

Beleid huisvesting arbeidsmigranten 2020

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
2. Doelstelling en totstandkoming beleid	4
3. Arbeidsmigranten in Heusden	5
3.1. Huidige situatie, toekomstige situatie en behoefte.....	5
3.2. Onderscheid in arbeidsmigranten en doelgroep beleid	6
4. Algemene uitgangspunten.....	7
5. Locatiegebonden beleidsuitgangspunten	8
5.1. Algemeen.....	8
5.2. Kleinschalige huisvesting in eengezinswoningen	9
5.3. Huisvesting op het terrein van de agrarische werkgever	9
5.4. Geconcentreerde huisvesting	11
6. Vervolg na vaststellen beleid.....	13

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op 18 december 2012 heeft de raad van de gemeente Heusden de beleidsnota 'Ruimte voor tijdelijke werknemers' vastgesteld. Deze nota bevat de ruimtelijke afwegingen voor de huisvesting van tijdelijke werknemers. De opgenomen kaders zijn verwerkt in nadien opgestelde bestemmingsplannen.

De afgelopen jaren zijn de ontwikkelingen op het gebied van huisvesting van tijdelijke werknemers gestaag doorgegaan. Dit vraagt om het eerder vastgestelde ruimtelijke kader tegen het licht te houden en waar nodig bij te stellen in relatie tot actueel beleid en inzicht. Hierbij wordt gebleven binnen het ruimtelijke spoor. Het beleid richt zich op huisvesting van arbeidsmigranten. De doorvertaling van dit beleid (parapluplan) zal ook gevolgen hebben voor bijvoorbeeld kamergewijze verhuur aan studenten. Indien mogelijk en noodzakelijk kan in de toekomst uitbreiding tot een breder c.q. integraler beleidskader rondom arbeidsmigranten plaatsvinden.

Inventarisatie van de huidige situatie, de verwachte toekomstige situatie en behoefte, de visie van diverse stakeholders en de lokale bevolking zijn betrokken bij de totstandkoming van het beleid.

2. Doelstelling en totstandkoming beleid

De gemeente wil dat iedere inwoner van de gemeente gedegen en verantwoord wordt gehuisvest. Dat geldt zodoende ook voor (tijdelijke) arbeidsmigranten. Tegelijkertijd wil de gemeente ook dat de omgeving zo min mogelijk hinder ondervindt van het (tijdelijk) huisvesten van arbeidsmigranten. De behoefte aan huisvesting voor arbeidsmigranten neemt nog steeds toe, bij voorkeur dichtbij het werk. Dit leidt tot de volgende tweeledige doelstelling:

- *voorzien in goede, gespreide en voldoende huisvesting voor de toenemende groep arbeidsmigranten op korte afstand van het werk;*
- *waarborgen van een goed woon- en leefklimaat voor zowel arbeidsmigranten als overige inwoners.*

