



# HULST

Parapluherziening Huisvesting  
Arbeidsmigranten en seizoenarbeiders

**BESTEMMINGSPLAN**



## Rho

—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE



# Hulst

## Parapluherziening Huisvesting Arbeidsmigranten en seizoensarbeiders

Bestemmingsplan

### identificatie

### planstatus

projectnummer:

datum:

NL.IMRO.0677.ppArbeidsmigranten-001V

28-10-2016

concept

projectleider:

24-11-2016

voorontwerp

ir. C.A. Louws

23-02-2017

ontwerp

vastgesteld



## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>		<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1	Aanleiding	7
1.2	Geldende regelingen	8
1.3	Leeswijzer	8
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Huisvestingsproblematiek</b>	<b>9</b>
2.1	Achtergrond	9
2.2	Nieuwe regeling	10
2.3	Gebieden	10
2.4	Algemene bepalingen	14
2.5	Beleid en omgevingsaspecten	14
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Juridische regeling</b>	<b>15</b>
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>17</b>
4.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
4.2	Financiële uitvoerbaarheid	17
4.3	Grondexploitatie	17

## Bijlagen bij toelichting

<b>Bijlage 1</b>	<b>Opzet beleidsregel huisvesting arbeidsmigranten en seizoensarbeiders</b>
------------------	---

<b>Regels</b>		<b>23</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>25</b>
Artikel 1	Begrippen	25
Artikel 2	Toepassingsregels	26
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>27</b>
Artikel 3	Wonen	27
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>29</b>
Artikel 4	Anti-dubbelregel	29
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>31</b>
Artikel 5	Overgangsrecht	31
Artikel 6	Slotregel	32
 <b>Bijlagen regels</b>		
<b>Bijlage 1</b>	<b>Bestemmingsplannen waarop de afwijkingsbevoegdheid van artikel 3.3.1 van toepassing is</b>	
<b>Bijlage 2</b>	<b>Bestemmingsplan waarop de afwijkingsbevoegdheid van artikel 3.3.2 van toepassing is</b>	

toelichting





# Hoofdstuk 1    Inleiding

## 1.1    Aanleiding

### Huisvesting van arbeidsmigranten

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 voorbereidingsbesluiten op 11 juni 2015 en 14 april 2016. Het nu geldende 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. Bij het voorbereidingsbesluit is bepaald dat hiervan in bepaalde situaties kan worden afgeweken. Daarvoor zijn regels opgenomen aan de hand waarvan toetsing kan plaatsvinden. Deze regels zijn als uitgangspunt gebruikt voor de regeling zoals opgenomen in het voorliggende paraplubestemmingsplan.

#### **Paraplubestemmingsplan**

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld voor nadere regulering van huisvesting van arbeidsmigranten. Dit zogenaamde paraplubestemmingsplan is overkoepelend voor een groot aantal geldende bestemmingsplannen in de gemeente. Hiermee wordt voorzien in een aanpassing van met name de woonbestemmingen in die plannen alsmede andere bestemmingen waarbinnen wonen mogelijk is. Daarmee wordt gewaarborgd dat arbeidsmigranten volgens een menselijke maat worden gehuisvest. Ongewenste huisvestingsvormen in woningen en in de omgeving worden hiermee voorkomen.

## **1.2 Geldende regelingen**

Dit bestemmingsplan heeft in principe betrekking op het gehele grondgebied van de gemeente Hulst. Het plan voorziet in een aanpassing van bestemmingen waar op grond van de geldende regeling meerdere vormen van huisvesting in (reguliere) woningen is toegestaan. Het betreffen de bestemmingen waarbinnen de functie wonen is toegestaan. Een uitzondering hierop vormen de bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen en recreatieterreinen en het bestemmingsplan Perkpolder.

De plannen en de bestemmingen (artikelen) waarop deze herziening van toepassing is, zijn opgenomen in bijlage 1 en bijlage 2 van de regels behorende bij dit bestemmingsplan.

## **1.3 Leeswijzer**

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de problematiek en de juridische oplossing hiervoor. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het juridische systeem toegelicht. In hoofdstuk 4 ten slotte wordt de uitvoerbaarheid van het plan behandeld.

## Hoofdstuk 2 Huisvestingsproblematiek

### 2.1 Achtergrond

#### Soorten huisvesting van arbeidsmigranten

Bij huisvesting van arbeidsmigranten wordt onderscheid gemaakt in arbeidsmigranten die naar Nederland zijn gekomen of zich binnen Nederland verplaatsen met het oogmerk zich hier definitief te vestigen, en arbeidsmigranten die naar Nederland zijn gekomen of zich binnen Nederland verplaatsen 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 voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op huisvesting van 'tijdelijke arbeidsmigranten'.

