

Raadsbesluit

nummer : Rb2015/32

Onderwerp : Voorbereidingsbesluit voor het grondgebied van de gemeente Hulst

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Gelet op artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening

De raad van de gemeente Hulst;

BESLUIT:

- I Te verklaren een bestemmingsplan voor te bereiden (voorbereidingsbesluit) voor het gehele grondgebied van de gemeente Hulst zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kaart.
- II Tevens te bepalen dat het verboden is het gebruik van de daarbij aangewezen gronden of bouwwerken te wijzigen naar kamerverhuur, logies en pension voor en huisvesting van arbeidsmigranten. Bij omgevingsvergunning kan het college afwijken van dit verbod tot de genoemde gebruikswijziging, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals opgenomen in de bijlagen van dit besluit.
- III Te bepalen dat dit besluit in werking treedt op de dag na publicatie in De Stem, De PZC en de Staatscourant.

Dit besluit werd in de raadsvergadering van 11 juni 2015 aangenomen

De gemeenteraad van de gemeente Hulst

De Griffier

De Raadsvoorzitter

Bijlage voor afwijken met omgevingsvergunning

Bepalingen voor afwijken via omgevingsvergunning buiten het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied

Een afwijking wordt slechts toegepast ten behoeve van huisvesting van arbeidsmigranten, als in ieder geval aan de volgende criteria wordt voldaan voor locaties buiten het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied.

- a. De locatie ligt binnen de bebouwde kom.
- b. Huisvesting vindt plaats in een bestaand pand.
- c. Per persoon dient in het betreffende pand minimaal 15 m² woonoppervlak beschikbaar te zijn, voor de berekening waarvan wordt aangesloten bij de Bouwverordening.
- d. Indien op grond van het bestemmingsplan op het perceel uitsluitend de functie “wonen” is toegestaan, dan mogen in het pand maximaal 4 arbeidsmigranten worden gehuisvest.
- e. De huisvesting voldoet aan het SKIA-keurmerk.
- f. Indien op grond van het bestemmingsplan op het perceel niet slechts “wonen” is toegestaan maar mede of alleen de functie “horeca” in het centrumgebied van de kern, dan mogen in het pand maximaal 10 tijdelijke arbeidsmigranten worden gehuisvest.
- g. De huisvesting dient te voldoen aan het SKIA-keurmerk.
- h. Er mag geen zodanig verkeersaantrekkende werking optreden dat deze leidt dan wel kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte voor de huisvesting van arbeidsmigranten.
- i. Burgemeester en wethouders kunnen bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid tevens rekening houden met de individuele woonsituatie van bewoners in relatie tot andere functies in de omgeving, zoals bedrijvigheid, en met de wenselijkheid leegstaande panden te hergebruiken zonder dat dit nadelig is voor de omgeving. In die situatie worden verscherpte afspraken omtrent het beheerd gemaakt, in ieder geval in de vorm van centraal geregelde vorm van toezicht.
- j. Afwijking is niet toegestaan ter plaatse van een bedrijventerrein en een recreatiegebied, al dan niet gelegen binnen de bebouwde kom. Hieronder worden verstaan de gebieden waar de gronden overwegend zijn bestemd voor bedrijf of bedrijventerrein respectievelijk recreatie en/of verblijfsrecreatie. Afwijking is evenmin toegestaan ter plaatse van het plangebied van het bestemmingsplan Perkpolder.
Voor huisvesting van meer dan de hiervoor genoemde aantallen tijdelijke arbeidsmigranten dient een aparte planologische procedure te worden gevolgd.
- k. Voorts zijn de hierna opgenomen algemene bepalingen van toepassing.

Bepalingen voor afwijken via omgevingsvergunning in het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied

Een afwijking wordt slechts toegepast voor locaties binnen het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied, ter plaatse van gronden waarvoor in het bestemmingsplan Buitengebied de van toepassing zijnde bestemming een afwijkingsbevoegdheid bevat voor 'Tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten'. In aanvulling op de voorwaarden in de bedoelde afwijkingsbevoegdheid, zijn de hierna opgenomen algemene bepalingen van toepassing.

Begrippen

Onder de arbeidsmigrant, logies, huisvesting van arbeidsmigranten, kamerverhuur en pension wordt het volgende verstaan.

Arbeidsmigrant

economisch actieve migrant wiens doel het is arbeid en inkomen te verwerven in een immigratieland, op eigen initiatief en op vrijwillige basis.

Logies

het bedrijfsmatig verblijf en / of nacht verblijf (altijd voor meerdere nachten) aanbieden, waarbij de betreffende persoon het hoofdverblijf elders heeft.

Huisvesting van arbeidsmigranten

het bedrijfsmatig verblijf en/of nachtverblijf (altijd voor meerdere nachten) aanbieden, waarbij de betreffende persoon het hoofdverblijf elders heeft, waarbij geen sprake is van continuïteit in de samenstelling ervan en onderlinge verbondenheid, ongeacht of arbeidsmigranten hetzelfde werk verrichten, dezelfde nationaliteit delen en gezamenlijk de huishouding doen.