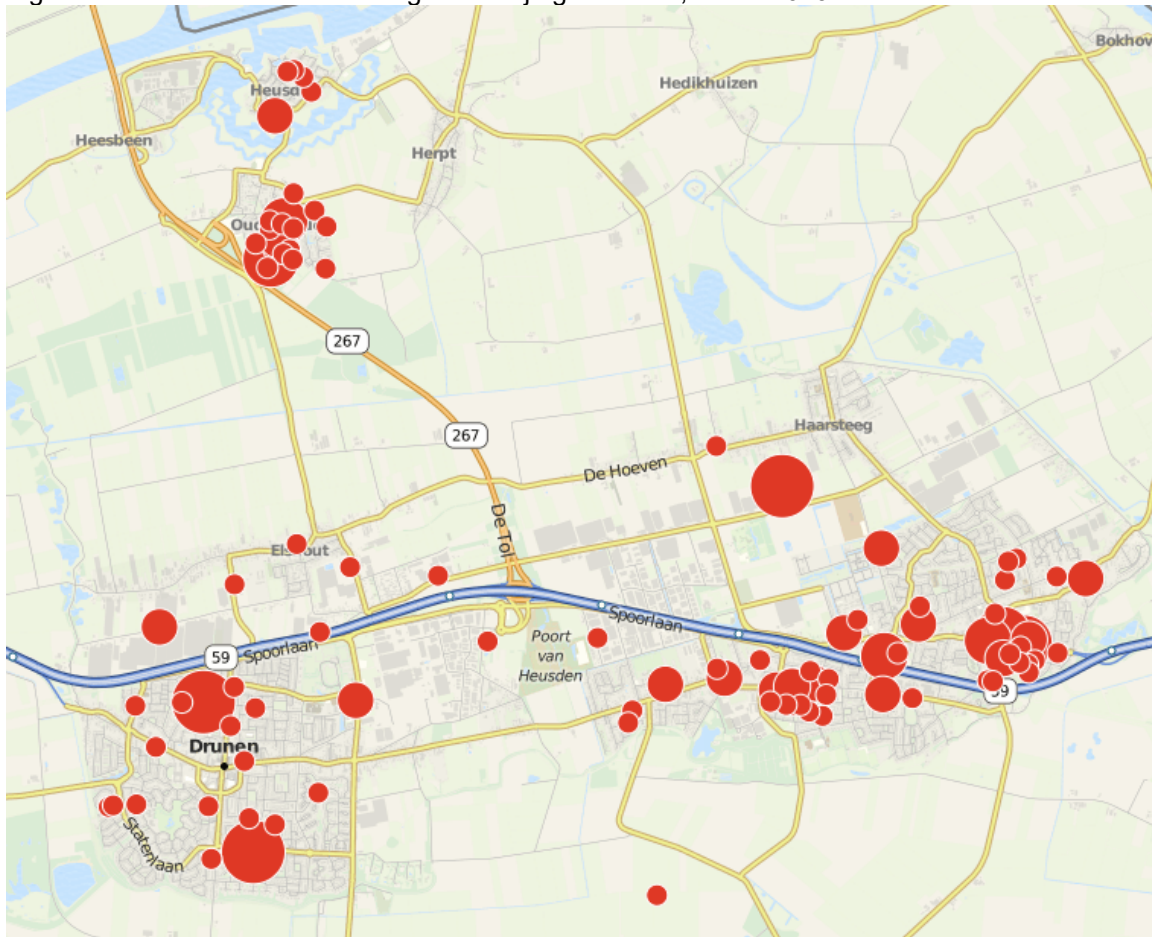
Voor het opstellen van dit beleidskader is afstemming gezocht met de regio Hart van Brabant. Ook heeft Bureau Legitiem in maart 2019 een inventarisatie van huisvesting arbeidsmigranten uitgevoerd. Doel hiervan was om inzicht te krijgen in het aantal arbeidsmigranten en de locaties waar zij verblijven. Daarnaast zijn er vele bestuurlijke en ambtelijke gesprekken gevoerd met onder meer huisvesters en uitzendbureaus. In oktober 2019 is een stakeholderbijeenkomst gehouden en in december 2019 een themabijeenkomst met de gemeenteraad inclusief stakeholders. Verder is in januari 2020 de lokale bevolking geraadpleegd door een enquête, uitgezet bij het gemeentelijk inwonerpanel, en via de website bij de rest van de inwoners. Zo heeft de gemeente meer inzicht gekregen in de kenmerken, belangen en ideeën van de diverse groepen.

3. Arbeidsmigranten in Heusden

3.1. Huidige situatie, toekomstige situatie en behoefte

Op basis van het onderzoek dat in 2019 is uitgevoerd door Legitiem in opdracht van de gemeente zijn ruim 1100 arbeidsmigranten in de gemeente in beeld en ruim 280 adressen waar deze arbeidsmigranten verblijven. Deze cijfers moeten we met de nodige voorzichtigheid interpreteren.

Figuur 1: Locaties waar arbeidsmigranten zijn gehuisvest, maart 2019



De aanwezigheid van arbeidsmigranten in onze gemeente is blijvend. Nederlandse werkgevers hebben deze arbeidsmigranten nodig voor werkzaamheden waarvoor Nederlandse capaciteit ontbreekt. Omdat er al een grote populatie arbeidsmigranten uit Polen aanwezig is, kiezen nieuwe arbeidsmigranten uit Polen er juist daarom voor naar Heusden te komen.