#### Gronden zijn bestemd voor het wonen

In de gemeente Hulst doen zich verschillende situaties voor wat betreft de huisvesting van arbeidsmigranten. Duidelijk is dat er meer locaties worden gezocht voor deze vorm van huisvesting. Gelet op de groei van locaties is het nodig over te gaan tot nadere regulering. Hiervoor is aanpassing van bestemmingsplannen nodig. In diverse bestemmingsplannen is bepaald dat gronden bestemd zijn voor het wonen, met name in de bestemmingen Woondoeleinden en Wonen. Bedoeld is het wonen in een woning voor 'huisvesting van één huishouden'. In enkele bestemmingsplannen is dit ook als zodanig nader bepaald.

Arbeidsmigranten die weliswaar gezamenlijk een woning bewonen, kunnen niet worden aangemerkt als één huishouden. Deze personen vormen ieder afzonderlijk één huishouden. Dit volgt uit vaste jurisprudentie. In die bestemmingsplannen waarin is bepaald dat de gronden zijn bestemd voor het wonen in een woning, bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, is huisvesting van arbeidsmigranten niet toegestaan. Om dit mogelijk te maken worden die bestemmingsplannen aangepast. Uit jurisprudentie blijkt ook dat deze aanpassing noodzakelijk is.

Er zijn ook bestemmingsplannen waarin is volstaan met het bestemmen van de gronden voor 'het wonen'. In die bestemmingsplannen ontbreekt de koppeling met het wonen in een woning, bedoeld voor de huisvesting van één huishouden. In theorie is het mogelijk dat zich in zo'n woning meerdere arbeidsmigranten vestigen. Immers, de beperking 'huisvesting van één huishouden' ontbreekt. Dat is alleen al ongewenst in het belang van het waarborgen van voldoende ruimte per arbeidsmigrant, dus huisvesting volgens de menselijke maat. Hierop worden de bestemmingsplannen aangepast. Voorts blijkt de noodzaak om dit aan te passen ook uit jurisprudentie.

## 2.2 Nieuwe regeling

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'.

## 2.3 Gebieden

### Huisvestingsmogelijkheden in bebouwde kom

#### *Bestaande woningen*

Tot de bebouwde kom behoren de centrumgebieden van kernen, de woongebieden, lintbebouwing en kernrandzones. Kortom, nagenoeg alle gebieden die niet in het buitengebied zijn gelegen. In deze gebieden is het passend dat voor arbeidsmigranten huisvestingsmogelijkheden worden geboden. Dit sluit aan bij de reguliere woonfunctie van deze gebieden. Huisvesting is toegestaan in bestaande woningen. Hiervoor worden geen nieuwe woningen gerealiseerd. Er zijn immers voldoende woningen beschikbaar.

#### *Bieden van huisvestingsmogelijkheden voor arbeidsmigranten via een afwijkingsprocedure*

In het bestemmingsplan 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 een beleidsregel. Deze beleidsregels is gericht op het bieden van huisvestingsmogelijkheden waarbij wordt voldaan aan de 'menselijke maat' voor de arbeidsmigranten zelf en voor de omgeving.

#### *Beleidsregel voor huisvesting van arbeidsmigranten in bestaande gebouwen*

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 m<sup>2</sup> 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 (paragraaf 2.4).  
De opzet en inhoud van de beleidsregel zorgen ervoor dat arbeidsmigranten volgens een menselijke maat kunnen worden gehuisvest, passend in de omgeving.

#### *Plangebieden*

Het betreft de plangebieden van de bebouwde kom, met uitzondering van de bedrijventerreinen en recreatierreinen. In ieder geval behoren hiertoe de bestemmingsplannen Hogeweg I, II en III, Hogeweg IV en Hogeweg V, Hoek en Bosch, Perkpolder, en Uitbreiding recreatiecentrum De Vogel.

#### *Bestaande situaties*

Bij de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit zijn de bestaande situaties geïnventariseerd. Als daarbij niet kan worden voldaan aan het 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.

#### **Geen huisvestingsmogelijkheden op bedrijventerreinen**

##### *Bedrijfswoningen en andere woningen*

In de bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen is huisvesting van arbeidsmigranten niet in een bedrijfswoning toegestaan. Immers, er wordt niet voldaan aan het criterium dat huisvesting van die personen noodzakelijk is voor het bedrijf.

In bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen zijn ook reguliere woonbestemmingen opgenomen, ter plaatse van bestaande situaties (burgerwoningen). Die bestemmingen laten wel enige ruimte voor huisvesting. Vandaar dat het nodig is het paraplubestemmingsplan ook voor deze gebieden vast te stellen, zodat deze huisvestingsvorm expliciet kan worden uitgesloten van het toegestane gebruik..

##### *Geen huisvestingsmogelijkheden voor arbeidsmigranten op bedrijventerreinen*

Het is ongewenst op bedrijventerreinen huisvestingsmogelijkheden voor arbeidsmigranten te bieden.

- In het huidige beleid worden nieuwe bedrijfswoningen op bedrijventerreinen zo veel mogelijk tegengegaan.
- Bewoning door arbeidsmigranten kan consequenties hebben voor de milieuruimte van (zwaardere) bedrijvigheid.