Kamerverhuur

het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij het kenmerk is dat de kamerhuurder te plaatse het hoofdverblijf heeft.

Pension

Een accommodatie met slaapplekken voor logiesverstrekking in overwegend een- en tweepersoonskamers, waar afzonderlijke maaltijden, kleine etenswaren en dranken kunnen worden verstrekt aan gasten maar niet aan passanten.

Algemene bepalingen

Voor alle vormen van huisvesting van arbeidsmigranten gelden de volgende bepalingen.

- a. Per persoon dient minimaal 15 m² woonoppervlak beschikbaar te zijn, voor de berekening waarvan wordt aangesloten bij de Bouwverordening.
- b. Per persoon biedt de beschikbare ruimte in een slaapvertrek minimaal ruimte voor 1 één-persoonsbed, een stoel en een kast.
- c. Er is minimaal 1 toilet per 8 personen.
- d. Er is minimaal 1 douche per 8 personen.
- e. Veiligheid en hygiëne dient te zijn gewaarborgd.
- f. Bij verwarming door middel van gaskachels dient er een CO-melder aanwezig te zijn.
- g. CV, gaskachel en geiser dienen jaarlijks aantoonbaar gecontroleerd te zijn.
- h. Er dient minimaal 30 liter koelruimte per persoon te zijn, bij voorkeur aangevuld met vriesruimte.
- i. Er dienen minimaal 4 kookpitten te zijn. Bij meer dan 8 personen dient er 1 pit per 2 personen extra te zijn.
- j. Het inspectierapport (conform wettelijke eisen) van de brandweer is aanwezig (waar vereist);
- k. Het inspectierapport van de brandweer conform vergunning is aanwezig.
- l. Er is brandblusmateriaal aanwezig, waarvan de minimale eisen zijn:
 1. 6 liter brandblusser;
 2. Gebruiksaanwijzing op brandblusser;
 3. Brandblusser bevindt zich binnen een afstand van 5 meter waar gekookt wordt.
- a. Er is een branddeken aanwezig bij de kookegelegenheid;
- b. Er zijn werkende rook- en CO-melders gemonteerd op voorgeschreven plaatsen;
- c. Er is een informatiekaart in de woning, zichtbaar op centrale plek, in de taal van de bewoners met daarop tenminste:
 1. telefoonnummer hulpverlener werkgever;
 2. telefoonnummer politie;

3. 112 (waarbij in de taal van de bewoners is aangegeven alleen te gebruiken in levensbedreigende situaties);
 4. verkorte huis- en leefregels, eveneens in de taal van de bewoners. Deze regels dienen te worden opgesteld en verstrekt door degene die verantwoordelijk is voor het verstrekken van de huisvestingslocatie;
- d. Huisvuil dient op de reguliere wijze te worden aangeboden en / of afgevoerd.

Raadsvoorstel

Reg.nr.: CONCEPT

agenda nummer:

Volgnummer : rv2015/32

Aan:

Datum:

8 juni 2015

De raad van de gemeente Hulst

Portefeuillehouder:

wethouder J.P. Hageman

Onderwerp: voorstel tot het vaststellen van een voorbereidingsbesluit voor het grondgebied van de gemeente Hulst

Huisvesting van arbeidsmigranten

Europese wetgeving en wetgeving van de afzonderlijke Europese Unie landen maakt het mogelijk dat ingezetenen van deze landen binnen de gehele Europese Unie mogen werken, zonder dat hiervoor door het betreffende land nog afzonderlijk toestemming in welke zin ook moet worden verleend aan werkgevers of werknemers. Sinds de toetreding van de nieuwe lidstaten tot de Europese Unie bestaat er in Nederland een groeiende belangstelling voor het (tijdelijk) inzetten van werknemers uit vooral Midden- en Oost-Europa.

Ook in de gemeente Hulst is deze toenemende belangstelling merkbaar en ook hier zien we steeds vaker dat deze zogenoemde arbeidsmigranten worden ingezet. Dit gebeurde aanvankelijk vooral in de agrarische sector en aanverwante sectoren. Het komt ook steeds vaker voor in de industriële sector, de haven en de bouwwereld. Arbeidsmigranten hebben hier huisvesting nodig. Die huisvesting moet zijn toegesneden op de 'menselijk maat' en op de mogelijkheden in de omgeving.

Praktijksituaties

Binnen de gemeente Hulst bestonden tot op heden geen geformaliseerde huisvestingsmogelijkheden voor werknemers die een tijdelijke woonruimte zoeken.

Binnen de gemeente worden steeds meer groepen tijdelijke werknemers ondergebracht in bestaande panden. De omgeving is daar veelal niet op berekend en ingesteld. Dat levert vragen en klachten op. Er bestaat namelijk een ruimtelijk relevant verschil tussen bewoning van een pand door arbeidsmigranten en door een gezin. De ruimtelijke uitstraling verschilt alleen al gelet op de leeftijdssamenstelling en het levensritme van de onderscheiden bewoners. Ook het aantal bewoners van een pand, parkeerdruk en (geluid)hinder kunnen aanleiding geven tot geschillen.