Uit de inwonersenquête die in januari 2020 is uitgevoerd, met een respons van meer dan 700 inwoners, blijkt dat arbeidsmigranten en huisvesting daarvan inwoners bezighoudt. Het overgrote deel van de inwoners is ermee bekend dat arbeidsmigranten in de gemeente werken en wonen. Ruim 20% van de respondenten vindt het een probleem dat arbeidsmigranten hier werken omdat zij 'onze' banen innemen en uitgebuit worden. Ruim 35% van de respondenten vindt het problematisch dat arbeidsmigranten hier wonen. Met name omdat zij gebruik maken van goedkope woningen die ook voor starters geschikt zijn en omdat zij overlast zouden opleveren. Een meerderheid van de respondenten vindt dat arbeidsmigranten niet zijn geïntegreerd in onze samenleving. Ook vindt 40% van de respondenten dat arbeidsmigranten overlast opleveren in de vorm van parkeren, geluid en

afval. Een kleine 40% van de respondenten zou niet graag zien dat arbeidsmigranten zich in hun woonwijk vestigen.

Door de economische groei en daaruit voortvloeiende extra vraag naar personeel wordt de komende jaren een aanzienlijke toename in het aantal arbeidsmigranten verwacht. Ondanks dat dit een verwachting is van vóór de coronacrisis, bestaat niet de indruk dat zich hierin een wezenlijke verandering zal voordoen. In de maakindustrie en land- en tuinbouwtuinbouwsector is de inzet van arbeidsmigranten absoluut noodzakelijk om het werk gedaan te krijgen. Binnen onze gemeente zijn deze sectoren goed vertegenwoordigd, zodat met name vanuit deze sectoren binnen de gemeente een huisvestingsopgave valt te verwachten. Daarnaast is in Heusden, maar ook in de direct omliggende gemeenten, een aantal grote logistieke bedrijven gevestigd dat gebruik maakt van de inzet van arbeidsmigranten.

In de praktijk wonen arbeidsmigranten in onze gemeente overwegend in woningen in woonwijken en bij bedrijven (vaak gaat het hier om tuinbouwbedrijven) in het buitengebied.

3.2. Onderscheid in arbeidsmigranten en doelgroep beleid

Dit beleid richt zich op de huisvesting van shortstay- en midstay-arbeidsmigranten die op grond van een EU-paspoort of tewerkstellingsvergunning legaal werkzaam zijn in de gemeente Heusden. In het beleid wordt geen onderscheid gemaakt tussen shortstay en midstay. Er is geen vast omlijnde definitie voor de begrippen shortstay en midstay. De gemeente beschouwt shortstay-arbeidsmigranten als personen die korter dan vier maanden hier gevestigd zijn. Als midstay-arbeidsmigranten beschouwt de gemeente de personen die vier maanden tot drie jaar hier zijn gevestigd, maar zich niet permanent willen vestigen. De koppeling aan de termijn van vier maanden heeft te maken met de inschrijfplicht in de Basis Registratie Personen (BRP, bij een verblijf van vier maanden of langer verplicht).

Waar in dit beleid wordt gesproken over 'huisvesting van arbeidsmigranten' gaat het zodoende om de huisvesting van arbeidsmigranten die hier tijdelijk aanwezig zijn (short- dan wel midstay). De arbeidsmigranten die van plan zijn zich hier te vestigen, ziet de gemeente als volwaardige deelnemers aan de woningmarkt die zelf een woning kunnen vinden via de reguliere huur- of koopmarkt. Het beleid richt zich dan ook niet op deze groep. In deze context definieert de gemeente een arbeidsmigrant als volgt:

elke inwoner komende uit die landen die tot de Europese Unie zijn toegetreden en die naar Nederland komt om hier tijdelijk te werken en te verblijven (< vier maanden of langer dan vier maanden maar (nog) niet de intentie heeft zich permanent te vestigen).

4. Algemene uitgangspunten

De volgende kaders zijn gesteld waaraan het beleid voor huisvesting van arbeidsmigranten in de gemeente Heusden moet voldoen.

