



# **BELEID HUISVESTING TIJDELIJKE WERKNEMERS**

25 mei 2021

# Inhoud

<b>1. Inleiding</b> .....	<b>4</b>
1.1 Aanleiding .....	4
1.2 Probleemstelling.....	4
1.3 Doelstelling.....	4
1.4 Reikwijdte .....	5
1.5 Leeswijzer .....	5
<b>2. Geldend beleid en bestaande mogelijkheden</b> .....	<b>6</b>
2.1 Bestemmingsplan Buitengebied (2009) .....	6
2.2 Nota Kamperen 2013 (2013) .....	6
2.3 Overig geldend beleid .....	7
<b>3. Vraag en aanbod</b> .....	<b>8</b>
3.1 Marktpartijen .....	8
3.2 Woningkwaliteit- en woningmarktonderzoek Zeeland 2019 (KWOZ) .....	8
3.3 Specifieke sectoren .....	8
3.4 Bestaand aanbod .....	9
<b>4. Uitgangspunten en mogelijkheden</b> .....	<b>10</b>
4.1 Inleiding .....	10
4.2 Huisvesting op minicampings .....	11
4.3 Huisvesting in bestaande (voormalige) agrarische bebouwing in het buitengebied..	11
4.4 Huisvesting bij agrarische bedrijven in het buitengebied (anders dan in bestaande bebouwing).....	12
4.5 Huisvesting bij glastuinbouwbedrijven .....	14
4.6 Verblijf op kampeerterreinen .....	15
4.7 Huisvesting in reguliere woningen (kamerverhuur).....	16
4.8 Verblijf in bestaande hotels en pensions .....	17
4.9 Verblijf in Bed and Breakfast .....	17
4.10 Huisvesting in recreatiewoningen .....	18
4.11 Huisvesting in vrijkomende bebouwing.....	19
<b>Procedures en nadere eisen</b> .....	<b>22</b>
<b>Evaluatie en monitoring</b> .....	<b>24</b>
<b>Bijlage 1: Samenvattend overzicht mogelijkheden</b> .....	<b>25</b>

## 1.1 AANLEIDING

Bij het opstellen van de Agenda Toerisme, de Woonvisie en de Omgevingsvisie Landelijk gebied is gebleken dat er op Schouwen-Duiveland een behoefte is aan een oplossing voor de huisvesting van tijdelijke werknemers in de toeristische sector en de agrarische sector. Bij het vaststellen van de Woonvisie is besloten om aanvullend beleid voor de huisvesting van tijdelijke medewerkers op te stellen. De vraag naar huisvesting voor tijdelijke werknemers van buiten de regio die werkzaam zijn op Schouwen-Duiveland is niet nieuw maar wordt wel steeds meer als urgent ervaren. Dit komt enerzijds door de aantrekkende economie en de trend van ketenverlenging in de agrarische sector en anderzijds door het blijven ontbreken van voldoende arbeidskrachten in de regio. Uit gesprekken met de diverse (markt)partijen komt naar voren dat de instroom en aanwezigheid van tijdelijke werknemers naar verwachting structureel blijft en het functioneren van onze eilandelijke economie ondenkbaar is zonder tijdelijke werknemers. Ook zijn er steeds meer andere sectoren die met hetzelfde vraagstuk zitten. Ook de horecasector, technische en productiebedrijven zijn in toenemende mate afhankelijk van tijdelijke werknemers uit binnen- en buitenland.

Een recent uitgevoerd onderzoek door STEC (KWOZ) in opdracht van de provincie Zeeland en de 13 Zeeuwse gemeenten onderstreept de structurele behoefte aan huisvesting voor tijdelijke werknemers en geeft inzicht in de verwachte omvang van de behoefte. Volgens de marktpartijen waarmee is gesproken is de bestaande (gemeentelijke) regelgeving kwantitatief niet toereikend en sluit ook kwalitatief onvoldoende aan op de behoefte aan geschikte huisvesting voor tijdelijke werknemers. Werkgevers en huisvesters/verblijfsaanbieders huisvesten tijdelijke medewerkers nu bijvoorbeeld op recreatieparken, in reguliere woningen in kernen en panden in het landelijk gebied. Deze huisvesting is niet altijd legaal, goed georganiseerd en/of veroorzaakt van tijd tot tijd hinder voor de omgeving. Ook wordt niet altijd aan kwaliteits- en veiligheidsnormen voldaan en zijn er vragen over de registratie van werknemers. Voor het behoud van onze welvaart is blijvende aanwezigheid en het (kunnen blijven) aantrekken en binden van deze werknemers van groot belang. Naast goed werkgeverschap vraagt dit ook om passend gemeentelijk beleid voor het huisvesten van tijdelijke werknemers.

## 1.2 PROBLEEMSTELLING

Het probleem is als volgt te splitsen:

1. De omvang van de groep tijdelijke werknemers waar huisvesting voor wordt gezocht neemt toe. Met enige regelmaat ontvangt de gemeente verzoeken voor huisvesting waar een adequate oplossing voor nodig is.
2. Er zijn situaties bekend van huisvesting van tijdelijke werknemers die niet wenselijk en niet toegestaan zijn. Het huidige gemeentelijke beleid biedt onvoldoende ruimte en richtlijnen om tot goede kwantitatieve en kwalitatieve oplossingen te komen.

## 1.3 DOELSTELLING

Doelstelling van dit beleidsproces:

1. Komen tot een gemeentelijk beleidskader voor het realiseren van voldoende tijdelijke en/of permanente huisvestingslocaties voor tijdelijke werknemers, zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht, in overleg met aanbieders van huisvesting. Met dit beleidskader worden handvatten geboden aan initiatiefnemers om (gezamenlijk) met plannen te komen.
2. Vraag en aanbod op elkaar afstemmen zodat voorzien kan worden in de lokale behoefte op het eiland.

3. Huisvesting vindt plaats op maatschappelijk verantwoorde wijze voor zowel de werknemers als de omgeving, er wordt een integrale afweging gemaakt op basis van huisvestingsnormen en locatiecriteria.
4. Door de mogelijkheid tot realisatie van voldoende tijdelijke en/of permanente huisvestingslocaties voor tijdelijke werknemers, zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht, worden onverantwoorde vormen van huisvesting tegengegaan.