- Het beschikbare areaal bedrijventerrein dient gevrijwaard te blijven van een (reguliere) woonfunctie. Bedrijfswoningen op de bedrijventerreinen zijn uitsluitend toegestaan indien de bedrijfswoning in verband met de bedrijfsvoering noodzakelijk is.
- Het is geen gewenste situatie dat arbeidsmigranten tussen bedrijvigheid woonachtig zijn. Dit voldoet niet aan het vereiste van de 'menselijke maat'.

Het bestemmingsplan voorkomt huisvestingsmogelijkheden van arbeidsmigranten op bedrijventerreinen. Er wordt geen afwijkingsbevoegdheid toegevoegd.

#### *Plangebieden*

Het betreft de plangebieden met bedrijventerreinen. In ieder geval behoren hiertoe de bestemmingsplannen Hogeweg I, II en III, Hogeweg IV en Hogeweg V, Hoek en Bosch en de hiermee vergelijkbare bedrijventerreinen die deel uitmaken van de komplannen.

#### **Geen huisvestingsmogelijkheden op recreatieterreinen**

##### *Recreatiegebieden*

De geldende recreatiebestemmingen bieden geen ruimte voor huisvesting van arbeidsmigranten.

##### *Geen arbeidsmigranten op recreatieterreinen*

De combinatie van huisvesting van arbeidsmigranten op recreatieterreinen is ongewenst. Deze twee gebruiksvormen verschillen te zeer van elkaar. Het dagritme is bijvoorbeeld wezenlijk anders. Huisvesting wijkt ook af van het beoogde gebruik: recreëren.

#### *Plangebieden*

Het betreft de plangebieden met recreatieterreinen. In ieder geval behoren hiertoe de bestemmingsplannen Perkpolder, en Uitbreiding recreatiecentrum De Vogel.

#### **Huisvestingsmogelijkheden in het buitengebied**

##### *Twee soorten huisvestingsmogelijkheden*

In het buitengebied zijn twee soorten huisvestingsmogelijkheden denkbaar:

- huisvesting van arbeidsmigranten in bestaande woningen;
- huisvesting van seizoensarbeiders in bestaande bebouwing en/of in kampeermiddelen.

In het bestemmingsplan Buitengebied is voor de agrarische gronden een adequate regeling opgenomen voor seizoensarbeiders. Bij de andere bestemmingen, zoals de bestemming Wonen, is een aanscherping nodig, vergelijkbaar met enkele bestemmingsplannen voor de bebouwde kom. Met die aanpassing is eenduidig bepaald dat huisvesting van arbeidsmigranten in woningen niet zonder meer is toegestaan.

##### *Huisvestingsmogelijkheden in bestaande woningen*

In het buitengebied worden mogelijkheden geboden voor huisvesting van arbeidsmigranten in bestaande woningen. Dit is aanvaardbaar gezien de veelal aantrekkelijke woonomstandigheden in het buitengebied. Het betreft de woningen die nu al als burgerwoning in gebruik zijn. Voor agrarische en andere bedrijvigheid in de directe omgeving heeft de omwisseling van burgerbewoning naar huisvesting van arbeidsmigranten op milieugebied geen consequenties.

Het is gewenst de regeling gelijk te schakelen met de regeling voor andere bestemmingsplannen. Dat betekent dat in het bestemmingsplan Buitengebied specifieke wordt bepaald dat huisvesting van arbeidsmigranten niet is toegestaan; dit betreft met name aanvulling van de niet-agrarische bestemmingen. Tevens worden afwijkingsregels opgenomen zoals voor de bebouwde kom, met een verwijzing naar de bijbehorende beleidsregel.

##### *Huisvesting van seizoensarbeiders*

In het bestemmingsplan Buitengebied is in de drie agrarische bestemmingen, de huisvesting van arbeidsmigranten als strijdig gebruik aangemerkt. Binnen de agrarische bestemmingen is via een afwijkingsbevoegdheid een mogelijkheid geboden voor seizoensarbeiders. Daaraan zijn specifieke eisen

gesteld ten aanzien van de omvang van de huisvesting (250 m<sup>2</sup>, 25 kampeermiddelen), de situering van de verblijven (zoals onderlinge afstanden) en de tijdelijkheid (drie maanden per kalenderjaar). Het is gewenst de termijn te verlengen naar vier maanden. Dit sluit beter aan op de behoefte in de praktijk en komt overeen met de termijn waarin nog geen inschrijving in de GBA is voorgeschreven.

De afwijkingsbevoegdheid kan worden toegepast voor huisvesting van seizoensarbeiders wanneer 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.
- 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 (paragraaf 2.4).

#### *Plangebied*

Het plangebied bevat het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied.

#### *Bestaande situaties in bestaande woningen*

Bij de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit zijn de bestaande situaties geïnventariseerd. Als daarbij niet kan worden voldaan aan het 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.