In de praktijk blijkt dat door tijdelijke arbeidsmigranten of hun werkgevers, panden worden gekocht dan wel worden gehuurd om in deze vraag naar tijdelijke huisvesting te voorzien. Te intensieve bewoning van een "gewone" woning heeft in een reguliere woonomgeving situaties van overlast en (vermeende) onveiligheid tot gevolg. Het kan ook nadelig zijn voor de bestaande sociale samenhang in een woonbuurt.

De kwaliteit van de huisvesting van de migranten laat vaak te wensen over. In de praktijk wreken zich de verschillende belangen van arbeidsmigranten en werkgevers /uitzend- en bemiddelingsbureaus. Arbeidsmigranten hebben er belang bij om in korte tijd zoveel mogelijk te verdienen. Werkgevers, uitzendbureaus en bemiddelingsbureaus zien mogelijkheden om inkomsten te verwerven.

Dit leidt soms tot ruimtelijk ongewenste situaties, tot onveilige vormen van huisvesting, tot overlast en dus problemen in de woonomgeving en zelfs tot schrijnende huisvestingssituaties, in de meest uiteenlopende vormen. Voorbeelden zijn panden die bouwtechnisch en / of in hygiënisch opzicht (ernstige) gebreken vertonen. Ook wordt er soms met zodanig veel mensen in een eengezinswoning "gewoond" waardoor (potentieel) gevaarlijke situaties ontstaan en een schrijnend gebrek aan privacy is. De "menselijke maat" is hierbij ver te zoeken.

Raadsvoorstel

Reg.nr.: CONCEPT

Duidelijkheid vanuit het gemeentebestuur

De omstandigheden voor arbeidsmigranten zelf en voor de woonomgeving vragen naar het oordeel van het gemeentebestuur tot duidelijkheid voor gemeente, inwoners, werkgevers en arbeidsmigranten. Met duidelijkheid over de toelaatbaarheid van huisvesting van arbeidsmigranten kunnen onacceptabele en onveilige vormen van huisvesting, ruimtelijk ongewenste situaties en problemen in de woonomgeving zo veel mogelijk worden voorkomen.

Vorbereidingsbesluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt voor een vorbereidingsbesluit te nemen. Dit is nodig aangezien in diverse bestemmingsplannen huisvesting van arbeidsmigranten in een woning zonder meer is toegestaan.

Het vorbereidingsbesluit zorgt ervoor dat voor ten hoogste één jaar, de geldigheidstermijn van een vorbereidingsbesluit, geen woningen of andere gebouwen zonder meer voor huisvesting van arbeidsmigranten in gebruik kunnen worden genomen. Bij het vorbereidingsbesluit wordt bepaald dat hiervan in bepaalde situaties kan worden afgeweken. Daarvoor worden regels opgenomen aan de hand waarvan toetsing kan plaatsvinden. Deze regels zullen uiteindelijk worden vertaald in een partiële herziening van de bestemmingsplannen.

Burgemeester en Wethouders van Hulst,
De Secretaris, De Burgemeester,

Bijlage(n):
Raadsbesluit
Toelichting huisvesting arbeidsmigranten

Onderliggende stukken (map leeskamer):

Huisvesting arbeidsmigranten

Inhoudsopgave

Toelichting		3
Hoofdstuk 1	Huisvesting arbeidsmigranten	6
Hoofdstuk 2	Mogelijkheden voor huisvesting van arbeidsmigranten	8
Hoofdstuk 3	Toelichting op voorbereidingsbesluit	12
Bijlage voor afwijken met omgevingsvergunning		13

Toelichting

Hoofdstuk 1 Huisvesting arbeidsmigranten

Huisvesting van arbeidsmigranten

Europese wetgeving en wetgeving van de afzonderlijke Europese Unie landen maakt het mogelijk dat ingezetenen van deze landen binnen de gehele Europese Unie mogen werken, zonder dat hiervoor door het betreffende land nog afzonderlijk toestemming in welke zin ook moet worden verleend aan werkgevers of werknemers. Sinds de toetreding van de nieuwe lidstaten tot de Europese Unie bestaat er in Nederland een groeiende belangstelling voor het (tijdelijk) inzetten van werknemers uit vooral Midden- en Oost-Europa.

Ook in de gemeente Hulst is deze toenemende belangstelling merkbaar en ook hier zien we steeds vaker dat deze zogenoemde arbeidsmigranten worden ingezet. Dit gebeurde aanvankelijk vooral in de agrarische sector en aanverwante sectoren. Het komt ook steeds vaker voor in de industriële sector, de haven en de bouwwereld. Arbeidsmigranten hebben hier huisvesting nodig. Die huisvesting moet zijn toegesneden op de 'menselijk maat' en op de mogelijkheden in de omgeving.

Praktijksituaties

Binnen de gemeente Hulst bestonden tot op heden geen geformaliseerde huisvestingsmogelijkheden voor werknemers die een tijdelijke woonruimte zoeken.