#### **1.4 REIKWIJDTE**

Dit beleid richt zich op de ruimtelijk-planologische aspecten van huisvesting van tijdelijke werknemers. Dit kan zowel tijdelijk als permanent zijn. Administratieve zaken vallen buiten de scope van dit beleid. Dit beleid is van toepassing op de huisvesting van tijdelijke werknemers die voor een periode van maximaal 2 jaar aaneengesloten, een vakantieperiode daargelaten, werkzaam zijn op Schouwen-Duiveland. Werknemers die langer blijven, beschouwen we dus niet als tijdelijke werknemers. Deze werknemers dienen op reguliere wijze in woningen gehuisvest te worden. Het beleid richt zich primair op de doelgroep voor een verblijf van maximaal 2 jaar (de zogenaamde short- en midstay).

Hoewel een combinatie van huisvesting van tijdelijke medewerkers aangevuld met andere doelgroepen als starters op de woningmarkt of studenten een meerwaarde kan bieden, beperken we ons in dit beleid tot de doelgroep tijdelijke werknemers. Het beleid sluit een ontwikkeling waar meerdere doelgroepen worden bediend echter niet uit.

Omdat we ervan uit gaan dat initiatieven door de markt worden opgepakt is in dit beleid geen gemeentelijk uitvoeringsprogramma opgenomen.

#### **1.5 LEESWIJZER**

In dit beleid wordt in hoofdstuk 2 beschreven welke mogelijkheden er reeds zijn op basis van het geldende beleid. In hoofdstuk 3 is ingegaan op de verwachte behoefte. In hoofdstuk 4 zijn per type vraag randvoorwaarden opgenomen.

# Geldend beleid en bestaande mogelijkheden

# 2

## 2.1 BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED (2009)

Het geldende bestemmingsplan Buitengebied biedt mogelijkheden voor het huisvesten van seizoensarbeiders:

1. In een niet-permanent kampeermiddel op een op de verbeelding van het bestemmingsplan aangeduide minicamping. Kampeermiddelen zijn hier in het winterseizoen niet toegestaan.
2. In bestaande bebouwing bij een agrarisch bedrijf (als nevenactiviteit) of voormalig agrarisch bedrijf (als vervolgactiviteit). Een pension of hotelaccommodatie kan worden toegestaan tot een maximum van 25 bedden. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid voor het college in het bestemmingsplan opgenomen. Per locatie dient telkens een ruimtelijke afweging plaats te vinden. Onder andere de aspecten verkeer, geluid, uitstraling naar de omgeving, ruimtelijke kwaliteitswinst en landschappelijke inpassing zijn thema's waaraan aandacht moet worden besteed.
3. Op zogenoemde bouwstedes (een op de verbeelding aangeduide locatie waar ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf mag worden gebouwd). Ontheffing kan verleend worden voor de plaatsing van verplaatsbare wooneenheden ten behoeve van de huisvesting van aan het betreffende agrarisch bedrijf verbonden seizoensarbeiders, met een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 220 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van ten hoogste 3,5 meter voor een aaneengesloten periode van ten hoogste 15 weken per kalenderjaar. Ook hier dient door het college telkens een afweging te worden gemaakt of de ontheffing niet leidt tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van naastgelegen percelen. Deze ontheffingsmogelijkheid biedt in de huidige situatie geen oplossing voor glastuinbouwbedrijven. Er is sprake van een sterk fluctuerende behoefte gedurende het gehele jaar. Bovendien is bij glastuinbouwbedrijven geen sprake van een bouwstede.

## 2.2 NOTA KAMPEREN 2013 (2013)

Op een kampeerterrein (niet zijnde een minicamping bij een agrarisch bedrijf) kunnen standplaatsen worden gecreëerd voor huisvesting van op het kampeerterrein werkzaam recreatiepersoneel. Hiervoor geldt het volgende:

- Minder dan 100 niet-permanente standplaatsen = 1 extra niet permanente standplaats voor huisvesting van eigen personeel.
- Tussen 100 en 250 niet permanente standplaatsen = 2 extra niet permanente standplaatsen voor huisvesting van eigen personeel.
- Meer dan 250 niet permanente standplaatsen = 3 extra niet permanente standplaatsen voor huisvesting van eigen personeel.
- Meerdere kampeermiddelen moeten geclusterd geplaatst worden.
- De standplaats(en) mag (mogen) zich niet bevinden op het terreingedeelte met de bestemming dienstverlening en beheer.
- De standplaats(en) mag (mogen) alleen gedurende het zomerseizoen worden gebruikt en alleen door op het terrein werkzaam recreatiepersoneel.
- De standplaats(en) mag (mogen) niet voor recreatief verblijf worden verhuurd. De gebruiker(s) moet(en) in het nachtregister worden opgenomen en van iedere gebruiker moet een werkgeversverklaring kunnen worden overlegd. Bij controle moet de naam in het nachtregister hiermee overeenkomen.

Om gebruik te maken van deze mogelijkheden kan een omgevingsvergunning nodig zijn.

## 2.3 OVERIG GELDEND BELEID

1. Huisvesting in een reguliere woning: bewoning van een reguliere woning is mogelijk zolang het voor minimaal een half jaar aaneengesloten is (RvS 201408970/1/a1) en het 1 persoon betreft die er woont. Meerdere personen is ook mogelijk mits er sprake is van één huishouden, een samenstelling van mensen die een duurzame sociale relatie hebben met elkaar. Dit laatste zal in de praktijk nauwelijks voorkomen.
2. Verblijf in een hotel of pension: gebruik van een kamer en bijbehorende voorzieningen (ontbijt, kamerschoonmaak enzovoort). Het gebruik is gemaximeerd op een verblijf van 4 maanden omdat na 4 maanden een gebruiker ingeschreven moet worden in de gemeentelijke basisadministratie (BRP). Op dat moment is er geen sprake meer van gebruik dat vergelijkbaar is met recreatief gebruik en krijgt het gebruik een 'woon'karakter. Dit is niet toegestaan bij hotels en pensions.
3. Verblijf in een Bed & Breakfast (B&B): in een reguliere woning of een (vrijstaand) bijgebouw waarbij de woning bewoond dient te zijn door de hoofdbewoner en maximaal 5 slaapplekken aanwezig zijn is nachtverblijf binnen verschillende bestemmingsplannen rechtstreeks toegestaan (niet in alle bestemmingsplannen). Voorwaarde is wel dat er geen onevenredige verkeers-/parkeerdruk ontstaat en de woning ook geschikt is voor bewoning. Ook hierbij is er sprake van kortdurend verblijf tot maximaal 4 maanden.