- De huisvesting van arbeidsmigranten is in de eerste plaats een verantwoordelijkheid van werkgevers en arbeidsmigranten zelf. De verantwoordelijkheid van de gemeente is het bieden van een helder kader waarbinnen de huisvesting mag plaatsvinden voor arbeidsmigranten die werkzaam zijn in de gemeente Heusden en de direct omliggende gemeenten. Daarnaast is de gemeente mede verantwoordelijk voor toezicht en handhaving en een goede communicatie over de geldende regelgeving naar alle partijen.
- Om de leefbaarheid in de wijk te bevorderen en mogelijke toekomstige overlastsituaties te voorkomen, is het wenselijk de aanwezigheid van arbeidsmigranten te spreiden.
- Huisvesting van arbeidsmigranten mag geen belemmeringen opleveren voor omliggende (agrarische) bedrijven.
- de huisvestingslocaties moeten bekend zijn.
- Het beleid moet juridisch houdbaar en handhaafbaar zijn.

Huisvesting van arbeidsmigranten willen we toestaan op de volgende manieren.

- *Kleinschalige huisvesting in de bestaande woonomgeving*
Dit kan plaatsvinden in reguliere eengezinswoningen in de bebouwde kom. Ook kan het gaan om huisvesting in de bestaande burgerwoningen die in het buitengebied liggen. Het gaat hier om kamergewijze verhuur in maximaal vier wooneenheden¹ voor in totaal maximaal vijf personen.
- *Huisvesting op het terrein van de agrarische werkgever*
Huisvesting op het eigen terrein kan plaatsvinden in de vorm van een tijdelijke huisvesting of in een huisvestingsvorm die permanent op het terrein aanwezig is.
- *Geconcentreerde huisvesting*
Het gaat hier om grootschalige huisvesting (meer dan vijf personen) van arbeidsmigranten geconcentreerd op één locatie, tot maximaal 30 personen.

Het beleid is zodanig ingericht dat, naast huisvesting in maximaal vier wooneenheden, voor in totaal maximaal vijf personen, in bestaande woningen, de nadruk ligt op de huisvesting op het terrein van de agrarische werkgever en meer geconcentreerde huisvesting aan de randen van bedrijventerreinen, in historische dorpsgebieden en bebouwingslinten². Met het beleid wordt mede beoogd sturing te geven aan de spreiding van de huisvestingslocaties en inzicht te houden/verkrijgen in de locaties waar arbeidsmigranten zijn gehuisvest. Met deze combinatie van huisvestingsmogelijkheden verwachten wij voldoende beleidsruimte te bieden om huisvesting van circa 500 arbeidsmigranten bovenop het bestaande aantal gehuisveste arbeidsmigranten mogelijk te maken onder condities en omstandigheden die zowel voor de arbeidsmigranten als de omgeving goed zijn.

¹ Een wooneenheid is een gedeelte van de woning dat bestemd is voor afzonderlijke bewoning. Daarbij gaat het niet om de planologische bestemming maar om de bedoeling van de eigenaar/verhuurder om de kamers afzonderlijk te (laten) bewonen. Een wooneenheid maakt deel uit van de woning en is dus geen zelfstandige woning of aparte gebruiksfunctie. Wooneenheden kunnen uit één of meer kamers bestaan. De regels over brandveiligheid voor de woonfunctie voor kamergewijze verhuur gelden als in de woning zich vijf of meer wooneenheden bevinden.

² Update Welstandsnota Heusden 2019.