Binnen de gemeente worden steeds meer groepen tijdelijke werknemers ondergebracht in bestaande panden. De omgeving is daar veelal niet op berekend en ingesteld. Dat levert vragen en klachten op. Dit gaat veelal gepaard met drukte en onrust op tijdstippen waarop de bewoners in de directe omgeving rust gewend zijn. Daarbij is het aantal bewoners van een pand van belang. Dit is van invloed zijn op het woon- en leefklimaat van de omgeving. Hierbij zijn factoren als parkeerdruk en (geluid)hinder van belang. Er bestaat namelijk een ruimtelijk relevant verschil tussen bewoning van een pand door arbeidsmigranten en door een gezin. De ruimtelijke uitstraling verschilt alleen al gelet op de leeftijdssamenstelling en het levensritme van de onderscheiden bewoners.

In de praktijk blijkt dat door tijdelijke arbeidsmigranten of hun werkgevers, panden worden gekocht dan wel worden gehuurd om in deze vraag naar tijdelijke huisvesting te voorzien. Te intensieve bewoning van een "gewone" woning heeft in een reguliere woonomgeving situaties van overlast en (vermeende) onveiligheid tot gevolg. Het is ook nadelig voor de bestaande sociale samenhang in een woonbuurt.

De kwaliteit van de huisvesting van de migranten laat vaak te wensen over. In de praktijk wreken zich de verschillende belangen van arbeidsmigranten en werkgevers /uitzend- en bemiddelingsbureaus. Arbeidsmigranten hebben er belang bij om in korte tijd zoveel mogelijk te verdienen. Werkgevers, uitzendbureaus en bemiddelingsbureaus zien mogelijkheden om inkomsten te verwerven. Dit leidt soms tot ruimtelijk ongewenste situaties, tot onveilige vormen van huisvesting, tot overlast en dus problemen in de woonomgeving en zelfs tot schrijnende huisvestingssituaties, in de meest uiteenlopende vormen. Voorbeelden zijn panden die bouwtechnisch en / of in hygiënisch opzicht (ernstige) gebreken vertonen. Ook wordt er soms met zodanig veel mensen in een eengezinswoning "gewoond" waardoor (potentieel) gevaarlijke situaties ontstaan en een schrijnend gebrek aan privacy is. De "menselijke maat" is hierbij ver te zoeken.

Duidelijkheid vanuit het gemeentebestuur

De omstandigheden voor arbeidsmigranten zelf en voor de woonomgeving vragen naar het oordeel van het gemeentebestuur tot duidelijkheid voor gemeente, inwoners, werkgevers en arbeidsmigranten. Met duidelijkheid over de toelaatbaarheid van huisvesting van arbeidsmigranten kunnen onacceptabele en onveilige vormen van huisvesting, ruimtelijk ongewenste situaties en problemen in de woonomgeving zo veel mogelijk worden voorkomen.

Vorbereidingsbesluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt voor een voorbereidingsbesluit te nemen. Dit is nodig aangezien in diverse bestemmingsplannen huisvesting van arbeidsmigranten in een woning zonder meer is toegestaan.

Het voorbereidingsbesluit zorgt ervoor dat voor ten hoogste één jaar, de geldigheidstermijn van een voorbereidingsbesluit, geen woningen of andere gebouwen zonder meer voor huisvesting van arbeidsmigranten in gebruik kunnen worden genomen. Bij het voorbereidingsbesluit wordt bepaald dat hiervan in bepaalde situaties kan worden afgeweken. Daarvoor worden regels opgenomen aan de hand waarvan toetsing kan plaatsvinden. Deze regels zullen uiteindelijk worden vertaald in een partiële herziening van de bestemmingsplannen.

Hoofdstuk 2 Mogelijkheden voor huisvesting van arbeidsmigranten

Huisvesting binnen de bebouwde kom

Noodzaak voorbereidingsbesluit

In enkele bestemmingsplannen is voor huisvesting van arbeidsmigranten geen specifieke regeling opgenomen. Vandaar dat het gemeentebestuur voor die bestemmingen een partiële herziening in procedure zal brengen. Thans is een voorbereidingsbesluit nodig vooruitlopend op die partiële herziening.

Gebieden

Tot de bebouwde kom behoren de centrumgebied van kernen, de woongebieden, lintbebouwing en kernrandzones. Kortom, nagenoeg alle gebieden die niet in het buitengebied zijn gelegen. Op de bedrijventerreinen, die tegen of in de kernen liggen, wordt hierna afzonderlijk ingegaan.

Soorten huisvesting van arbeidsmigranten

Bij huisvesting binnen de bebouwde kom wordt onderscheid gemaakt tussen huisvesting van arbeidsmigranten die naar Nederland zijn gekomen met het oogmerk zich hier definitief te vestigen, en werknemers die naar Nederland zijn gekomen met het oogmerk hier slechts gedurende een bepaalde periode te werken en daarna weer terug te keren.