### *Bestaande situaties huisvesting van seizoenarbeiders*

Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied zijn omgevingsvergunningen in afwijking van het bestemmingsplan voor het tijdelijk huisvesten van arbeidsmigranten (seizoenarbeiders) verleend op agrarische bedrijven. Omdat de huisvesting uitsluitend is toegestaan ten behoeve van seizoenarbeiders die werkzaam zijn binnen het agrarisch bedrijf waar ze tijdelijk zijn gehuisvest en het een korte periode in het jaar betreft, wordt voor seizoenarbeiders geen afstandscriterium gehanteerd.

## **2.4 Algemene bepalingen**

### **Algemene bepalingen**

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

- a. De beschikbare gebruiksoppervlakte per persoon is minimaal 12 m<sup>2</sup>; 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 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. 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 ten minste:
  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.

## **2.5 Beleid en omgevingsaspecten**

Dit paraplubestemmingsplan voorziet in een juridische borging dat huisvesting van arbeidsmigranten alleen via afwijkingsprocedures mogelijk is. De aan te passen respectievelijk toe te voegen regels zijn niet in strijd met provinciaal- of rijksbeleid. Omgevingsaspecten hoeven niet te worden onderzocht, omdat de regels, zoals die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, geen consequenties hebben voor deze aspecten. De beleidsregel voorziet voorts in een zorgvuldige afweging per locatie in de omgeving.



## Hoofdstuk 3    Juridische regeling

Er is gekozen voor de vorm van een bestemmingsplan, waarin een aantal regels worden aangepast en toegevoegd aan de bestemmingsplannen en bestemmingen die in bijlage 1 zijn genoemd. Alleen de regels worden op een aantal punten herzien, maar blijven voor het overige van kracht. Het gaat om aanpassingen, die geen gevolgen hebben voor de opbouw en de inhoud van de verschillende bestemmingsplannen. Omdat de regeling overkoepelend geldt voor een groot aantal bestemmingsplannen wordt het een paraplubestemmingsplan genoemd.



## Hoofdstuk 4    Uitvoerbaarheid

### 4.1    Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit paraplubestemmingsplan doorloopt de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vastgelegde bestemmingsplanprocedure.

De hoofdlijnen van de nieuwe regeling in bestemmingsplannen is reeds bekend bij eenieder gelet op de reeds eerder genomen voorbereidingsbesluiten met de bijbehorende afwijkingsregeling. De daaraan ten grondslag liggende motivering en de opzet van de afwijkingsregeling vormde het uitgangspunt voor het voorliggende bestemmingsplan. Inspraak ingevolge de gemeentelijke Inspraakverordening is dan ook niet nodig. Wel wordt de provincie Zeeland geïnformeerd over deze werkwijze in het kader van het wettelijke verplichte vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De regeling voor het reguleren van huisvesting van arbeidsmigranten heeft geen consequenties voor het plangebied met betrekking tot het aspect water. De noodzaak om het waterschap te betrekken bij het vooroverleg is er dus niet en een watertoets is niet nodig. Zowel de provincie als het waterschap ontvangen een kennisgeving van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan eenieder zijn zienswijze kenbaar maken. Indien noodzakelijk wordt het bestemmingsplan aangepast aan de zienswijzen. Vervolgens wordt het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vastgesteld.

Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan nogmaals zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van beroep bij de Raad van State.

### 4.2    Financiële uitvoerbaarheid

Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Van een dergelijk handelen is met het aanpassen van de juridische regeling in deze herziening geen sprake, zodat de economische uitvoerbaarheid in deze niet hoeft te worden aangetoond.

### 4.3    Grondexploitatie

Het doel van de grondexploitatieregeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal, waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn.

Omdat in de voorliggende herziening geen ontwikkelingen worden toegestaan waarvoor de gemeente kosten moet maken, is het opstellen van een exploitatieplan in de zin van de Wro niet aan de orde.



bijlage  
bij de toelichting



## **Bijlage 1 Opzet beleidsregel huisvesting arbeidsmigranten en seizoensarbeiders**





# **Beleidsregel 'Huisvesting arbeidsmigranten en seizoensarbeiders'**

**Vastgesteld door het college op  
17 januari 2017**

**Bekendgemaakt op  
8 maart 2017**

# Inhoud

1. Aanleiding.....	3
2. Nieuwe regeling .....	5
3. Voorwaarden voor afwijken .....	6
3.1 Huisvesting van arbeidsmigranten in bestaande gebouwen binnen de plangebieden van de kernen en van het bestemmingsplan Buitengebied .....	6
3.2 Huisvesting van seizoensarbeiders in bestaande gebouwen en/of in kampeermiddelen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied .....	7
3.3 Bedrijventerreinen en recreatieterreinen.....	8
3.4 Intrekken omgevingsvergunning.....	8
3.5 Algemene bepalingen huisvesting van arbeidsmigranten en seizoensarbeiders.....	8
3.6 Bestaande situaties .....	9

# 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 seizoenarbeiders wordt een paraplubestemmingsplan vastgesteld. Met het paraplubestemmingsplan wordt de huisvesting van arbeidsmigranten en seizoenarbeiders 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 seizoenarbeiders'. 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 geïnterpreteerd. 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 m<sup>2</sup> 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 seizoenarbeiders in bestaande gebouwen en/of in kampeermiddelen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied**