5. Locatiegebonden beleidsuitgangspunten

5.1. Algemeen

- Voor elke locatie moet een omgevingsvergunning voor de in artikel 2.1 lid c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht opgenomen activiteit (gebruik van gronden/bouwwerken in strijd met bestemmingsplan) zijn verleend. Deze omgevingsvergunning wordt ingezet om ruimtelijke aspecten als de gewenste spreiding en afstandscriteria op basis van milieuregelgeving te kunnen borgen. Dit impliceert wel een aanpassing van de geldende bestemmingsplannen waarin kamergewijze verhuur van een woning voor maximaal vijf personen rechtstreeks toelaatbaar is. Deze aanpassing kan via een zogeheten paraplubestemmingsplan plaatsvinden.
- Maximaal 5% van de woningen in een straat³ mag worden gebruikt voor huisvesting van arbeidsmigranten en er moeten minimaal twee woningen tussen de woningen van te huisvesten arbeidsmigranten liggen. Aan geconcentreerde huisvestingslocaties wordt in het kader van de 5%-regeling een factor 2 toegekend.
- Voor de huisvesting op het terrein van de agrarisch werkgever geldt niet de norm van maximaal 5% van de woningen in de straat voor huisvesting van arbeidsmigranten en minimaal twee woningen tussen de woningen van te huisvesten arbeidsmigranten.
- Wat betreft parkeren dient te worden voldaan aan 0,7 parkeerplaats/bewoner op eigen terrein. Indien niet of in onvoldoende mate op eigen terrein in deze parkeerbehoefte kan worden voorzien, dient door een deskundig parkeeronderzoek/parkeerbalans aangetoond te worden dat op andere geschikte wijze in deze parkeerbehoefte wordt voorzien.
- er moet minimaal sprake zijn van een verblijfsruimte van 12 m² per arbeidsmigrant, in beginsel 1 arbeidsmigrant per kamer en voor het overige moet worden voldaan aan de SNF-normen⁴;
- de bewoningsintensiteit voor de leefomgeving mag niet onevenredig hoog zijn;
- er moet sprake zijn van een (ook voor derden) voldoende aanspreekbare beheerder van de huisvesting;
- bij het gebruik van een pand voor bewoning door arbeidsmigranten moet een huishoudelijk reglement aanwezig zijn, in de Nederlandse taal en in de taal van degenen die gehuisvest worden, waarvan de naleving door aanvrager wordt gewaarborgd;
- een initiatiefnemer / huisvester treedt vroegtijdig, in ieder geval vóór indiening van een aanvraag omgevingsvergunning, in overleg met de buurt en betreft de eventuele suggesties/opmerkingen vanuit de buurt bij zijn plan. Het resultaat van het overleg moet bij de aanvraag worden getoond.

³ Met 'straat' wordt letterlijk de straat met dezelfde straatnaam bedoeld, onafhankelijk van de lengte of het tracé van de straat.

⁴ Stichting Normering Flexwonen

5.2. Kleinschalige huisvesting in eengezinswoningen

Het kleinschalig huisvesten van arbeidsmigranten kan plaatsvinden in reguliere eengezinswoningen in de bebouwde kom en in het buitengebied. In het buitengebied gaat het daarbij om burgerwoningen en niet om bedrijfswoningen.

Een eengezinswoning is een woningtype dat bedoeld is voor bewoning door één persoon en zijn/haar eventuele gezin. Een eengezinswoning heeft de volgende kenmerken.

- De woning bevindt zich op de begane grond en er bevinden zich geen andere woningen boven of onder de woning in kwestie. Wanneer dat wel het geval is spreekt men van een appartement, maisonnette, bovenwoning of benedenwoning. Een andere naam voor het laatstgenoemde woningtype is ook wel parterre.
- Aan de voorkant van de woning bevindt zich geen galerij of gedeeld niet-openbaar gangpad, de toegang van de woning c.q. van de bijbehorende (voor)tuin komt rechtstreeks op de openbare weg uit.
- De woning is voorzien van een woonkamer, traditioneel op de begane grond, en twee of meer slaapkamers op andere etages. Als op de begane grond een garage is ingebouwd, spreekt men van een drive-inwoning. Wanneer de woning niet is voorzien van een etage spreekt men van een bungalow.
- De woning is voorzien van een kookgelegenheid en sanitaire voorzieningen waarop de bewoner en eventueel zijn gezin het exclusieve gebruiksrecht heeft.

Eengezinswoningen komen voor als rijtjeshuizen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande huizen.

In het kader van dit beleid wordt met een eengezinswoning gelijk gesteld 'een direct boven een winkel, kantoor of bedrijf gelegen woning, waarbij zich geen andere woningen boven de woning in kwestie bevinden, en die voorzien is van een eigen opgang en de toegankelijkheid niet plaatsvindt via de winkel, het kantoor of bedrijf'.

