachtregister bij te houden;

er moet voldoende parkeergelegenheid op eigen erf beschikbaar zijn.

Beleidsuitgangspunten

Mede op basis van de hierboven genoemde aandachtspunten is een beleidskader opgesteld dat de basis is voor huisvesting van arbeidsmigranten. Uitgangspunten zijn:

Bouwbesluit is de basis voor de kwaliteit;

keuzemogelijkheden voor werknemers;

ruimtelijke mogelijkheden van het plangebied;

wensen ondernemers;

economische omstandigheden.

Huisvestingspakketten

Het beleidskader regelt de huisvesting van arbeidsmigranten bij het bedrijf of op een afzonderlijk perceel. Het kan hierbij gaan om structurele en tijdelijke huisvesting. Er zijn 4 mogelijkheden.

structurele huisvesting bij het bedrijf

De bedrijfswoning mag worden uitgebreid naar 250 m², daarbij moet voldaan worden aan de eisen uit het bouwbesluit en eisen met betrekking tot ruimtelijke inpasbaarheid. De bedrijfswoning blijft bestemd voor wonen. De woning mag verhuurd worden aan een gezin of samengesteld huishouden. Ook is kamerverhuur aan individuen mogelijk. In dat geval moet de woning als kamerverhuurpand worden geregistreerd met behulp van een omzettingsvergunning. De ondernemer is verantwoordelijk voor het opstellen van een passend huurcontract. Dit laatste houdt in dat de ondernemer goed moet regelen of er sprake is van tijdelijkheid.

structurele huisvesting op een afzonderlijk perceel

Hierbij gaat het om nieuwbouw van een verblijfsaccommodatie (logiesgebouw) voor werknemers uit de hele tuinbouwcluster. Op basis van het beleidskader kan de gemeente meewerken aan een verzoek voor de realisatie van een verblijfsaccommodatie. De accommodatie krijgt –net als hotels en pensions- de bestemming ‘bedrijfsmatig bieden van nachtverblijf’ en moet voldoen aan eisen van het Bouwbesluit en eisen met betrekking tot ruimtelijke inpasbaarheid. Een verblijfsaccommodatie is een structurele aanvulling op de huisvesting bij bedrijven en kan onder andere voorzien in de huisvestingsbehoefte voor werknemers in piekperiodes. Bij de aanvraag moet de economische haalbaarheid worden aangetoond met behulp van een bedrijfsplan.

tijdelijke huisvesting bij het bedrijf

Het gaat om vervangende huisvesting tijdens de verbouwing van een bedrijfswoning. De vergunning voor tijdelijke huisvesting is daarom ook gekoppeld aan de vergunning voor de verbouwing van de bedrijfswoning. De geldigheidsduur is maximaal 1 jaar. De huisvesting moet voldoen aan het Bouwbesluit en aan eisen voor ruimtelijke inpasbaarheid. Huisvesting die niet voldoet aan de gestelde eisen wordt niet vergund en niet worden gesaneerd. Hoe de tijdelijke huisvesting bij het bedrijf vorm krijgt, is nog niet duidelijk. Op basis van de te houden inventarisatieronde in het tuinbouwgebied van Erica moeten de mogelijkheden benoemd worden.

tijdelijke huisvesting op een afzonderlijk perceel

Dit betreft een clustering van tijdelijke woonunits (vaak voor de huisvesting van stellen) waar werknemers uit de hele tuinbouwcluster gehuisvest kunnen worden. De units kunnen – op basis van de bestaande wet- en regelgeving- voor een periode van 5 jaar neer gezet worden. In de toekomst wordt deze periode waarschijnlijk 10 jaar. De units krijgen de bestemming ‘bedrijfsmatig bieden van nachtverblijf’. De huisvesting moet voldoen aan het Bouwbesluit en moet ruimtelijk inpasbaar zijn. Bij de aanvraag moet de economische haalbaarheid worden aangetoond met behulp van een bedrijfsplan. Dit type huisvesting vormt een aanvulling op de structurele huisvestingsmogelijkheden en heeft als voordeel dat flexibel ingespeeld kan worden op de behoefte.