## 3.1 MARKTPARTIJEN

Bij diverse marktpartijen is informatie opgehaald over de behoefte aan huisvesting. Gebleken is dat het vooral gaat om de werknemers met een verblijfsduur tot 2 jaar. Steeds vaker is er sprake van structurele jaarronde behoefte. De grootste behoefte wordt ervaren in de Kop van Schouwen (recreatie/horeca), Zierikzee (bedrijven) en Sirjansland/Oosterland (glastuinbouw). Geconstateerd is dat bedrijven vooral ieder voor zichzelf oplossingen zoeken, terwijl een samenwerking efficiënter zou kunnen zijn. Steeds meer beginnen bedrijven elkaar op te zoeken. Goed beheer en toezicht is in het belang van de bewoners en de omwonenden.

## 3.2 WONINGKWALITEIT- EN WONINGMARKTONDERZOEK ZEELAND 2019 (KWOZ)

In opdracht van de Provincie Zeeland heeft de Stec Groep onder andere onderzocht wat de opgave is voor huisvesting van arbeidsmigranten binnen Zeeland. Onder arbeidsmigranten verstaan zij alle buitenlandse personen die in een Zeeuwse gemeente werkzaam zijn en (de intentie hebben om) hier niet permanent (te komen) wonen. Op basis van onderzoek is in de rapportage een indicatief aantal van circa 530 arbeidsmigranten genoemd dat werkzaam is op Schouwen-Duiveland. De verwachting is dat dit in de komende 10 jaar toeneemt met 190–520 arbeidsmigranten. Daarvan blijft 6 % maximaal 4 maanden op Schouwen-Duiveland, 31 % blijft een jaar en 62 % blijft langer dan 1 jaar. Verder blijkt dat meer dan 70 % in een huur- of koopwoning en 15 % op een camping, vakantiepark of hotel verblijft.

Het maximale aantal van 1.050 arbeidsmigranten (530+520) komt overeen met de schatting gemaakt op basis van gesprekken in het voorjaar van 2019 met diverse (markt)partijen. In die gesprekken is ook een opgave voor circa 250 tijdelijke werknemers op het bedrijventerrein Zierikzee naar voren gekomen. Het is lastig om in te schatten in hoeverre deze opgave ook meegerekend is in het onderzoek van de Stec Groep. Het aantal werkplekken en werknemers fluctueert daarbij per seizoen en jaar. Ook zijn deze werknemers niet allemaal tegelijk aanwezig/nodig of zijn ze op meerdere plekken werkzaam/inzetbaar. Het aantal benodigde huisvestingsplaatsen waarmee in de eigen lokale behoefte wordt voorzien zal in de praktijk dan waarschijnlijk ook lager liggen dan de hiervoor genoemde aantallen.

Er wordt een steeds groter belang gehecht aan de kwaliteit van de huisvesting. Daarnaast wordt ook meer en meer waarde gehecht aan privacy. In het KWOZ werd de verwachting uitgesproken dat circa 50 % van de tijdelijke werknemers in de toekomst een eigen kamer wenst. Vanwege de coronacrisis en het advies van de commissie Roemer als gevolg daarvan (één persoon op één kamer) zal dit percentage waarschijnlijk hoger liggen.

## 3.3 SPECIFIEKE SECTOREN

### Glastuinbouw

In de praktijk is een oplossing in de kernen niet de gewenste oplossing van de ondernemers in het glastuinbouwcluster Sirjansland/Oosterland. In het verleden is reeds toestemming verleend voor het huisvesten van tijdelijke werknemers in voormalige bedrijfswoningen in het glastuinbouwcluster Sirjansland. Verder zijn er aanvragen voor aanvullende huisvestingsmogelijkheden in bestaande vrijkomende bebouwing en in losse nog te plaatsen units bij glastuinbouwbedrijven.



### **Kampeerterreinen**

In gesprekken met vertegenwoordigers namens de recreatie sector is aangegeven dat deze regeling onbedoeld beperkend werkt. Werknemers of exploitanten van de horeca die op het recreatieterrein aanwezig is maar door derden geëxploiteerd wordt, kan met deze regeling niet op het terrein gehuisvest worden. Hier is echter wel behoefte aan.

### **Productiebedrijven**

Er zijn productiebedrijven die de medewerkers liefst op of zo kort mogelijk bij het bedrijf willen huisvesten.

## **3.4 BESTAAND AANBOD**

Op dit moment wordt huisvesting op diverse wijzen aangeboden. Enerzijds worden woningen ingezet waarin meerdere medewerkers gelijktijdig worden gehuisvest, anderzijds worden hotels, pensions, B&B's, (mini)campings en recreatieparken ingezet. Een aantal glastuinbouwbedrijven hebben een voorziening in de nabijheid van hun bedrijven. Het aanbod is op dit moment slechts gedeeltelijk gereguleerd. Het totale aanbod is daardoor niet eenvoudig inzichtelijk te maken. Hoewel de prognose is dat de behoefte fors toeneemt zijn de formele verzoeken op dit moment beperkt.