Voor huisvesting van arbeidsmigranten in een eengezinswoning gelden de volgende voorwaarden.

- Het huisvesten van arbeidsmigranten is alleen toegestaan in een bestaande woning en alleen wanneer het bestemmingsplan 'wonen' toestaat.
- In een woning mogen, in maximaal vier wooneenheden, niet meer dan in totaal vijf arbeidsmigranten worden gehuisvest. Deze huisvesting mag niet plaatsvinden in combinatie met een huishouden⁵ zoals dit volgens vaste jurisprudentie is gedefinieerd. Dit geldt voor alle woningtypen zowel rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen als vrijstaande woningen.

5.3. Huisvesting op het terrein van de agrarische werkgever

Het huisvesten van arbeidsmigranten op het terrein van de werkgever (een tuinder, fruitteiler of een andere agrariër) wordt onderverdeeld in permanente huisvesting en tijdelijke huisvesting.

Voor huisvesting van arbeidsmigranten op het terrein van een agrarische werkgever gelden de volgende algemene regels.

⁵ 'een persoon of groep personen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.'

- De huisvestingsbehoefte wordt door de initiatiefnemer onderbouwd. De behoefte moet worden ontleend aan de bedrijfsvoering van het bedrijf ter plaatse dan wel de direct omliggende agrarische bedrijven.
- Hoewel voor de gehele gemeente geen generiek maximum aantal te huisvesten arbeidsmigranten wordt gesteld, kan het aantal te huisvesten arbeidsmigranten wel worden beperkt. Redenen kunnen onder meer zijn: het waarborgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, de kwaliteit van de huisvesting, ruimtelijke- en stedenbouwkundige voorwaarden (ruimte op het perceel, aansluiten van bebouwing bij omgeving) en landschappelijke inpassing.
- In de huisvestingsvoorzieningen mogen uitsluitend werknemers worden gehuisvest die bij het agrarisch bedrijf of direct omliggende agrarische bedrijven werkzaam zijn.
- De huisvestingsvoorzieningen zijn zodanig in de omgeving ingepast dat de omgeving geen onevenredige hinder ondervindt van de bebouwing en dat de bebouwing geen afbreuk doet aan de landschappelijke kwaliteiten van het gebied.
- De huisvestingsvoorziening moet vrij toegankelijk zijn vanaf de openbare weg (bijvoorbeeld zonder hek voorzien van sloten en/of codes). Dit is onder meer van belang voor de bereikbaarheid van hulpdiensten.

Permanente huisvestingsvoorzieningen⁶

Veel agrarische bedrijven, het gaat hierbij vaak om teelt- en tuinbouwbedrijven, hebben gedurende het hele jaar arbeidsmigranten nodig. De huisvestingsopgave en de druk op de dorpen is dermate groot, dat ook deze mogelijkheid in het beleid is opgenomen.

De volgende voorwaarden gelden bij permanente huisvesting.

- Arbeidsmigranten mogen worden gehuisvest in de bij het bedrijf horende bedrijfswoning of in een bedrijfsgebouw. Dat kan door hergebruik van een bestaand bedrijfsgebouw of eventueel door nieuwbouw.
- Een bedrijfswoning mag voor het huisvesten van arbeidsmigranten niet worden omgevormd naar een burgerwoning omdat dit naburige agrarische bedrijven in hun bedrijfsvoering kan belemmeren.
- De permanente huisvestingsvoorzieningen worden geplaatst binnen het (agrarisch) bouwvlak overeenkomstig de bebouwingsregels van het bestemmingsplan voor bedrijfsgebouwen.
- De verschijningsvorm van de bedrijfsbebouwing moet aansluiten bij de bebouwing in de omgeving. De bebouwing die permanent blijft staan, krijgt een permanent karakter (geen barakken, chalets of units).
- De minimale afstand van de bedrijfsbebouwing (zoals de kas) tot de huisvestingslocatie moet tien meter zijn⁷. Voor functies die meer milieuhinder veroorzaken, kan een grotere afstand gelden.