- Huisvesting van 'definitieve' arbeidsmigranten is mogelijk via de reguliere woningmarkt door een huis te kopen of een huis te huren, bijvoorbeeld van een corporatie. Werknemers kunnen dit rechtstreeks regelen dan wel door tussenkomst / via bemiddeling van werkgevers en makelaars. Hieronder worden arbeidsmigranten verstaan die een huishouden vormen.
- Bij huisvesting van 'tijdelijke arbeidsmigranten' is geen sprake van een regulier huishouden, omdat de continuïteit in de samenstelling ontbreekt. Ook is er in veruit de meeste gevallen geen sprake van onderlinge verbondenheid, ook al verrichten de tijdelijke werknemers hetzelfde werk, hebben zij dezelfde nationaliteit en doen zij het huishouden gezamenlijk.

Het voorbereidingsbesluit heeft betrekking op huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten, en arbeidsmigranten die geen huishouden vormen.

Bieden van huisvestingsmogelijkheden voor arbeidsmigranten via een afwijkingsprocedure

In het voorbereidingsbesluit wordt bepaald dat het college van burgemeester en wethouders voor bepaalde situaties van huisvesting van arbeidsmigranten een afwijkingsbevoegdheid kan toepassen. Bij de afweging van de vraag of in een concreet geval afwijking mogelijk is, maken burgemeester en wethouders gebruik van criteria, die zijn gericht op het bieden van huisvestingsmogelijkheden waarbij wordt voldaan aan de 'menselijke maat' voor de arbeidsmigranten zelf en voor de omgeving.

Een afwijking wordt slechts toegepast ten behoeve van huisvesting van arbeidsmigranten, als in ieder geval aan de volgende criteria wordt voldaan (niet uitputtend):

- a. De locatie ligt binnen de bebouwde kom.
- b. Huisvesting vindt plaats in een bestaand pand.
- c. Per persoon dient in het betreffende pand minimaal 15 m² woonoppervlak beschikbaar te zijn, voor de berekening waarvan wordt aangesloten bij de Bouwverordening.
- d. Indien op grond van het bestemmingsplan op het perceel uitsluitend de functie “wonen” is toegestaan, dan mogen in het pand maximaal 4 arbeidsmigranten worden gehuisvest. De huisvesting voldoet aan het SKIA-keurmerk.
- e. Indien op grond van het bestemmingsplan op het perceel niet slechts “wonen” is toegestaan maar mede of alleen de functie “horeca” in het centrumgebied van de kern, dan mogen in het pand maximaal 10 tijdelijke arbeidsmigranten worden gehuisvest.
- f. De huisvesting dient te voldoen aan het SKIA-keurmerk.
- g. Er mag geen zodanig verkeersaantrekkende werking optreden dat deze leidt dan wel kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte voor de huisvesting van arbeidsmigranten.
- h. Burgemeester en wethouders kunnen bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid tevens rekening houden met de individuele woonsituatie van bewoners in relatie tot andere functies in de omgeving, zoals bedrijvigheid, en met de wenselijkheid leegstaande panden te hergebruiken zonder dat dit nadelig is voor de omgeving.
- i. Afwijking is niet toegestaan ter plaatse van een bedrijventerrein en een recreatiegebied, al dan niet gelegen binnen de bebouwde kom. Hieronder worden verstaan de gebieden waar de gronden overwegend zijn bestemd voor bedrijf of bedrijventerrein respectievelijk recreatie en/of verblijfsrecreatie. Afwijking is evenmin toegestaan ter plaatse van het plangebied van het bestemmingsplan Perkpolder.
- j. Voor huisvesting van meer dan de hiervoor genoemde aantallen tijdelijke arbeidsmigranten dient een aparte planologische procedure te worden gevolgd.

Bestaande situaties

Bij de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit en ter voorbereiding van de partiële herziening worden de bestaande situaties geïnventariseerd. Daarbij zal ook stringent worden gehandhaafd inzake gebruikvergunningplicht en brandveiligheid. Hiermee is in het buitengebied reeds ervaring opgedaan. Het kan zijn dat daarbij niet kan worden voldaan aan het afstandscriterium; andere criteria zullen wel als zodanig worden gehanteerd omdat anders geen sprake is van een 'menselijke maat'. Naar verwachting kunnen verhuurders eventuele tekortkomingen in de woning oplossen of een te groot aantal arbeidsmigranten, huisvesten in andere panden.

Bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen

Noodzaak voorbereidingsbesluit

In de bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen is huisvesting van arbeidsmigranten in beginsel niet toegestaan in een bedrijfswoning. Immers, er wordt niet voldaan aan het criterium dat huisvesting van die personen noodzakelijk is voor het bedrijf. Tegelijkertijd zijn in bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen ook reguliere woonbestemmingen opgenomen, ter plaatse van bestaande situaties (burgerwoningen). Die bestemmingen laten wel enige ruimte voor huisvesting. Vandaar dat het nodig is voor de bedrijventerreinen een voorbereidingsbesluit te nemen.