# Uitgangspunten en mogelijkheden

# 4

## 4.1 INLEIDING

Dit beleid voorziet in een kader waarin verschillende manieren van huisvesting op kwalitatief hoogwaardige wijze kunnen worden gefaciliteerd. De bestaande mogelijkheden voor huisvesting worden hiermee verruimd. Als algemene uitgangspunten gelden:

1. Bestaande manieren van huisvesting kunnen worden geformaliseerd/gelegaliseerd indien aan de betreffende randvoorwaarden wordt voldaan. Indien hieraan niet wordt voldaan of geen medewerking aan een legalisatietraject wordt verleend, wordt in beginsel handhavend tegen de huisvesting opgetreden.
2. Er wordt onderscheid gemaakt in kortdurend verblijf en tijdelijk wonen. Onder kortdurend verblijf (short stay) verstaan we verblijf voor maximaal 4 maanden waarbij de werknemer zich niet hoeft in te schrijven in de Basisregistratie Personen (BRP). Onder tijdelijk wonen verstaan we verblijf tot maximaal 2 jaar, oftewel midstay. Daarbij is inschrijving in de BRP verplicht. Bij een verblijf langer dan 2 jaar is er sprake van 'wonen' (ofwel longstay) en is huisvesting op de reguliere woningmarkt van toepassing.
3. Gebruik wordt gemaakt van bestaande stenen en bestaande locaties. Binnen het scala aan mogelijkheden zoals dat hierna is geschetst is naar verwachting voldoende aanbod te realiseren. We kiezen dus niet voor grootschalige ontwikkelingen, maar voor aansluiting bij de bestaande vormen van huisvesting in of bij bestaande functies. In uitzonderingssituaties is nieuwbouw van complexen op 'vrije' gronden mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied. Aan dergelijke nieuwbouw wordt uitsluitend tijdelijke medewerking verleend, zodat uitgekeken kan worden naar een permanente oplossing. De voorwaarden zoals genoemd in paragraaf 4.11 zijn van toepassing.
4. Er vindt in beginsel geen huisvesting van werknemers op bedrijventerreinen plaats. Bedrijventerreinen zijn schaars en deze moeten beschikbaar blijven voor de vestiging van bedrijven. Bedrijven mogen niet belemmerd worden in hun bedrijfsvoering. Op bedrijventerreinen kan een goed woon- en leefklimaat voor de werknemers onvoldoende worden gewaarborgd.
5. Vermenging van gebruik door recreanten en tijdelijke werknemers dient te worden vermeden. Het dagritme van beide doelgroepen wijkt van elkaar af. Dit geldt niet voor hotels, pensions en afhankelijk van de inrichting B&B's.
6. Bij kortdurend verblijf, dus korter dan 4 maanden, wordt toeristenbelasting geheven. Uitsluitend indien geen enkele vorm van vergoeding (ook geen inhouding via het salaris) wordt geheven voor het nachtverblijf is dit niet van toepassing.
7. Om bij te kunnen sturen wordt bij het verlenen van medewerking in eerste instantie gekeken naar de mogelijkheden om situaties tijdelijk te vergunnen. Op die manier kan optimaal worden ingespeeld op de behoefte-ontwikkeling en kunnen eventuele misstanden makkelijker worden beëindigd. Rekening wordt wel gehouden met de mate van investering die een project vergt.
8. Indien er sprake is van een initiatief waarin meerdere doelgroepen worden gevestigd, bijvoorbeeld de combinatie jongeren en tijdelijke werknemers, dan kan bij wijze van experiment medewerking worden verleend aan kleinschalige nieuwbouw. Deze mogelijkheid is in alle gevallen maatwerk en is om die reden niet terug te vinden in de hierna benoemde huisvestingsmogelijkheden.

Per huisvestingstype wordt in de volgende paragrafen ingegaan op de randvoorwaarden en wijzigingen.

## 4.2 HUISVESTING OP MINICAMPINGS

Op minicampings mag reeds in een niet-permanent kampeermiddel worden verbleven. Dit is in het bestemmingsplan 'Buitengebied' uitgesloten in het winterseizoen. De regeling wordt gewijzigd:

1. Huisvesting mag plaatsvinden in een permanent danwel niet-permanent kampeermiddel. Verblijf in een permanent kampeermiddel mag, conform de regeling voor toeristisch gebruik, ook plaatsvinden in het winterseizoen. Verblijf in niet-permanente kampeermiddelen in het winterseizoen is niet toegestaan.
2. Er is sprake van kortdurend verblijf. Verblijf vindt plaats voor maximaal 4 maanden per persoon (shortstay). Bij langer verblijf dient men zich in te schrijven in de gemeentelijke basisadministratie (BRP). Voor langere huisvesting dan 4 maanden (tot maximaal 2 jaar, tijdelijk wonen) zijn andere huisvestingstypen beschikbaar. Bij controle dient de naam in het nachregister overeen te komen met een door de gebruiker te overleggen werkgeversverklaring.
3. Het maximum aantal permanente standplaatsen per minicamping bedraagt maximum 20% van het totale aantal standplaatsen (= maximum 5).
4. Recreatief gebruik en huisvesting voor tijdelijke medewerkers gelijktijdig kan conflicterend zijn vanwege een ander dagritme van beide doelgroepen. Om die reden is vermenging niet gewenst, tenzij beide doelgroepen nadrukkelijk ruimtelijk van elkaar gescheiden zijn. De houder van de minicamping dient derhalve een keuze te maken welke doelgroep men wil bedienen.
5. Er dient voorts voldaan te worden aan de gebruikelijke regels voor een minicamping.
6. Er is toeristenbelasting verschuldigd en de werknemers dienen opgenomen te zijn in het nachregister. Toeristenbelasting is niet verschuldigd indien medewerkers worden gehuisvest die werkzaam zijn binnen het bedrijf waar de minicamping is gevestigd en waarbij geen enkele vorm van vergoeding tegenover het nachtverblijf staat. In dat geval dient bij controle een werkgeversverklaring overlegd te worden waaruit dit blijkt.