Tijdelijke huisvestingsvoorzieningen

Het gaat hier om verzoeken tot het realiseren van tijdelijke huisvesting bij agrarische werkgevers, bijvoorbeeld in de vorm van units met het oog op het oogst- of plukseizoen.

De volgende voorwaarden gelden bij tijdelijke huisvesting.

- De huisvestingsvoorzieningen moeten een tijdelijk karakter hebben, ofwel bestaan uit chalets, units, containerwoningen of andere vormen met een inherent tijdelijk karakter.

⁶ Permanente huisvestingsvoorziening heeft betrekking op het gebouw en niet op het gebruik van het gebouw. Een afzonderlijke regeling voor permanente huisvestingsvoorzieningen voor bedrijven die meerdere piekseizoenen hebben, wordt niet opgenomen. Het beleid maakt het immers mogelijk om jaarrond arbeidsmigranten te kunnen huisvesten. Daarbij is een dergelijke regeling voor de tuinder weinig flexibel en voor de overheid lastig handhaafbaar.

⁷ Gebaseerd op de richtlijn I 'Bedrijven en milieuzonering Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk'.

- De huisvestingsvoorzieningen worden zoveel mogelijk geplaatst binnen of aansluitend aan het (agrarisch) bouwvlak.
- Het verlenen van medewerking aan tijdelijke huisvestingsvoorzieningen vindt plaats via een tijdelijke omgevingsvergunning waarin wordt geregeld dat de huisvestingsvoorzieningen na een periode van maximaal tien (of vijftien) jaar moeten worden verwijderd.

5.4. Geconcentreerde huisvesting

Het ontwikkelen van een locatie voor geconcentreerde huisvesting is een complexe aangelegenheid, omdat de ervaring leert dat een dergelijke ontwikkeling leidt tot veel bezorgdheid in de nabije omgeving. Die bezorgdheid gaat vaak over de omvang van de locatie zelf en de vrees voor overlast. Veel gebieden in de gemeente zijn minder geschikt voor het realiseren van locaties voor geconcentreerde huisvesting van arbeidsmigranten. Naast de bezorgdheid van de omgeving spelen ook beperkingen mee, zoals milieueisen, veiligheid en parkeerdruk.

De zogeheten 'weilandlocaties', ofwel onbebouwde locaties in het buitengebied, zijn niet geschikt voor geconcentreerde huisvestingslocaties. Het algemene ruimtelijk beleid is namelijk om verdere verstedelijking en verdichting van het buitengebied tegen te gaan. Bovendien liggen deze locaties vaak ver uit de (dorps)kernen (te grote afstand van voorzieningen).

Het huisvesten van personen op bedrijventerreinen is in beginsel niet wenselijk. Dat heeft met name te maken met wet- en regelgeving op het gebied van milieu en externe veiligheid. Die maakt huisvesting van personen op bedrijventerreinen onwenselijk en in veel gevallen onmogelijk. Ook speelt de economische doelstelling, dat de ruimte op bedrijventerreinen zoveel mogelijk benut moet worden voor de vestiging van bedrijvigheid, een rol.

In de reguliere woonwijken is een geconcentreerde huisvesting veelal niet inpasbaar, omdat de 'ruimtelijke druk' op de directe omgeving te groot wordt. Het kan leiden tot een 'kern in een kern/wijk' en daarmee ten koste gaan van de sociale cohesie.

Randen van bedrijventerreinen

Aan de randen van bedrijventerreinen is vaak sprake van een gemengd functiegebied en een ruime kavelopzet. Daarbij is bovendien meestal sprake van een directe aansluiting op de ontsluitingsstructuur van het bedrijventerrein, hetgeen de afwikkeling van het woon-/werkverkeer ten goede komt. Op locaties binnen deze gebieden worden daarom mogelijkheden gezien voor meer geconcentreerde huisvesting.