Verzoeken voor realiseren huisvesting

Verzoeken voor de huisvesting van arbeidsmigranten worden voor het tuinbouwgebied van Klazienaveen getoetst aan het bestemmingsplan en voor het tuinbouwgebied van Erica aan de beheersverordening. Het beleidskader ‘Huisvesting arbeidsmigranten in de tuinbouwgebieden van Erica en Klazienaveen’ maakt het mogelijk dat –uiteraard passend in het beleidskader- wordt afgeweken van het bestemmingsplan of de beheersverordening. Verzoeken worden getoetst aan de eisen uit het Bouwbesluit en bij het vergunnen wordt de wettelijke vergunningsprocedure (Wabo) doorlopen.

Inventarisatieronde

De gemeente heeft onvoldoende zicht op de wijze waarop arbeidsmigranten gehuisvest zijn en op de aantallen. Daarom wordt een inventarisatieronde gehouden. De opbrengsten uit die inventarisatieronde kunnen leiden tot aanpassing van het beleidskader (beter maatwerk).

Inspraak en vaststelling

De inspraakperiode voor het beleidskader ‘Huisvesting arbeidsmigranten in de tuinbouwgebieden van Erica en Klazienaveen’ is van 10 oktober tot en met 20 november 2012. Inspraakreacties worden verwerkt in een zogenoemde ‘Nota van beantwoording’. De gemeenteraad krijgt het (op grond van de inspraakreacties) aangepaste beleidskader aangeboden met als doel dit beleidskader vast te stellen. Wanneer er in de toekomst sprake is van nieuwe feiten of omstandigheden kan het beleid aangepast worden.

Vragen en opmerkingen over het gepresenteerde beleidskader

Vraag/opmerking

Reactie gemeente

Tijdelijke huisvesting

Dhr. de Vries (Erica) heeft de indruk dat het niet mogelijk is chalets te plaatsen voor de huisvesting van arbeidsmigranten. In ieder geval niet als structurele oplossing, terwijl dit nu in zijn ogen al jarenlang door de gemeente wordt gedoogd. Wil de gemeente het jarenlange gedogen rechtzetten, zodat een gang naar de rechter mogelijk is?

Een chalet wordt gezien als een unit. Een chalet kan gebruikt worden als tijdelijke huisvesting vanwege de verbouw van de bedrijfswoning. Een chalet kan ook onderdeel van een cluster uitmaken voor de tijdelijke huisvesting van werknemers in de tuinbouwsector. Deze clustering wordt met het voorgestelde beleidskader mogelijk voor een periode van 5 jaar. Er wordt een wetswijziging verwacht waarbij tijdelijke huisvesting voor een periode van 10 jaar mogelijk is. Hotels zijn een structurele oplossing voor huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten.

Dhr. Nell (Klazienaveen) wil weten of de gemeente alleen toestemming voor tijdelijke huisvesting bij het bedrijf geeft, wanneer de bedrijfswoning wordt verbouwd.

De gemeente streeft naar structurele huisvesting bij het bedrijf. Dit wordt mogelijk door verbouw van de bedrijfswoning. Tijdelijke huisvesting wordt toegestaan tijdens de verbouwing

Vraag/opmerking

Dhr. de Vries (Erica) wil van de gemeente weten of zij terugkomt op mogelijkheden voor tijdelijke huisvesting. Hij is van mening dat er nu gekozen is voor oplossingen die niet aansluiten op wat tuinders willen. De mogelijkheden voor tijdelijke huisvesting worden beperkt tot 5-10 jaar. Wat daarna?

Dhr. Polman (Erica) wil weten wanneer de verlenging van de termijn van tijdelijke huisvesting naar 10 jaar plaatsvindt.

Dhr. Van den Arend (Klazienaveen) vraagt zich af wat tijdelijk en wat permanent is. Hij noemt als voorbeeld dat er voor een periode van 10 jaar jaarlijks 3 maanden verblijf nodig is.

Dhr. van Os (Klazienaveen) wil weten waarom tijdelijke huisvesting alleen op een afzonderlijk perceel mogelijk is. Hoe zit het met percelen zonder bedrijfswoning; kan daar een chalet worden neergezet?

Dhr. Stricker (Klazienaveen) constateert dat veel bedrijven al langer dan 5 jaar tijdelijke huisvesting aanbieden en dat deze vorm van huisvesting voldoet.

Volgens hem zijn hierover weinig klachten en hij vraagt zich af waarom dit niet meer kan.

