

Beleidsregel 'Huisvesting arbeidsmigranten en seizoensarbeiders'

Vastgesteld door het college op
17 januari 2017

Bekendgemaakt op
8 maart 2017

1. Aanleiding

Europese wetgeving en wetgeving van de afzonderlijke Europese Unie landen maken het mogelijk dat ingezetenen van deze landen binnen de gehele Europese Unie mogen werken. Dat is mogelijk zonder dat hiervoor door het betreffende land nog afzonderlijk toestemming in welke zin ook moet worden verleend aan werkgevers of werknemers. Er bestaat een groeiende belangstelling voor het (tijdelijk) inzetten van werknemers.

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. Tegenwoordig komt het 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.

Steeds meer groepen tijdelijke werknemers worden 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 kan 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 door arbeidsmigranten en door een gezin. De ruimtelijke uitstraling verschilt alleen al gelet op de leeftijdsamenstelling 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. Intensieve bewoning van een woning heeft, in een 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 uit de verhuur van panden en kamers.

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 beleid en de regeling voor de huisvestingsmogelijkheden voor arbeidsmigranten zijn voorbereid en bekendgemaakt bij de vaststelling van het voorbereidingsbesluit op 11 juni 2015 en 14 april 2016. Het voorbereidingsbesluit zorgt ervoor dat voor een jaar, de geldigheidstermijn van een voorbereidingsbesluit, geen woningen of andere gebouwen zonder meer voor huisvesting van arbeidsmigranten in gebruik kunnen worden genomen.

2. Nieuwe regeling

Paraplubestemmingsplan en beleidsregel

Voor het reguleren van huisvesting van arbeidsmigranten en seizoensarbeiders wordt een paraplubestemmingsplan vastgesteld. Met het paraplubestemmingsplan wordt de huisvesting van arbeidsmigranten en seizoensarbeiders alleen via een afwijkingsbevoegdheid mogelijk. Daarmee wordt gewaarborgd dat arbeidsmigranten volgens een menselijke maat worden gehuisvest. Ongewenste huisvestingsvormen in woningen en in de omgeving worden hiermee voorkomen.

De nieuwe regeling voorziet in een aanpassing van de bestemmings- of doeleindenomschrijving van een groot aantal bestemmingen. Het gaat dan om bestemmingen waar de woonfunctie globaal als 'het wonen' is omschreven. Dit begrip wordt vervangen door 'het wonen in een woning'. Hierdoor zijn, zoals ook de intentie van de regeling in de geldende plannen altijd is geweest, woningen in principe weer bedoeld voor de huisvesting van één huishouden. Deze aanpassing betreft de bestemmingen waarbinnen de functie wonen is toegestaan. Naast de aanpassing in de bestemmingsomschrijving is in de betreffende bestemmingen een gebruiksverbod toegevoegd. Daarin is bepaald dat 'het gebruik van een woning door meer dan één huishouden' strijdig is. Met dit gebruiksverbod wordt benadrukt dat een woning niet is bedoeld voor de huisvesting van meerdere huishoudens. Tot slot is een bepaling toegevoegd met een afwijkingsbevoegdheid om medewerking te kunnen verlenen aan verzoeken voor huisvesting van arbeidsmigranten. In die afwijkingsbevoegdheid wordt verwezen naar de beleidsregel 'huisvesting arbeidsmigranten en seizoensarbeiders'. In deze beleidsregel zijn de voorwaarden opgenomen op basis waarvan afwijking kan worden verleend (zie hoofdstuk 3).

Bestaande situaties

Bij de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit zijn de bestaande situaties geïnventariseerd. Als daarbij niet kan worden voldaan aan het als voorwaarde gestelde afstandscriterium, is daarvoor een uitzonderingsbepaling opgenomen. 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.

3. Voorwaarden voor afwijken

3.1 Huisvesting van arbeidsmigranten in bestaande gebouwen binnen de plangebieden van de kernen en van het bestemmingsplan Buitengebied

Een afwijking wordt slechts toegepast ten behoeve van huisvesting van arbeidsmigranten indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden.

- a. Huisvesting vindt plaats in een bestaande woning.
- b. In een bedrijfswoning is huisvesting van arbeidsmigranten alleen toegestaan in combinatie met de functie van bedrijfswoning.
- c. Huisvesting van arbeidsmigranten mag geen nadelige effecten hebben voor bedrijven in de omgeving.
- d. Per persoon dient in het betreffende pand minimaal 12 m² gebruiksoppervlakte, als bedoeld in NEN2580, beschikbaar te zijn.
- e. Het aantal woningen neemt niet toe.
- f. In een woning mogen maximaal 4 arbeidsmigranten worden gehuisvest.
- g. De huisvesting dient te voldoen aan de SNF-norm.