Geen huisvestingsmogelijkheden voor arbeidsmigranten op bedrijventerreinen

Het is ongewenst op bedrijventerreinen huisvestingsmogelijkheden voor arbeidsmigranten te bieden.

- Men is zo goed als geheel van een reguliere menselijke leefomgeving verstoken. Er is sprake van een te geïsoleerde ligging.
- Diverse bedrijventerreinen zijn veelal gesitueerd in de directe nabijheid van relevante ontsluitingswegen. Dat is geen gunstige ligging ten opzichte van woonkernen, waardoor kansen op menselijk contact tot een minimum zijn beperkt.
- In het huidige beleid worden bedrijfswoningen op bedrijventerreinen tegengegaan.

- Bewoning door arbeidsmigranten heeft consequenties voor de milieuruimte van (zwaardere) bedrijvigheid.
- Het beschikbare areaal bedrijventerrein dient gevrijwaard te blijven van een woonfunctie.
- Het is geen gewenste situatie dat arbeidsmigranten tussen bedrijvigheid woonachtig zijn. Dit voldoet niet aan het vereiste van de 'menselijke maat'.

Het voorbereidingsbesluit voorkomt huisvestingsmogelijkheden van arbeidsmigranten op bedrijventerreinen. De afwijkingsbevoegdheid zal ook geen mogelijkheid voor huisvesting bieden. Het betreft hier de aaneengesloten gebieden die als bedrijventerrein of voor bedrijvigheid zijn bestemd.

Huisvesting op recreatieterreinen

Noodzaak voorbereidingsbesluit

Op zichzelf beiden recreatie bestemmingen geen ruimte voor huisvesting van arbeidsmigranten. Ter verduidelijking is het gewenst dat dit specifiek wordt vermeld in de komende partiële herziening van de betreffende bestemmingsplannen. Partijen kunnen namelijk discussies starten om huisvesting alsnog mogelijk te maken. Ter voorkoming hiervan wordt ook voor de recreatieterreinen een voorbereidingsbesluit genomen.

Bieden van mogelijkheden voor huisvesting van arbeidsmigranten wordt nader bepaald

In de landelijke discussie rond de huisvesting van arbeidsmigranten, wordt ook met enige regelmaat geconstateerd dat huisvesting plaatsvindt op recreatieterreinen. Dit gebeurt ook in de gemeente Hulst. Deze situaties worden afzonderlijk in kaart gebracht. Burgemeester en wethouders zullen hiervoor afzonderlijke regels voor afwijking vaststellen.

Bestemmingsplan Buitengebied

Noordzaak voorbereidingsbesluit

In het bestemmingsplan Buitengebied is in de bestemmingen 'huisvesting van arbeidsmigranten als **strijdig gebruik aangemerkt**. Binnen de agrarische bestemmingen is alleen via een afwijkingsbevoegdheid een mogelijkheid geboden voor tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten. Daaraan zijn specifieke eisen gesteld ten aanzien van de omvang van de huisvesting (250 m², 25 kampeermiddelen), de situering van de verblijven (zoals onderlinge afstanden) en de tijdelijkheid (3 maanden per kalenderjaar). Deze regeling behoeft aanvulling voor wat betreft de algemene bepalingen voor huisvesting van arbeidsmigranten (zie hierna). Vandaar dat het nodig is een voorbereidingsbesluit te nemen. Daarmee wordt het mogelijk hieromtrent een uniforme regeling te treffen.

Algemene bepalingen

Voor alle vormen van huisvesting van arbeidsmigranten gelden de volgende bepalingen.

- a. De beschikbare woonruimte per persoon is minimaal 15 m².
- b. Per persoon biedt de beschikbare ruimte in een slaapvertrek minimaal ruimte voor 1 één-persoonsbed, een stoel en een kast.
- c. Er is minimaal 1 toilet per 8 personen.
- d. Er is minimaal 1 douche per 8 personen.
- e. Veiligheid en hygiëne dient te zijn gewaarborgd.
- f. Bij verwarming door middel van gaskachels dient er een CO-melder aanwezig te zijn.
- g. CV, gaskachel en geiser dienen jaarlijks aantoonbaar gecontroleerd te zijn.
- h. Er dient minimaal 30 liter koelruimte per persoon te zijn, bij voorkeur aangevuld met vriesruimte.
- i. Er dienen minimaal 4 kookpitten te zijn. Bij meer dan 8 personen dient er 1 pit per 2 personen extra te zijn.
- j. Het inspectierapport (conform wettelijke eisen) van de brandweer is aanwezig (waar vereist);
- k. Het inspectierapport van de brandweer conform vergunning is aanwezig.
- l. Er is brandblusmateriaal aanwezig, waarvan de minimale eisen zijn:

1. 6 liter brandblusser;
 2. Gebruiksaanwijzing op brandblusser;
 3. Brandblusser bevindt zich binnen een afstand van 5 meter waar gekookt wordt.
- m. Er is een branddeken aanwezig bij de kookgelegenheid;
- n. Er zijn werkende rook- en CO-melders gemonteerd op voorgeschreven plaatsen;
- o. Er is een informatiekaart in de woning, zichtbaar op centrale plek, in de taal van de bewoners met daarop tenminste:
1. telefoonnummer hulpverlener werkgever;
 2. telefoonnummer politie;
 3. 112 (waarbij in de taal van de bewoners is aangegeven alleen te gebruiken in levensbedreigende situaties);
 4. verkorte huis- en leefregels, eveneens in de taal van de bewoners. Deze regels dienen te worden opgesteld en verstrekt door degene die verantwoordelijk is voor het verstrekken van de huisvestingslocatie;
- p. Huisvuil dient op de reguliere wijze te worden aangeboden en / of afgevoerd.