### Procedure

Om gebruik te maken van de mogelijkheid voor huisvesting in een permanent kampeermiddel is een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik nodig. Het bestemmingsplan 'Buitengebied' sluit op dit moment het gebruik door seizoensarbeiders expliciet uit. Tijdelijke werknemers kunnen daarmee worden gelijkgesteld. Bij niet-permanente kampeermiddelen is het gebruik rechtstreeks toegestaan. Dit dient wel jaarlijks voor 1 maart te worden gemeld bij de gemeente zodat er inzicht ontstaat in de huisvesting van werknemers. Indien er nog geen sprake is van een minicamping dan dient de procedure voor realisatie van een minicamping te worden gevolgd. Zie hiervoor de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.7.7 van het bestemmingsplan 'Buitengebied in Beweging'. Het college van burgemeester en wethouders is daartoe bevoegd, mits aan alle voorwaarden uit die wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan.

## 4.3 HUISVESTING IN BESTAANDE (VOORMALIGE) AGRARISCHE BEBOUWING IN HET BUITENGEBIED

In bestaande bebouwing bij een agrarisch bedrijf (als nevenactiviteit) of voormalig agrarische bedrijf (als vervolgactiviteit) in het buitengebied kan een pension of hotelaccommodatie – een Nieuwe Economische Drager (NED)- worden toegestaan. De regeling wordt aangevuld.

De volgende voorwaarden zijn van toepassing:

1. Er wordt voldaan aan de regeling voor Nieuwe Economische Draggers conform het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied in beweging'. Dat wil zeggen maximum 25 bedden (25 personen). Per locatie dient telkens een ruimtelijke afweging plaats te vinden. Onder andere de aspecten verkeer, geluid, uitstraling naar de omgeving, ruimtelijke kwaliteitswinst en landschappelijke inpassing zijn thema's waaraan aandacht moet worden besteed.

2. Er dient zoveel als mogelijk sprake te zijn van een jaarronde exploitatie. Door een jaarronde exploitatie wordt (tijdelijke) leegstand voorkomen en wordt optimaal gebruik gemaakt van de beschikbare ruimte. Dit kan betekenen dat samenwerking tussen bedrijven moet worden gezocht. In een businessplan dient aangetoond te worden op welke wijze de jaarronde exploitatie voorzien is, welke doelgroepen worden bediend en wat de verwachte behoefte concreet is.
3. Beheer en toezicht dient goed geregeld te zijn. Er dient een beheerplan te worden opgesteld door de eigenaar/uitbater. Dit wordt ter goedkeuring voorgelegd aan het college van B&W. In ieder geval is daarin geregeld de manier waarop 24/7 beheer, toezicht en bereikbaarheid (ook voor omwonenden) wordt georganiseerd en de wijze waarop de werknemers die ter plaatse zijn gehuisvest worden begeleid en geïnstrueerd ter voorkoming van ongewenste situaties. Tevens dient er een protocol beschikbaar te zijn hoe te handelen bij incidenten en een (meertalig) huisreglement. Tenslotte moet het beheerplan inzicht geven in de wijze van onderhouden van het pand en het terrein.
4. Voldaan moet worden aan de meest actuele eisen zoals aangegeven in het Keurmerk Normering Flexwonen. De Stichting Normering Flexwonen heeft normen opgesteld voor huisvesting. Deze zijn te vinden op [www.normeringflexwonen.nl](http://www.normeringflexwonen.nl) en hebben betrekking op:
  - ruimte (waaronder minimale oppervlakten) en privacy
  - sanitair, veiligheid en hygiëne
  - voorzieningen voor koken
  - informatievoorziening aan de bewoners
  - brandveiligheid
  - goed werkgeverschap
5. Er is sprake van kortdurend verblijf. De maximale verblijfsduur per persoon is 4 maanden (short stay). Bij langer verblijf dient men zich in te schrijven in de gemeentelijke basisadministratie (BRP). Voor langere huisvesting dan 4 maanden (tot maximaal 2 jaar, tijdelijk wonen) zijn andere huisvestingstypen beschikbaar.
6. Er is toeristenbelasting verschuldigd en de werknemers dienen opgenomen te zijn in het nachregister. Toeristenbelasting is niet verschuldigd indien medewerkers worden gehuisvest die werkzaam zijn binnen het bedrijf waar de NED is gevestigd en waarbij geen enkele vorm van vergoeding tegenover het nachtverblijf staat. In dat geval dient bij controle een werkgeversverklaring overlegd te worden waaruit dit blijkt.

## Procedure

Voor een Nieuwe Economische Drager kan, indien de locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied in beweging' een wijzigingsplan opgesteld worden. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om een wijzigingsplan vast te stellen. De proceduretijd bedraagt exclusief voorbereiding circa 4 maanden. Dit is sterk afhankelijk van eventueel ingekomen zienswijzen vanuit de omgeving. Alternatief is het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Vooroverleg over een initiatief is noodzakelijk. Daarvoor dient een onderbouwd principeverzoek ingediend te worden. Het college kan besluiten om – in plaats van het vaststellen van een wijzigingsplan – een tijdelijke omgevingsvergunning te verlenen.

## 4.4 HUISVESTING BIJ AGRARISCHE BEDRIJVEN IN HET BUITENGEBIED (ANDERS DAN IN BESTAANDE BEBOUWING)

De geldende mogelijkheden voor huisvesting van tijdelijke werknemers worden gehandhaafd en aangevuld. De volgende voorwaarden zijn van toepassing voor verplaatsbare wooneenheden:

1. Het gaat om huisvesting van aan het betreffende agrarisch bedrijf verbonden seizoensarbeiders binnen het bouwvlak.
2. Het gezamenlijk oppervlak bedraagt maximaal 220 m<sup>2</sup>.
3. De hoogte bedraagt maximaal 3,5 meter.