Nachtregister & inschrijving in GBA

Dhr. van Geel (Erica) wil weten wat het nachtregister is.

Reactie gemeente

van de bedrijfswoning. Daarnaast is er de mogelijkheid voor tijdelijke huisvesting op afzonderlijke percelen (cluster van units). Deze beleidsmatige insteek is ook in het eerste overleg aan de orde geweest. De reacties op het beleidskader kunnen leiden tot aanpassing. De gemeente reageert in een nota van beantwoording op alle binnengekomen reacties. Daarin wordt duidelijk of een reactie leidt tot aanpassing van het beleidskader.

Dit is nog niet duidelijk. De Wabo stelt nu een termijn van 5 jaar omdat het gaat om tijdelijke behoeften.

Er bestaat ook een vergunning voor seizoensgebonden bouwwerken (bijvoorbeeld strandhuisjes).

Waar geen bedrijfswoning is, kan een bedrijfsgebouw in juridische zin als bedrijfswoning gekwalificeerd worden. In dat geval is sprake van structurele huisvesting bij het bedrijf.

Geen klachten zijn niet altijd de maatstaf voor goed. Er zijn bedrijven waar de huisvesting goed is, maar er zijn ook slechte situaties. Los hiervan staat de wet niet langer dan 5 jaar toe.

Het nachtregister is verplicht bij het aanbieden van overnachtingen, het gaat om logies. In het nachtregister worden ondermeer naam en woonplaats, datum aankomst en soort identiteitsbewijs genoteerd. Het Wetboek van Strafrecht stelt de eis van een nachtregister. De gemeente heeft hierop geen invloed. Wanneer iemand langer dan 4 maanden in de tuinbouwsector in Emmen werkt en

Vraag/opmerking

Dhr. Robben (Klazienaveen) wil weten hoe de gemeente omgaat met nachtregister en inschrijven in de GBA. Wat gebeurt er bij een controle en blijkt dat er kennissen/vrienden van de arbeidsmigranten logeren? Wie is dan verantwoordelijk?

Dhr. Reniers (Klazienaveen) weten of iedere nacht het nachtregister ingevuld moet worden? Kan registratie van aankomst en vertrek ook voldoende zijn? Dhr. Jongeling (uitzendbureau) is van mening dat de nachtregistratie en de in- en uitschrijving in de GBA zorgt voor veel problemen.

In aanvulling op de vragen en gegeven reacties geeft de gemeente aan dat bij het zoeken van oplossingen voor de huisvesting de menselijke maat belangrijk is. In sommige gevallen is huisvesting in units de beste oplossing, in andere gevallen niet. Daar waar huisvesting niet goed geregeld is, moet actie ondernomen worden. Omdat er onvoldoende inzicht is in de huisvestingssituatie wordt een inventarisatieronde gehouden in het tuinbouwgebied.

Reactie gemeente

zich inschrijft in de GBA (Gemeentelijke Basisadministratie) als inwoner van de gemeente is het nachtregister niet meer van toepassing.

Gemeente onderzoekt hoe inschrijving van werknemers in de tuinbouwsector in de GBA soepel kan verlopen. Er zijn gemeenten die bedrijven de mogelijkheid bieden twee keer per jaar hun werknemers in de GBA in te schrijven met speciale avonden. De gemeente wil samen met de ondernemers zoeken naar een goede oplossing.

De gemeente wil met de bedrijven een goede oplossing vinden voor de inschrijving in het nachtregister. De controle van het nachtregister en handhaving bij overtredingen zijn een zaak van politie en justitie. De gemeente is hierin geen partij. In principe hoort de werkgever te wel te weten aan welke werknemers zij overnachting horen te bieden.

De gemeente verwacht dat het nachtregister niet betekent dat voor iedere verblijfsnacht van een werknemer het register ingevuld moet worden.

Algemeen: de conclusie is dat het onderwerp nachtregistratie en inschrijving in de GBA nader uitzoekwerk van de gemeente vergt.

Aanvullende opmerking: nachtregistratie is van belang voor hulpverleningsdiensten. De brandweer wil bij brand graag weten of er mensen aanwezig zijn of niet.