Een afwijking wordt slechts toegepast ten behoeve van huisvesting van seizoenarbeiders 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 seizoenarbeiders alleen toegestaan in combinatie met de functie van bedrijfswoning.
- d. Huisvesting van seizoenarbeiders 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 seizoenarbeiders 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.
- 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 seizoenarbeiders**

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 m<sup>2</sup>; 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”.



regels



# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1 plan

de Paraplusherziening Huisvesting Arbeidsmigranten en seizoensarbeiders met identificatienummer NL.IMRO.0677.ppArbeidsmigranten-001V van de gemeente Hulst;

### 1.2 arbeidsmigrant

economisch actieve migrant wiens doel het is arbeid en inkomen te verwerven, met een hoofdverblijf elders, en op eigen initiatief en op vrijwillige basis;

### 1.3 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen;

### 1.4 huishouden

Een aantal, aan elkaar door familieband of anderszins gerelateerde, personen, die gezamenlijk één eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van één woning;

### 1.5 seizoensarbeider

economisch actieve migrant wiens doel het is arbeid en inkomen te verwerven, met een hoofdverblijf elders, op eigen initiatief en op vrijwillige basis in een periode van grote arbeidsbehoefte gedurende enkele maanden op een agrarisch bedrijf;

### 1.6 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

## **Artikel 2      Toepassingsregels**

Dit bestemmingsplan is van toepassing op de bestemmingsplannen en de daarin aangehaalde artikelen, zoals opgenomen in bijlage 1 en bijlage 2.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Wonen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

- a. In de doeleindenomschrijving en bestemmingsomschrijving van de in bijlage 1 genoemde bestemmingen wordt het begrip 'het wonen' vervangen door 'het wonen in een woning'.
- b. Voor zover hiermee vergelijkbare termen zijn genoemd, zoals '1 woning' of 'wonen in appartementen op de verdieping', wordt die bepaling zodanig aangevuld dat wonen in een woning plaatsvindt door een huishouden.
- c. Ten aanzien van 'bedrijfswoning' worden geen wijzigingen aangebracht.

#### 3.2 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met de in bijlage 1 genoemde bestemmingen wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van een woning door meer dan één huishouden.

#### 3.3 Afwijken van de gebruiksregels

##### 3.3.1 *Huisvesting van arbeidsmigranten in bestaande gebouwen*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2 in die zin dat huisvesting van arbeidsmigranten kan worden toegestaan, mits deze afwijking uitsluitend wordt verleend in overeenstemming met het geldende beleid, zoals dat is opgenomen in de beleidsregel 'Huisvesting arbeidsmigranten en seizoenarbeiders'.

##### 3.3.2 *Huisvesting van seizoenarbeiders in bestaande gebouwen en/of in kampeermiddelen*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2 in die zin dat huisvesting van seizoenarbeiders kan worden toegestaan, mits deze afwijking uitsluitend wordt verleend in overeenstemming met het geldende beleid, zoals dat is opgenomen in de beleidsregel 'Huisvesting arbeidsmigranten en seizoenarbeiders'.





## Hoofdstuk 3    Algemene regels

### Artikel 4    Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.



## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 5 Overgangsrecht

#### 5.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sublid a met maximaal 10%.
- c. Sublid a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 5.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Sublid a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 6 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Parapluherziening Huisvesting Arbeidsmigranten en seizoenarbeiders van de gemeente Hulst.

Behorend bij het besluit van 23 februari 2017.