4. De maximale periode bedraagt 15 aaneengesloten weken per kalenderjaar.
5. Er mag geen onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen optreden.
6. Voldaan moet worden aan de meest actuele eisen zoals aangegeven in het Keurmerk Normering Flexwonen. De Stichting Normering Flexwonen heeft normen opgesteld voor huisvesting. Deze zijn te vinden op [www.normeringflexwonen.nl](http://www.normeringflexwonen.nl) en hebben betrekking op:
  - ruimte (waaronder minimale oppervlakten) en privacy
  - sanitair, veiligheid en hygiëne
  - voorzieningen voor koken
  - informatievoorziening aan de bewoners
  - brandveiligheid
  - goed werkgeverschap
7. Er is toeristenbelasting verschuldigd en de werknemers dienen opgenomen te zijn in het nachtregister. Toeristenbelasting is niet verschuldigd indien medewerkers worden gehuisvest die werkzaam zijn binnen het bedrijf zelf en waarbij geen enkele vorm van vergoeding tegenover het nachtverblijf staat. In dat geval dient bij controle een werkgeversverklaring overlegd te worden waaruit dit blijkt.
8. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Ook personen die slechts tijdelijk verblijven in onze gemeente hebben recht op een goed woon- en leefklimaat. Dat betekent dat aangesloten wordt bij de eisen voor reguliere woningen. Inzichtelijk moet zijn:
  - dat er sprake is van een voldoende akoestisch klimaat ten aanzien van wegverkeerslawaaai en industrielawaai. Getoetst wordt aan het gemeentelijk milieubeleidsplan/de Wet geluidhinder (of diens opvolger, de toekomstige Omgevingswet);
  - dat de bodemkwaliteit voldoende is, wat blijkt uit actuele bodeminformatie of een onderzoek;
  - er geen sprake is van hinder van omliggende bedrijven. Getoetst wordt aan de actuele richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (of de regeling zoals die zal gelden zodra de Omgevingswet in werking is getreden);
  - er geen sprake is van onacceptabele risico's ten aanzien van externe veiligheid. Dit moet blijken uit een beoordeling aan de hand van de in de omgeving aanwezige risicobronnen.
9. Beheer en toezicht dient goed geregeld te zijn. Er dient een beheerplan te worden opgesteld door de eigenaar/uitbater. Dit wordt ter goedkeuring voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders. In ieder geval is daarin geregeld de manier waarop 24/7 beheer, toezicht en bereikbaarheid (ook voor omwonenden) wordt georganiseerd en de wijze waarop de werknemers die ter plaatse zijn gehuisvest worden begeleid en geïnstrueerd ter voorkoming van ongewenste situaties. Tevens dient er een protocol beschikbaar te zijn hoe te handelen bij incidenten en een (meertalig) huisreglement. Tenslotte moet het beheerplan inzicht geven in de wijze van onderhouden van het pand en het terrein.

## Procedure

Voor verplaatsbare wooneenheden is een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid aanwezig in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Voor zover initiatieven niet binnen dat bestemmingsplan vallen kan afgeweken worden van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning waarbij artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de WABO wordt toegepast. Dit betreft een zogenoemde 'kruimelprocedure' voor afwijkend gebruik van het bestemmingsplan. Het college kan er ook voor kiezen om een tijdelijke vergunning te verlenen om het gebruik te kunnen monitoren en indien nodig bij te sturen. Er is in alle gevallen sprake van een reguliere procedure die – behoudens eventuele verdaging – binnen 8 weken wordt afgedaan. Bij de aanvraag moet inzichtelijk worden gemaakt dat aan de bovengenoemde voorwaarden wordt voldaan. Geadviseerd wordt om daarover vooroverleg te voeren.

## 4.5 HUISVESTING BIJ GLASTUINBOUWBEDRIJVEN

De behoefte bij glastuinbouwbedrijven betreft een jaarronde behoefte voor wisselende medewerkers. In lijn met de mogelijkheden voor verplaatsbare wooneenheden bij reguliere agrarische bedrijven wordt medewerking verleend aan verplaatsbare wooneenheden. De volgende voorwaarden zijn van toepassing:

1. Het gaat om huisvesting van aan het betreffende glastuinbouwbedrijf verbonden werknemers.
2. Er is voor maximaal 25 personen huisvesting beschikbaar per bedrijf.
3. De wooneenheden worden geplaatst binnen het geldende bouw- of bestemmingsvlak danwel het samenstel van bebouwing, zodat er geen extra beslag op de ruimte plaatsvindt en er geen sprake is van een verstoring van het landelijk gebied.
4. Er mag geen onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen optreden.
5. Er dient zoveel als mogelijk sprake te zijn van een jaarronde exploitatie. Door een jaarronde exploitatie wordt (tijdelijke) leegstand voorkomen en wordt optimaal gebruik gemaakt van de beschikbare ruimte. Dit kan betekenen dat samenwerking tussen bedrijven moet worden gezocht. In een businessplan dient aangetoond te worden op welke wijze de jaarronde exploitatie voorzien is en wat de verwachte behoefte concreet is.
6. Beheer en toezicht dient goed geregeld te zijn. Er dient een beheerplan te worden opgesteld door de eigenaar/uitbater. Dit wordt ter goedkeuring voorgelegd aan het college van B&W. In ieder geval is daarin geregeld de manier waarop 24/7 beheer, toezicht en bereikbaarheid (ook voor omwonenden) wordt georganiseerd en de wijze waarop de werknemers die ter plaatse zijn gehuisvest worden begeleid en geïnstrueerd ter voorkoming van ongewenste situaties. Tevens dient er een protocol beschikbaar te zijn hoe te handelen bij incidenten en een (meertalig) huisreglement. Tenslotte moet het beheerplan inzicht geven in de wijze van onderhouden van het pand en het terrein.
7. Voldaan moet worden aan de meest actuele eisen zoals aangegeven in het Keurmerk Normering Flexwonen. De Stichting Normering Flexwonen heeft normen opgesteld voor huisvesting. Deze zijn te vinden op [www.normeringflexwonen.nl](http://www.normeringflexwonen.nl) en hebben betrekking op:
  - ruimte (waaronder minimale oppervlakten) en privacy
  - sanitair, veiligheid en hygiëne
  - voorzieningen voor koken
  - informatievoorziening aan de bewoners
  - brandveiligheid
  - goed werkgeverschap
8. Er is toeristenbelasting verschuldigd en de werknemers dienen opgenomen te zijn in het nachtregister. Toeristenbelasting is niet verschuldigd indien medewerkers worden gehuisvest en waarbij geen enkele vorm van vergoeding tegenover het nachtverblijf staat. In dat geval dient bij controle een werkgeversverklaring overlegd te worden waaruit dit blijkt.
9. Gebruik van dit type huisvesting mag voor maximaal 2 jaar per persoon (tijdelijk wonen). Daarna dient huisvesting plaats te vinden via de reguliere woningmarkt.
10. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Ook personen die slechts tijdelijk verblijven in onze gemeente hebben recht op een goed woon- en leefklimaat. Dat betekent dat aangesloten wordt bij de eisen voor reguliere woningen. Inzichtelijk moet zijn:
  - dat er sprake is van een voldoende akoestisch klimaat ten aanzien van wegverkeerslawaai en industrielawaai. Getoetst wordt aan het gemeentelijk milieubeleidsplan/de Wet geluidhinder (of diens opvolger, de toekomstige Omgevingswet);
  - dat de bodemkwaliteit voldoende is, wat blijkt uit actuele bodeminformatie of een onderzoek;
  - er geen sprake is van hinder van omliggende bedrijven. Getoetst wordt aan de actuele richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (of de regeling zoals die zal gelden zodra de Omgevingswet in werking is getreden);
  - er geen sprake is van onacceptabele risico's ten aanzien van externe veiligheid. Dit moet blijken uit een beoordeling aan de hand van de in de omgeving aanwezige risicobronnen.