Toelichting inventarisatieronde

Dhr. Harms (teamleider handhaving) geeft een toelichting op de inventarisatieronde. Het doel van de inventarisatieronde is een goed beeld krijgen van de huisvestings situatie in de tuinbouwgebieden van Erica en Klazienaveen:

soort huisvesting en waar;

kwaliteit huisvesting (is dit voldoende).

De inventarisatie is de opstap naar goede en legale huisvesting van arbeidsmigranten in de tuinbouwgebieden. Met de inventarisatie komen een aantal zaken in beeld: hoe is de huisvesting nu georganiseerd; wat is de behoefte en past deze behoefte in het beleidskader; is de huisvesting wel of niet op orde; zijn er misstanden? Er is sprake van een multidisciplinaire aanpak. Dat wil zeggen er wordt vanuit verschillende invalshoeken gekeken naar de huisvesting. Deze invalshoeken zijn bijvoorbeeld milieutoezicht en brandveiligheid. Gekeken wordt of de huisvesting voldoet aan eisen uit het Bouwbesluit (o.a. brandveiligheid) en wat de aard van de bouwwerken is (permanent of tijdelijk). Ook de arbeidsomstandigheden worden geïnventariseerd.

Daar waar de huisvesting niet op orde is volgt een zogenoemde aanzegging. Het bedrijf krijgt dan 6 maanden de gelegenheid de huisvesting op orde te brengen en/of eventuele herhuisvesting te regelen. Wanneer er sprake is van zogenoemde acute situatie treedt de gemeente meteen op.

Half november wil de gemeente starten met de inventarisatie van de huisvesting in het tuinbouwgebied van Erica. In februari-maart volgt het tuinbouwgebied Klazienaveen. Vanaf mei 2013 start de hercontrole en de handhaving.

Vragen en opmerkingen over de inventarisatieronde

Vraag/opmerking

Reactie gemeente

Eisen huisvesting

Dhr. Jongeling (uitzendbureau) meldt dat de ABU regels stelt aan de huisvesting en bedrijven certificeert. Past de gemeente andere regels toe?

Zijn er wettelijke eisen aan het aantal m² per persoon?

Wat zijn schrijnende situaties?

Dhr. de Kroon (Erica) wil weten wat de bezwaren zijn bij huisvesting conform de regels van het Bouwbesluit. Dus: geen extra regels.

De gemeente past niet per definitie andere regels toe. De kans is groot dat de regels vergelijkbaar zijn, omdat de regels van de ABU aansluiten op het Bouwbesluit.

Bij tijdelijke huisvesting moet per persoon 10 m² beschikbaar zijn voor leven en slapen (plus keuken en woonruimte).

Van een schrijnende situatie is bijvoorbeeld sprake wanneer werknemers slapen op matrassen in rij in een kleine ruimte zonder ventilatie, maar wel met een gaskachel en niet beschikken over een woonkamer en keuken.

Er zijn niet alleen regels in het Bouwbesluit, maar ook in de Huisvestingsverordening. Daarnaast bevat het Bestemmingsplan bepalingen waaraan

Vraag/opmerking

Reactie gemeente

Kan huisvesting ook gerealiseerd worden op een afzonderlijk perceel dat niet gelieerd is aan een tuinbouwbedrijf?

voldaan moet worden. Het Bouwbesluit maakt onderscheid naar gebruik. Er is bijvoorbeeld verschil in de regels voor permanente bewoning en die voor het bieden van logies.

Mevr. Jongeling (uitzendbureau) wil weten of oude units van het AZC eventueel te gebruiken zijn voor huisvesting van arbeidsmigranten.

Wanneer het vormen van huisvesting uit het beleidskader betreft, is tijdelijke en structurele huisvesting op een afzonderlijk perceel mogelijk. In andere gevallen moet per aanvraag een afweging gemaakt worden.

Wanneer deze units voldoen aan de eisen die het Bouwbesluit stelt aan tijdelijke huisvesting kan dit.

Inventarisatie

Wanneer is de inventarisatie en hoeveel tijd is er voor mensen met een goede wil om te voldoen aan de huisvestingseisen?

De inventarisatie vindt per perceel plaats. Er is dan ook overleg over de aanpassingen en de benodigde tijd.

Wanneer is er sprake van een afzonderlijk perceel?

Uitgangspunt is dat aanpassingen binnen ca. 6 maanden gerealiseerd moeten worden.

Dit wordt bepaald op basis van kadastrale gegevens (wie is de eigenaar).