Hoofdstuk 3 Toelichting op voorbereidingsbesluit

Plangebied

Het voorbereidingsbesluit wordt genomen voor alle delen van het grondgebied van de gemeente Hulst.

Bepalingen

Met het voorbereidingsbesluit wordt verklaard dat een bestemmingsplan wordt voorbereid voor het grondgebied van de gemeente Hulst zoals aangegeven op de bij het besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kaart (zie hiervoor; plangebied).

Tevens wordt bepaald dat het verboden is het gebruik van de daarbij aangewezen gronden of bouwwerken te wijzigen naar kamerverhuur, pension en huisvesting van arbeidsmigranten. Bij omgevingsvergunning kan het college afwijken van dit verbod tot de genoemde gebruikswijziging, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals opgenomen in de bijlagen van dit besluit.

Bepalingen opgenomen in de bijlagen van het voorbereidingsbesluit

De bepalingen die in de bijlage van het voorbereidingsbesluit zijn opgenomen vloeien voort uit hoofdstuk 2. Daarin zijn allereerst aantallen en afstanden zodanig vastgelegd, dat hinder voor de omgeving wordt voorkomen. Het gaat dan om incidentele, kleinschalige huisvesting van arbeidsmigranten in de omgeving. In woningen zijn maximaal 4 arbeidsmigranten toegestaan; dit komt enigszins overeen met een gezin. Ter plaatse van horecabestemmingen in centrumgebieden is een aantal van ten hoogste 10 arbeidsmigranten toelaatbaar, aangezien het hier om een horecafunctie gaat. Tevens is een minimale oppervlaktemaat als woonverblijf voorgeschreven (zie hierna).

Mocht een ruimtelijke situatie nadelig zijn voor omwonenden, als gevolg van bedrijvigheid of leegstaande panden, dan kunnen burgemeester en wethouders de afwijkingsbevoegdheid toepassen zonder dat direct wordt voldaan aan de afstandsbepaling. In dat geval zullen er duidelijke afspraken worden vastgelegd inzake het beheer (centraal geregelde vorm van toezicht).

Voor de belangen van arbeidsmigranten zijn bepalingen opgenomen, zodat de huisvesting voldoet aan de norm van de 'menselijke maat'. Daarbij is de oppervlaktemaat op 15 m² per arbeidsmigrant gesteld. In de praktijk blijkt immers dat de nachtverblijven van arbeidsmigranten veelal beperkt van omvang zijn wanneer 10 m² of 12 m² wordt aangehouden. Met deze maatvoering wordt voorkomen dat te veel arbeidsmigranten in een te klein pand worden gehuisvest.

Bijlage voor afwijken met omgevingsvergunning

Bepalingen voor afwijken via omgevingsvergunning buiten het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied

Een afwijking wordt slechts toegepast ten behoeve van huisvesting van arbeidsmigranten, als in ieder geval aan de volgende criteria wordt voldaan voor locaties buiten het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied.

- a. De locatie ligt binnen de bebouwde kom.
- b. Huisvesting vindt plaats in een bestaand pand.
- c. Per persoon dient in het betreffende pand minimaal 15 m² woonoppervlak beschikbaar te zijn, voor de berekening waarvan wordt aangesloten bij de Bouwverordening.
- d. Indien op grond van het bestemmingsplan op het perceel uitsluitend de functie “wonen” is toegestaan, dan mogen in het pand maximaal 4 arbeidsmigranten worden gehuisvest.
- e. De huisvesting voldoet aan het SKIA-keurmerk.
- f. Indien op grond van het bestemmingsplan op het perceel niet slechts “wonen” is toegestaan maar mede of alleen de functie “horeca” in het centrumgebied van de kern, dan mogen in het pand maximaal 10 tijdelijke arbeidsmigranten worden gehuisvest.
- g. De huisvesting dient te voldoen aan het SKIA-keurmerk.
- h. Er mag geen zodanig verkeersaantrekkende werking optreden dat deze leidt dan wel kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte voor de huisvesting van arbeidsmigranten.
- i. Burgemeester en wethouders kunnen bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid tevens rekening houden met de individuele woonsituatie van bewoners in relatie tot andere functies in de omgeving, zoals bedrijvigheid, en met de wenselijkheid leegstaande panden te hergebruiken zonder dat dit nadelig is voor de omgeving. In die situatie worden verscherpte afspraken omtrent het beheerd gemaakt, in ieder geval in de vorm van centraal geregelde vorm van toezicht.
- j. Afwijking is niet toegestaan ter plaatse van een bedrijventerrein en een recreatiegebied, al dan niet gelegen binnen de bebouwde kom. Hieronder worden verstaan de gebieden waar de gronden overwegend zijn bestemd voor bedrijf of bedrijventerrein respectievelijk recreatie en/of verblijfsrecreatie. Afwijking is evenmin toegestaan ter plaatse van het plangebied van het bestemmingsplan Perkpolder.
- k. Voor huisvesting van meer dan de hiervoor genoemde aantallen tijdelijke arbeidsmigranten dient een aparte planologische procedure te worden gevolgd.
- l. Voorts zijn de hierna opgenomen algemene bepalingen van toepassing.