bijlagen  
bij de regels



**Bijlage 1 Bestemmingsplannen waarop de afwijkingsbevoegdheid van artikel 3.3.1 van toepassing is**





<b>Bijlage 1. Bestemmingsplannen waarop de afwijkingsbevoegdheid van artikel 3.3.1 van toepassing is</b>							
Plannaam	Plantype	Identificatienummer	Vaststelling	Van toepassing zijnde artikelen			
				1.3	3.1/3.2	3.3	4
<i>Buitengebied</i>							
Buitengebied	Bestemmingsplan	NL.IMRO.0677.bpbuitengebied-001V	16-05-2013	1	22	3, 4, 5, 6, 9, 10, 12, 22	-
<i>Clinge</i>							
Clinge (wijzigingsbevoegdheden)	Bestemmingsplan	-	23-09-2004	1	4, 5, 8, 9	4, 5, 8, 9, 13	24A <sup>1</sup>
Clinge	Beheersverordening	NL.IMRO.0677.bvclinge-000V	14-07-2015	Idem, artikelen bp Clinge van toepassing			
's Gravenstraat 49 Clinge	Bestemmingsplan	NL.IMRO.0677.Bpsgravenstr49-007c	16-12-2010	1	3	3	6A <sup>1</sup>
Vermeerplein – Clinge	Bestemmingsplan	NL.IMRO.0677.bpclinge-vermeerpl-000V	22-11-2011	1	3, 5	3, 5	6
Beukelzstraat 23, Clinge	Bestemmingsplan	NL.IMRO.0677.ClgBeukelzstr23-001V	16-04-2015	1	4	4	5
<i>Graauw-Paal</i>							
Graauw-Paal <sup>2</sup>	Beheersverordening	NL.IMRO.0677.bvgraauwpaal-000V	18-02-2016	1	3, 4, 5	3, 4, 5, 7, 11	21A <sup>1</sup>
Woning Meloweg 2a Graauw	Bestemmingsplan	NL.IMRO.0677.bpGraauwMeloweg-va01	28-06-2012	1	4	4	6
<i>Heikant</i>							
Heikant	Bestemmingsplan	-	29-05-2008	1	3, 4, 5, 6	3, 4, 5, 6, 8, 12	19.2
Heikant 1H	Bestemmingsplan	-	10-06-2010	-	-	-	-
Heikant – Julianastraat	Bestemmingsplan	NL.IMRO.0677.bpheikantjulstr66-000V	10-11-2011	1	6, 7	6, 7	9
Julianastraat 107A,109 en 113 te Heikant	Bestemmingsplan	NL.IMRO.0677.bpHktJulianastraat-va01	29-03-2012	1	4	4	6
Julianastraat 32-34	Bestemmingsplan	NL.IMRO.0677.bpheikjulstr3234-000V	18-12-2014	1	3	3	4
Julianastraat 88-90, Heikant	Bestemmingsplan	NL.IMRO.0677.bpheikjulstr8890-001V	18-02-2016	1	3, 5	3, 5	6
<i>Hengstdijk</i>							
Hengstdijk	Bestemmingsplan	-	22-04-2010	1	3, 4	3, 4	14.2

<sup>1</sup> Het genoemde artikel betreft een artikel dat nu nog niet is opgenomen, maar wordt toegevoegd

<sup>2</sup> Genoemde artikelen betreffen de artikelen zoals opgenomen in bijlage 3 bij de regels van het plan

Uitbreiding recreatiecentrum De Vogel	Bestemmingsplan	NL.IMRO.0677.BpdeVogel-001V	19-09-2013	-	-	-	-
Voormalige school Hengstdijk	Bestemmingsplan	NL.IMRO.0677.bphengstdijkschool-001V	12-12-2013	1	3	3	5
<i>Hulst</i>							
Binnenstad Hulst	Bestemmingsplan	NL.IMRO.0677.bpbinnenstad-001V	08-11-2012	1	5, 16	3, 5, 8, 16	-
Binnenstad, 1 <sup>e</sup> herziening	Bestemmingsplan	NL.IMRO.0677.bpbinnenstad1H-va01	27-02-2014	-	-	-	-
Binnenstad, 2 <sup>e</sup> herziening	Bestemmingsplan	NL.IMRO.0677.bpbinnenstad2eherz-002v	25-09-2014	-	-	-	-
Houtmarkt	Bestemmingsplan	NL.IMRO.0677.bpHulstHoutmarkt-001V	21-03-2013	1	3	3	-
Hulst-Zuid	Bestemmingsplan	NL.IMRO.0677.bphulstzuid-001V	16-05-2013	1	6, 8, 9, 16, 17, 18	3, 5, 6, 8, 9, 16, 17, 18	-
Hulst Noord	Bestemmingsplan	-	20-09-2008	1	3, 4, 6	3, 4, 5, 6, 11	23.2
Hoek Zoutestraat-IJzerenhandstraat	Bestemmingsplan	NL.IMRO.0677.bpHulIJzerenhand-vg01	28-06-2012	1	3	3	6
Hulst Noord, Herziening Europaplein 9	Bestemmingsplan	NL.IMRO.0677.BP80498-001V	01-10-2015	1	5	5	7
Hulst Zuid, Herziening Grote Kreekweg	Bestemmingsplan	NL.IMRO.0677.HlStGrKreekweg-001V	14-07-2015	-	-	-	-
Steensedijk 71-75 te Hulst	Bestemmingsplan	NL.IMRO.0677.hulsteensedk7175-000V	09-06-2016	1	3	3	6
De Statie	Bestemmingsplan	-	18-12-2008	-	4, 6, 7, 10, 20	3, 4, 6, 7, 10, 12, 20	24
De Statie, herziening Life Style Village	Bestemmingsplan	NL.IMRO.0677.BPdeStatie-vg01	19-09-2013	-	-	-	-
Spoorweg-Hulst	Bestemmingsplan	NL.IMRO.0677.bphulstspoorweg-000V	14-07-2016	1		3	11
Hogeweg I, II en III	Bestemmingsplan	NL.IMRO.0677.bphogeweg123-002V	21-03-2013	1	10	4, 10	-
Hogeweg IV	Bestemmingsplan	-	15-11-2007	-	-	-	-
Hogeweg V	Bestemmingsplan	NL.IMRO.0677.bestemmingsplanHWV-001b	23-09-2010	-	-	4	-
<i>Kapellebrug</i>							
Kapellebrug	Bestemmingsplan	NL.IMRO.0677.bpkapellebrug-001V	07-02-2013	1	7, 12	4, 7, 12	-
Kapellebrug, Gentsevaart 38a	Bestemmingsplan	NL.IMRO.0677.bpkapgentsevert38a-000V	10-07-2014	1	4	4	6