De definitie afzonderlijk perceel heeft voor verwarring gezorgd. De aanwezige bedrijven zijn van mening dat er geen afzonderlijke percelen bestaan. Alle percelen in het tuinbouwgebied zijn bebouwd en zijn in bezit van de tuinders. Hierover moet in het vervolgt raject duidelijkheid komen.

Afsluiting

Wethouder Sleeking sluit de avond af. Hij hoopt dat de aanwezigen een goed beeld hebben gekregen over de manier waarop de gemeente wil omgaan met de huisvesting van arbeidsmigranten. De gemeente wil maatwerk leveren voor die huisvesting en is er niet op uit om van alles onmogelijk te maken. Wel moet de huisvesting van arbeidsmigranten de toets der kritiek kunnen doorstaan (goed en veilig). De overheid heeft een verantwoordelijkheid om de huisvesting goed te regelen. De gemeente wil dit graag samen met ondernemers oppakken. De inventarisatie is hiervoor mede bedoeld.

De wethouder geeft aan dat de gemeente de reacties op de inspraak met de tuinbouwsector gaat bespreken. De gemeente zal dan de gemaakte keuzes toelichten. De inspraakreacties en de informatie over de huidige huisvesting van de arbeidsmigranten kunnen leiden tot bijstelling van het conceptbeleidskader. De definitieve vaststelling van het beleidskader "Huisvesting arbeidsmigranten" vindt plaats door de gemeenteraad.

B. Zienswijzen

Het conceptbeleidskader heeft vanaf 10 oktober 2012 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn de volgende twee zienswijzen ontvangen. Deze zijn voorzien van een reactie.

Zienswijze 1.

Goedenmorgen

Graag wil ik u deze info toesturen. Wij zijn een klein bedrijf en zorgen zelf voor huisvesting bij ons bedrijf.

Dat willen wij ook graag zo houden wij zien geen voordelen bij een cluster van Bijv poolse arbeiders.

Uit deze info blijkt dat de minister hier een voorstander van blijft.

Wij zouden graag zien dat u dit meeneemt?

Met vriendelijke groeten

Mw A. van Velzen

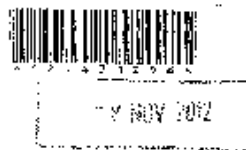
26 oktober 2012

Reactie:

De minister onderschrijft met haar mening ook onze visie in het beleidskader dat huisvesting bij het bedrijf mogelijk moet zijn in de tuinbouwgebieden. Wij bieden in het beleidskader hiertoe mogelijkheden. Huisvesting moet te allen tijde voldoen aan de wettelijke vereisten van het bouwbesluit en vereisten van ruimtelijke inpasbaarheid

Zienswijze 2.

Gemeente Emmen
T.a.v. Burgemeester en wethouders
Afdeling Beleid en Regie
T.a.v. Mevr. R. Beijering
Postbus 30.001
7800 RA Emmen



Klazienaveen, 9 november 2012

Onderwerp: Concept Beleid Arbeidsmigranten

Geachte mevrouw Beijering,

Naar aanleiding van het Conceptbeleidskader Huisvesting Arbeidsmigranten in de tuinbouwgebieden van Erica en Klazienaveen 2013-2018 laat ik u bij deze weten een zienswijze in te dienen.

Als ondernemer wil ik de mogelijkheden krijgen om op mijn eigen percelen tijdelijke huisvesting te plaatsen voor arbeidsmigranten voor een periode van minimaal 10 jaar. Te denken valt aan huisvesting voor maximaal 8 personen met een gezamenlijke leef- & recreatieruimte, douche- en wasruimten en geschieden slaapr. limten voor maximaal 2 personen. Deze huisvesting zal aan de gestelde eisen voldoen.

Graag wil ik in overleg met u om de mogelijkheden en randvoorwaarden te bespreken.

In afwachting van uw reactie.

Beuker Holding B.V


H. Beuker

De Langenijk 8a
7851 TD Klazienaveen
Tel: 06-53350716

Reactie:

De gemeente is met de heer Beuker in overleg om zijn huisvestingsplannen te kunnen realiseren binnen de mogelijkheden die het conceptbeleidskader biedt in paragraaf 4.6. "tijdelijke huisvesting op een afzonderlijk perceel".