Bepalingen voor afwijken via omgevingsvergunning in het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied

Een afwijking wordt slechts toegepast voor locaties binnen het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied, ter plaatse van gronden waarvoor in het bestemmingsplan Buitengebied de van toepassing zijnde bestemming een afwijkingsbevoegdheid bevat voor 'Tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten'. In aanvulling op de voorwaarden in de bedoelde afwijkingsbevoegdheid, zijn de hierna opgenomen algemene bepalingen van toepassing.

Begrippen

Onder de arbeidsmigrant, logies, huisvesting van arbeidsmigranten, kamerverhuur en pension wordt het volgende verstaan.

Arbeidsmigrant

economisch actieve migrant wiens doel het is arbeid en inkomen te verwerven in een immigratieland, op eigen initiatief en op vrijwillige basis.

Logies

het bedrijfsmatig verblijf en / of nacht verblijf (altijd voor meerdere nachten) aanbieden, waarbij de betreffende persoon het hoofdverblijf elders heeft.

Huisvesting van arbeidsmigranten

het bedrijfsmatig verblijf en/of nachtverblijf (altijd voor meerdere nachten) aanbieden, waarbij de betreffende persoon het hoofdverblijf elders heeft, waarbij geen sprake is van continuïteit in de samenstelling ervan en onderlinge verbondenheid, ongeacht of arbeidsmigranten hetzelfde werk verrichten, dezelfde nationaliteit delen en gezamenlijk de huishouding doen.

Kamerverhuur

het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij het kenmerk is dat de kamerhuurder te plaatse het hoofdverblijf heeft.

Pension

Een accommodatie met slaapplekken voor logiesverstrekking in overwegend een- en tweepersoonskamers, waar afzonderlijke maaltijden, kleine etenswaren en dranken kunnen worden verstrekt aan gasten maar niet aan passanten.

Algemene bepalingen

Voor alle vormen van huisvesting van arbeidsmigranten gelden de volgende bepalingen.

- a. Per persoon dient minimaal 15 m² woonoppervlak beschikbaar te zijn, voor de berekening waarvan wordt aangesloten bij de Bouwverordening.
- b. Per persoon biedt de beschikbare ruimte in een slaapvertrek minimaal ruimte voor 1 één-persoonsbed, een stoel en een kast.
- c. Er is minimaal 1 toilet per 8 personen.
- d. Er is minimaal 1 douche per 8 personen.
- e. Veiligheid en hygiëne dient te zijn gewaarborgd.
- f. Bij verwarming door middel van gaskachels dient er een CO-melder aanwezig te zijn.
- g. CV, gaskachel en geiser dienen jaarlijks aantoonbaar gecontroleerd te zijn.
- h. Er dient minimaal 30 liter koelruimte per persoon te zijn, bij voorkeur aangevuld met vriesruimte.
- i. Er dienen minimaal 4 kookpitten te zijn. Bij meer dan 8 personen dient er 1 pit per 2 personen extra te zijn.
- j. Het inspectierapport (conform wettelijke eisen) van de brandweer is aanwezig (waar vereist);
- k. Het inspectierapport van de brandweer conform vergunning is aanwezig.
- l. Er is brandblusmateriaal aanwezig, waarvan de minimale eisen zijn:
 1. 6 liter brandblusser;
 2. Gebruiksaanwijzing op brandblusser;
 3. Brandblusser bevindt zich binnen een afstand van 5 meter waar gekookt wordt.
- a. Er is een branddeken aanwezig bij de kookgelegenheid;
- b. Er zijn werkende rook- en CO-melders gemonteerd op voorgeschreven plaatsen;
- c. Er is een informatiekart in de woning, zichtbaar op centrale plek, in de taal van de bewoners met daarop tenminste:
 1. telefoonnummer hulpverlener werkgever;

2. telefoonnummer politie;
 3. 112 (waarbij in de taal van de bewoners is aangegeven alleen te gebruiken in levensbedreigende situaties);
 4. verkorte huis- en leefregels, eveneens in de taal van de bewoners. Deze regels dienen te worden opgesteld en verstrekt door degene die verantwoordelijk is voor het verstrekken van de huisvestingslocatie;
- d. Huisvuil dient op de reguliere wijze te worden aangeboden en / of afgevoerd.