Sint Janstraat 6c Kapellebrug	Bestemmingsplan	NL.IMRO.0677.bpkapelstjanstr6c-001V	18-12-2014	-	-	-	-
Sint Janstraat ong. te Kapellebrug	Bestemmingsplan	NL.IMRO.0677.bpKapelSintJanong-000V	18-02-2016	1	4	4	6
Sint Janstraat 6b	Bestemmingsplan	NL.IMRO.0677.bpkapelstjanstr6b-000V	09-06-2016	1	4	4	6
<i>Kloosterzande</i>							
Kloosterzande	Bestemmingsplan	-	14-02-2008	1	3, 4, 5, 6, 7,	3, 4, 5, 6, 7, 8, 16	27.2
Kloosterzande 1 <sup>e</sup> herziening	Bestemmingsplan	-	22-04-2010	-	-	-	-
Zoutedijk II	Bestemmingsplan	-	26-06-2008	1	3	3	11.2
Kloosterzande Oost	Bestemmingsplan	NL.IMRO.0677.HU4014KlzOost-001V	17-02-2011	1	5, 12	3, 5, 12	-
Groenendijk 7	Bestemmingsplan	NL.IMRO.0677.bpGroenendijk7KL-v001	22-11-2011	1	5	5	7
De Singel – Kloosterzande	Bestemmingsplan	NL.IMRO.0677.bpklzdesingel-001V	01-10-2015	1	5	5	7
Hoek en Bosch	Bestemmingsplan	-	25-09-2008	-	-	3	15.2
Hoek en Bosch 1 <sup>e</sup> herziening	Bestemmingsplan	-	24-09-2009	-	-	-	-
<i>Lamswaarde</i>							
Lamswaarde	Bestemmingsplan	-	26-06-2008	1	3, 4, 5	3, 4, 5, 10	15.2
Achterstraat te Lamswaarde	Bestemmingsplan	-	23-09-2010	1	6	6	7A <sup>1</sup>
Lamswaarde, 1 <sup>e</sup> herziening	Bestemmingsplan	NL.IMRO.0677.Lamswaarde1H-001V	27-06-2013	-	-	-	-
Jac. de Waalstraat 20 Lamswaarde	Bestemmingsplan	NL.IMRO.0677.bplamswjdwaaistr20-000V	15-05-2012	1	3	3	4
<i>Nieuw Namen</i>							
Nieuw Namen	Bestemmingsplan	-	05-04-2007	1	3, 4, 5	3, 4, 5, 6	22.2
Nieuw Namen 1 <sup>e</sup> herziening	Bestemmingsplan	-	25-09-2008	-	-	-	-
Nieuw Namen 2 <sup>e</sup> herziening	Bestemmingsplan	-	28-05-2009	-	-	-	-
Hulsterloostraat 107a	Bestemmingsplan	NL.IMRO.0677.BPNNHulsterloo107a-001V	09-06-2011	1	3	3	4
<i>Ossenis</i>							

Ossenisse	Bestemmingsplan	-	26-06-2008	1	3, 4	3, 4, 5, 8	18.2
<i>Sint Jansteen</i>							
Sint Jansteen	Bestemmingsplan	-	22-04-2010	1	6, 9, 17	3, 4, 6, 9, 17	-
Oversprong II	Bestemmingsplan	-	20-11-2008	1	2.5	2.5	3.1
Oversprong 2	Bestemmingsplan	NL.IMRO.0677.bpstjanoversprong2-000V	18-12-2014	1	7	7	8
Herontwikkeling locatie Rabobank Sint-Jansteen	Bestemmingsplan	NL.IMRO.0677.bpSjhovestr8-001V	06-11-2011	1	5	5	7
Sint Janshof te Sint Jansteen	Bestemmingsplan	NL.IMRO.0677.bpstjanstjanshof-001V	26-11-2013	1	5	5	6
<i>Terhole</i>							
Terhole	Bestemmingsplan	-	22-04-2010	1	5, 7, 12	4, 5, 7, 12	13
<i>Vogelwaarde</i>							
Vogelwaarde	Bestemmingsplan	-	26-06-2008	1	3, 4, 5, 6	3, 4, 5, 6, 7, 11	19.2
<i>Walsoorden</i>							
Walsoorden	Bestemmingsplan	-	08-07-2010	1	12	4	-
Perkpolder	Bestemmingsplan	-	20-11-2008	1	4, 15, 16	4, 5, 7, 8, 15, 16	17
Perkpolder, 1 <sup>e</sup> herziening	bestemmingsplan	NL.IMRO.0677.bpperkpolder1h-001V	25-09-2014	1	3, 4, 9	3, 4, 9	-