Voor de randen van bedrijventerreinen die geschikt zijn voor geconcentreerde huisvesting wordt gedacht aan:

- bedrijventerrein Metal Valley / Groenewoud II: Lipsstraat (tussen Alcoalaan en Grotestraat), Groenewoud en Kasteeldreef;
- bedrijventerrein Meeuwaert: d'Oultremontweg;
- bedrijventerrein Nieuwkuijk: Venbroekstraat;
- bedrijventerrein Het Hoog: Tuinbouwweg (tot de Abt van Engelenlaan), Abt van Engelenlaan;
- bedrijventerrein Nassaulaan: Nassaulaan;
- bedrijventerrein Heesbeen: Voorstraat.

Naar aard en situering hiermee vergelijkbare straten kunnen ook voor geconcentreerde huisvesting in aanmerking komen.

Historische dorpsgebieden en bebouwingslinten

Mogelijkheden voor geconcentreerde huisvesting worden ook gezien voor de gebieden die in de Update Welstandsnota Heusden 2019 zijn aangegeven onder het bebouwingstype 'Historische dorpsgebieden en bebouwingslinten'. Deze gebieden/linten kennen vanuit hun ontstaansgeschiedenis vaak al een gevarieerde functie/invulling. Er komen veel grote panden voor en ze zijn vaak een belangrijke schakel in het wegennetwerk waardoor woon- werkverkeer niet door de hele wijk hoeft. In deze gebieden worden daarom ook mogelijkheden gezien voor meer geconcentreerde huisvesting.

De volgende voorwaarden gelden bij de geconcentreerde huisvesting van arbeidsmigranten.

- Er mogen maximaal 30 arbeidsmigranten per locatie worden gehuisvest. Dit aantal wordt maximaal aanvaardbaar geacht vanuit de aard en omvang van de gemeente.
- Locaties, straten, voor geconcentreerde huisvesting zijn hiervoor onder de kopjes 'Randen van bedrijventerreinen' en 'Historische dorpsgebieden en bebouwingslinten' opgenomen.
- Arbeidsmigranten mogen worden gehuisvest in een bedrijfs- en kantoorgebouw, zijnde het hoofdgebouw op een perceel. Dat kan door hergebruik van een bestaand bedrijfsgebouw of kantoorgebouw. Ook kan huisvesting plaatsvinden in een bestaande woning. De oprichting van nieuwe gebouwen (behoudens evt. bergingen e.d.) voor de huisvesting is niet toegestaan.
- Omliggende bedrijven en woningen mogen in hun bedrijfsvoering niet worden belemmerd door de geconcentreerde huisvesting van arbeidsmigranten⁸.

⁸ De Handreiking bedrijven en milieuzonering, 2009 wordt als uitgangspunt genomen.

6. Vervolg na vaststellen beleid

Op gronden en gebouwen waar binnen de geldende bestemmingsplannen 'wonen' is toegestaan is de huisvesting van maximaal vijf arbeidsmigranten per woning nu rechtstreeks toegestaan.

Het voorgestelde beleid gaat uit van de noodzaak van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid c van de Wabo. Hierdoor kan de gewenste sturing op onder meer de spreiding van locaties worden geborgd. Om dit mogelijk te maken zal een herziening van de bestemmingsplannen, in de vorm van een paraplubestemmingsplan, nodig zijn, waarbij de bestaande rechtstreekse mogelijkheid wordt omgezet in een indirecte mogelijkheid (afwijkingsmogelijkheid bestemmingsplan). Het beleid zal verder worden vertaald in nog vast te stellen bestemmingsplannen.

Het beleid vormt het toetsingskader voor de aanvragen van omgevingsvergunningen. Voor de toetsing aan het spreidingsuitgangspunt (max. 5% per straat) dient inzicht verkregen te worden in de woningen waar op 15 juli 2020, zijnde de datum van inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit 'wonen-kamergewijze verhuur', maximaal 5 personen waren gehuisvest en de op deze datum vergunde situaties voor meer dan 5 personen. Hiertoe zal het gemeentelijk vergunningenbestand worden geraadpleegd en zal onderzoek gedaan worden op locatie. Wat hieruit naar voren komt, wordt gebruikt als leidraad bij de toetsing aan de 5%-norm maar zal niet gelden als een vast gegeven (nadere bewijsvoering blijft mogelijk).

Het beleid wordt op de voorgeschreven wijze bekendgemaakt.