## Procedure

Afgeweken kan worden van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning waarbij artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 wordt toegepast. Dit betreft een zogenoemde 'kruimelprocedure' voor afwijkend gebruik van het bestemmingsplan. Het college kan er ook voor kiezen om een tijdelijke vergunning te verlenen om het gebruik te kunnen monitoren en indien nodig bij te sturen. Er is in alle gevallen sprake van een reguliere procedure die – behoudens eventuele verdaging – binnen 8 weken wordt afgedaan. Bij de aanvraag moet inzichtelijk worden gemaakt dat aan de bovengenoemde voorwaarden wordt voldaan. Geadviseerd wordt om daarover vooroverleg te voeren.

## 4.6 VERBLIJF OP KAMPEERTERREINEN

De regeling uit de Nota Kamperen 2013 wordt uitgebreid zodat ook medewerkers van horecabedrijven gebruik kunnen maken van een kampeerterein.

Op een kampeerterein (niet zijnde een minicamping) kunnen standplaatsen worden gecreëerd voor huisvesting van tijdelijke werknemers. Hiervoor geldt het volgende:

1. Minder dan 100 niet-permanente standplaatsen = 1 extra niet permanente standplaats voor huisvesting van tijdelijke werknemers van het eigen kampeerterein danwel lokaal gevestigde horecabedrijven (binnen een straal van 10 kilometer) of maximum 3 slaapplekken binnen het in het bestemmingsplan aangeduide vlak 'dienstverlening en beheer' in een gebouw ten behoeve van huisvesting van tijdelijke werknemers van het eigen kampeerterein danwel werknemers of de exploitant van de op het kampeerterein aanwezige horec afaciliteit. In geval van nieuwbouw vindt dit uitsluitend plaats binnen de bestaande bouw mogelijkheden.
2. Tussen 100 en 250 niet permanente standplaatsen = 2 extra niet permanente standplaatsen voor huisvesting van tijdelijke werknemers van het eigen kampeerterein danwel lokaal gevestigde horecabedrijven (binnen een straal van 10 kilometer) of maximum 6 slaapplekken binnen het in het bestemmingsplan aangeduide vlak 'dienstverlening en beheer' in een gebouw ten behoeve van huisvesting van tijdelijke werknemers van het eigen kampeerterein danwel werknemers of de exploitant van de op het kampeerterein aanwezige horec afaciliteit. In geval van nieuwbouw vindt dit uitsluitend plaats binnen de bestaande bouw mogelijkheden.
3. Meer dan 250 niet permanente standplaatsen = 3 extra niet permanente standplaatsen voor huisvesting van tijdelijke werknemers van het eigen kampeerterein danwel lokaal gevestigde horecabedrijven (binnen een straal van 10 kilometer) of maximum 9 slaapplekken binnen het in het bestemmingsplan aangeduide vlak 'dienstverlening en beheer' in een gebouw ten behoeve van huisvesting van tijdelijke werknemers van het eigen kampeerterein danwel werknemers of de exploitant van de op het kampeerterein aanwezige horec afaciliteit. In geval van nieuwbouw vindt dit uitsluitend plaats binnen de bestaande bouw mogelijkheden.
4. Meerdere kampeermiddelen moeten geclusterd geplaatst worden.
5. De standplaats(en) mag (mogen) zich niet bevinden op het terreingedeelte met de bestemming dienstverlening en beheer.
6. De standplaats(en) en slaapplekken mogen gedurende de openingsperiode van de kampeerterreinen worden gebruikt.
7. De standplaats(en) en slaapplekken mogen niet voor recreatief verblijf worden verhuurd. In geval van slaapplekken in gebouwen is geen volwaardige keuken toegestaan. Een kitchenette is wel toegestaan: een kleinschalige kookgelegenheid bestaande uit een aanrecht ten behoeve van een koffiezetapparaat, waterkoker, een kookplaat met één pit, een (combi)magnetron/oven en een koelkast. Een kitchenette is niet bestemd voor het bereiden van complete maaltijden.
8. Er mag geen onevenredige verkeers-/parkeerdruk ontstaan.

9. Er is toeristenbelasting verschuldigd voor personen van buiten de gemeente en de werknemers dienen opgenomen te zijn in het nachtregister. Toeristenbelasting is niet verschuldigd indien medewerkers worden gehuisvest die werkzaam zijn binnen het bedrijf waar de kampeermiddelen worden gebruikt of de horecafaciliteiten op dat bedrijf en waarbij geen enkele vorm van vergoeding tegenover het nachtverblijf staat. In dat geval dient bij controle een werkgeversverklaring overlegd te worden waaruit dit blijkt.