- 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. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken en het woon- en leefklimaat van omliggende percelen.
- j. Binnen een straal van 150 meter, hemelsbreed gemeten vanaf en tot de bouwvlakgrens die bestemmingsplanmatig een woning toestaat, wordt voor niet meer dan 1 perceel/pand afwijking verleend voor de huisvesting van arbeidsmigranten. In het geval van huisvesting van arbeidsmigranten die daadwerkelijk aanwezig was voor 11 juni 2015 en dit met documenten of andere bewijsstukken kan worden aangetoond, is voor die situatie de afstandsmaat niet van toepassing.
- k. Afwijking is niet toegestaan ter plaatse van een bedrijventerrein en een recreatiegebied. Hieronder worden verstaan de gebieden waar de gronden overwegend zijn bestemd voor bedrijf, als bedrijventerrein of voor bedrijven uit categorie 3.1 of hoger uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten, respectievelijk recreatie en/of verblijfsrecreatie. Afwijking is evenmin toegestaan ter plaatse van het plangebied van het bestemmingsplan Perkpolder.
- l. Met de initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst afgesloten waarbij afspraken worden gemaakt over eventuele planschade.
- m. De hierna opgenomen algemene bepalingen zijn tevens van toepassing.

3.2 Huisvesting van seizoensarbeiders in bestaande gebouwen en/of in kampeermiddelen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied

Een afwijking wordt slechts toegepast ten behoeve van huisvesting van seizoensarbeiders binnen het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden.

- a. Huisvesting vindt plaats ter plaatse van de bestemming:
 - 1. Agrarisch;
 - 2. Agrarisch – Paardenhouderij;
 - 3. Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden.
- b. Aangetoond wordt dat afwijking noodzakelijk is vanuit een doelmatige agrarische bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte op het betreffende agrarisch bedrijf en structurele voorzieningen ten behoeve van tijdelijke huisvesting in het stedelijk gebied ontbreken. Het bevoegd gezag wint omtrent de voorwaarde inzake de tijdelijke grote arbeidsbehoefte op het betreffende agrarische bedrijf advies in bij de agrarisch deskundige.
- c. In een bedrijfswoning is huisvesting van seizoensarbeiders alleen toegestaan in combinatie met de functie van bedrijfswoning.
- d. Huisvesting van seizoensarbeiders mag geen nadelige effecten hebben voor bedrijven in de omgeving.
- e. De huisvesting bedraagt maximaal 4 maanden per kalenderjaar.
- f. De huisvesting is uitsluitend toegestaan ten behoeve van seizoensarbeiders die werkzaam zijn binnen het agrarisch bedrijf waar ze tijdelijk zijn gehuisvest.
- g. De huisvesting vindt plaats binnen het bouwvlak gebouwde bebouwing of in kampeermiddelen en/of woonunits, met dien verstande dat:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte van een in pandige voorziening maximaal 250 m² bedraagt;
 - 2. maximaal 25 kampeermiddelen en/of woonunits zijn toegestaan binnen of aansluitend aan het bouwvlak, waarbij sanitaire voorzieningen uitsluitend zijn toegestaan binnen het bouwvlak met een maximale oppervlakte van 100 m².
- h. De bouwhoogte van kampeermiddelen en/of woonunits bedraagt maximaal 3,5 meter.
- i. De afstand tussen kampeermiddelen en/of woonunits onderling bedraagt minimaal 5 meter.
- j. Er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, wat in ieder geval inhoudt dat de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing voorafgaand aan verlening van de omgevingsvergunning in een privaatrechtelijke overeenkomst worden vastgelegd.
- k. De huisvesting is uit milieuhygiënisch oogpunt uitvoerbaar.
- l. Afwijking mag niet leiden tot:
 - 1. onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
 - 2. een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.
- m. Met de initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst afgesloten waarbij afspraken worden gemaakt over eventuele planschade.
- n. De hierna opgenomen algemene bepalingen zijn tevens van toepassing.

3.3 Bedrijventerreinen en recreatieterreinen

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.

3.4 Intrekken omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning voor afwijking in wanneer niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden voor verlening van de omgevingsvergunning of indien in strijd met de omgevingsvergunning wordt gehandeld.

3.5 Algemene bepalingen huisvesting van arbeidsmigranten en seizoensarbeiders

In aanvulling op de voorwaarden in de bedoelde afwijkingsbevoegdheid, zijn de hierna opgenomen algemene bepalingen van toepassing.

- a. De beschikbare gebruiksoppervlakte per persoon is minimaal 12 m²; voor de berekening wordt aangesloten bij NEN 2580.
- 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 dienen 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. gebruiksinstructie 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.

3.6 Bestaande situaties

Bij de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit zijn de bestaande situaties geïnventariseerd waar arbeidsmigranten worden gehuisvest:

- Hulst, Trumanlaan 60
- Kloosterzande, Cloosterstraat 17
- Kloosterzande, Groenendijk 7
- Lamswaarde, Dreef 4
- Lamswaarde, Dreef 41
- Lamswaarde, Dreef 5 (maximaal 16 personen toegestaan)
- Nieuw Namen, Hulsterloostraat 62
- Nieuw Namen, Hulsterloostraat 64
- Nieuw Namen, Hulsterloostraat 66
- Sint Jansteen, Roskomstraat 2A
- Vogelwaarde, Rapenburg 13
- Zandberg, Zandbergsestraat 56

De huisvesting van arbeidsmigranten is in de bovengenoemde panden toegestaan. Deze worden geacht in overeenstemming te zijn met de in deze beleidsregel gestelde voorwaarden in paragraaf 3.1 voor “Huisvesting van arbeidsmigranten in bestaande gebouwen binnen de plangebieden van de kernen en van het bestemmingsplan Buitengebied”.

*Aldus besloten in de vergadering van burgemeester en wethouders van 17 januari 2017
Burgemeester en wethouders van de gemeente ,
De secretaris, De burgemeester,*