**Bijlage 2 Bestemmingsplan waarop de afwijkingsbevoegdheid  
van artikel 3.3.2 van toepassing is**



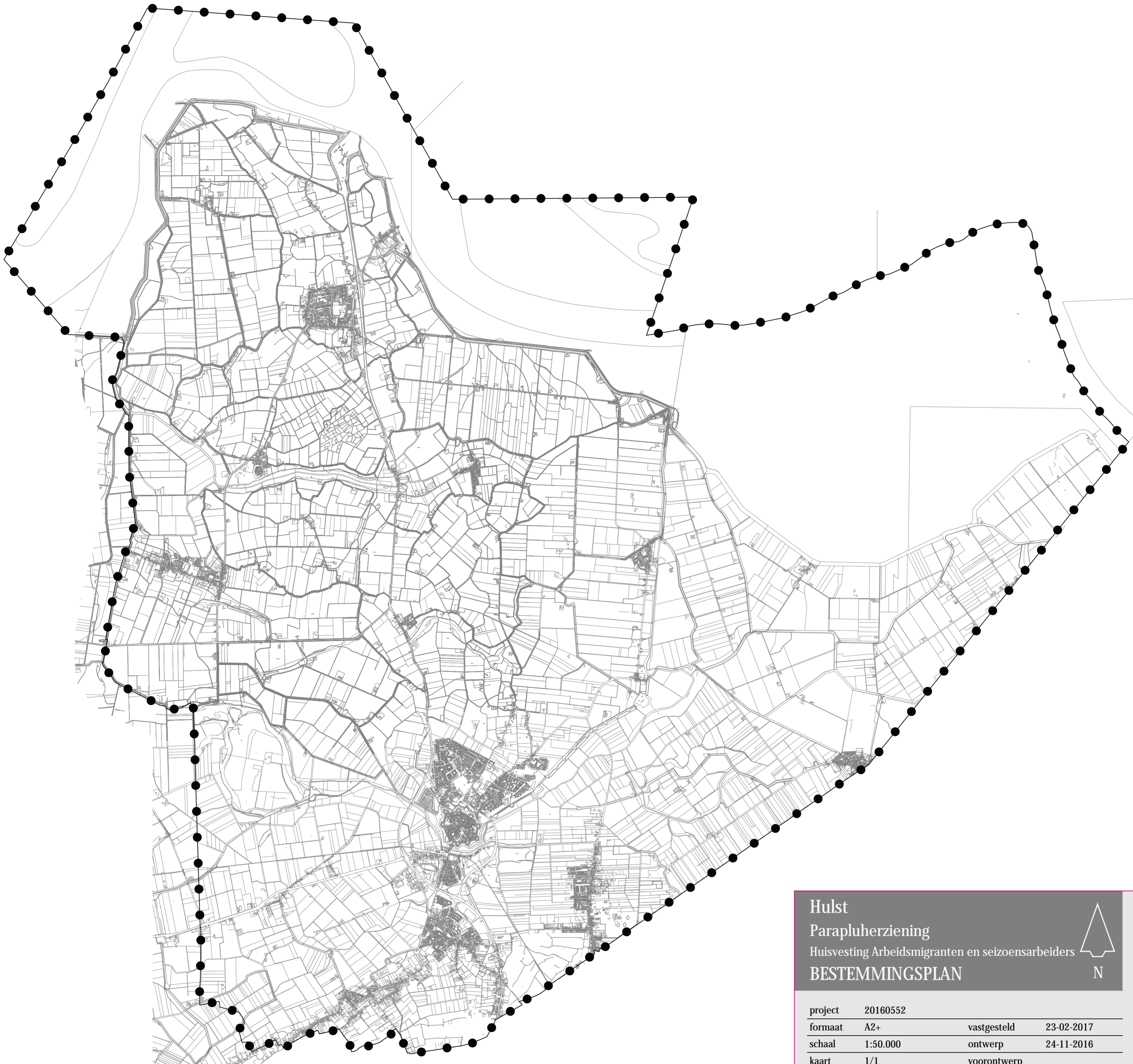
<b>Bijlage 2. Bestemmingsplan waarop de afwijkingsbevoegdheid van artikel 3.3.2 van toepassing is</b>							
Plannaam	Plantype	Identificatienummer	Vaststelling	Van toepassing zijnde artikelen			
				1.3	3.1/3.2	3.3	4
<i>Buitengebied</i>							
Buitengebied	Bestemmingsplan	NL.IMRO.0677.bpbuitengebied-001V	16-05-2013			3, 4, 5	-
<i>Clinge</i>							





verbeelding





Hulst  
 Parapluperziening  
 Huisvesting Arbeidsmigranten en seizoenarbeiders  
**BESTEMMINGSPAN**



project	20160552	vastgesteld	23-02-2017
formaat	A2+	ontwerp	24-11-2016
schaal	1:50.000	voorontwerp	
kaart	1/1	concept	28-10-2016
getekend	f.t.		
idn	NL.IMRO.0677.ppArbeidsmigranten-001V		



**Rho**  
 ADVISEURS  
 VOOR  
 LEEFRUIMTE

w [www.rho.nl](http://www.rho.nl)  
 e [info@rho.nl](mailto:info@rho.nl)