## Procedure

Binnen het bestemmingsplan 'Kop van Schouwen' is gebruik van extra standplaatsen zoals hierboven genoemd voor eigen personeel rechtstreeks toegestaan. Voor gebruik door personen die niet verbonden zijn aan het betreffende kampeerterrein, maar van horecagelegenheden in de omgeving van het kampeerterrein kan een tijdelijke omgevingsvergunning (reguliere procedure) worden verleend voor een periode van maximaal 10 jaar. Indien geen regeling in het geldende bestemmingsplan is opgenomen dan is een omgevingsvergunning noodzakelijk.

## 4.7 HUISVESTING IN REGULIERE WONINGEN (KAMERVERHUUR)

Gelet op de huidige woningmarkt kan het gebruik van reguliere woningen door meerdere tijdelijke werknemers, anders dan uitsluitend een huishouden, onder voorwaarden worden toegestaan. Aan dergelijke kamerverhuur zijn de volgende voorwaarden verbonden:

1. Huisvesting vindt plaats voor maximaal 4 personen.
2. Iedere persoon heeft een eigen slaapkamer, tenzij er sprake is van stellen.
3. Het gaat om onzelfstandige woonruimten, waarbij voorzieningen zoals keuken en sanitair worden gedeeld.
4. Clustervorming moet worden voorkomen. Het maximum aantal kamerverhuurpanden (woningen) wordt gerelateerd aan de omvang van de kernen. Er kan toestemming worden gegeven voor kamerverhuurpanden:
  - in kernen tot 1.000 inwoners: 2 kamerverhuurpanden;
  - in kernen tussen 1.000 en 3.000 inwoners: 4 kamerverhuurpanden;
  - in kernen tussen 3.000 en 8.000 inwoners: 8 kamerverhuurpanden;
  - in kernen groter dan 8.000 inwoners: 15 kamerverhuurpanden.
5. Er is in aanvulling op het gestelde onder 4 maximum 1 kamerverhuurpand per 'postcode 6' (bijvoorbeeld 1234 AB) aanwezig. Indien in de bestaande situatie, ten tijde van de vaststelling van dit beleid, reeds meerdere kamerverhuurpanden legaal aanwezig zijn dan geldt hiervoor een overgangssituatie.
6. Huisvesting in een kamerverhuurpand vindt niet plaats in het buitengebied of in buurtschappen (met uitzondering van glastuinbouwgebieden).
7. Er dient zoveel als mogelijk sprake te zijn van een jaarronde exploitatie. Door een jaarronde exploitatie wordt (tijdelijke) leegstand voorkomen en wordt optimaal gebruik gemaakt van de beschikbare ruimte. Dit kan betekenen dat samenwerking tussen bedrijven moet worden gezocht. In een businessplan dient aangetoond te worden op welke wijze de jaarronde exploitatie voorzien is, welke doelgroepen worden bediend en wat de verwachte behoefte concreet is.
8. Beheer en toezicht dient goed geregeld te zijn. Er dient een beheerplan te worden opgesteld door de eigenaar/uitbater. Dit wordt ter goedkeuring voorgelegd aan het college van B&W. In ieder geval is daarin geregeld de manier waarop 24/7 beheer, toezicht en bereikbaarheid (ook voor omwonenden) wordt georganiseerd en de wijze waarop de werknemers die ter plaatse zijn gehuisvest worden begeleid en geïnstrueerd ter voorkoming van ongewenste situaties. Tevens dient er een protocol beschikbaar te zijn hoe te handelen bij incidenten en een (meertalig) huisreglement. Tenslotte moet het beheerplan inzicht geven in de wijze van onderhouden van het pand en het terrein.



9. Er moet sprake zijn van voldoende parkeergelegenheid. Uitgangspunt is dat er geparkeerd wordt op eigen terrein. Qua normering is in het parkeerbeleid bepaald dat aangesloten wordt bij de CROW-normering. In de publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' van het CROW is voor onzelfstandige woonruimten een gemiddelde parkeernorm opgenomen van 0,25 parkeerplaats per kamer. Voor huisvesting van tijdelijke werknemers kan aangesloten worden bij de normen voor kamerverhuur. In geval van een kamerverhuurpand binnen de bebouwde kom waarbij geen eigen terrein beschikbaar is dient aangetoond te worden dat voldoende parkeerruimte in de buitenruimte gewaarborgd is. Indien nodig kan hiervoor een parkeerdrukonderzoek worden gevraagd.
10. Voldaan moet worden aan de meest actuele eisen zoals aangegeven in het Keurmerk Normering Flexwonen. De Stichting Normering Flexwonen heeft normen opgesteld voor huisvesting. Deze zijn te vinden op [www.normeringflexwonen.nl](http://www.normeringflexwonen.nl) en hebben betrekking op:
  - ruimte (waaronder minimale oppervlakten) en privacy
  - sanitair, veiligheid en hygiëne
  - voorzieningen voor koken
  - informatievoorziening aan de bewoners
  - brandveiligheid
  - goed werkgeverschap
11. De eigenaar/uitbater dient een nachtregister bij te houden. Bij controle dient de naam in het nachtregister overeen te komen met een door de gebruiker te overleggen werkgeversverklaring.
12. Gebruik van dit type huisvesting mag voor maximaal 2 jaar per persoon (tijdelijk wonen). Daarna dient huisvesting plaats te vinden via de reguliere woningmarkt.

### Procedure

Medewerking kan worden verleend door het verlenen van een tijdelijke omgevingsvergunning. In beginsel wordt uitgegaan van een periode van 5 jaar. Daarna kan worden gezien of een permanente regeling gewenst is.

## 4.8 VERBLIJF IN BESTAANDE HOTELS EN PENSIONS

Nachtverblijf en logies is mogelijk in bestaande hotels en pensions. Gebruik voor zowel de recreatieve als zakelijke markt is toegestaan. Dit nachtverblijf is gericht op kortdurend verblijf. De volgende voorwaarden zijn van toepassing:

1. De maximale verblijfsduur per persoon is 4 maanden (kortdurend verblijf). Bij langer verblijf dient men zich in te schrijven in de gemeentelijke basisadministratie (BRP). Voor langere huisvesting dan 4 maanden (tot maximaal 2 jaar) zijn andere huisvestingstypen beschikbaar.
2. Het hotel of pension dient als zodanig aangemerkt te blijven. Dit blijkt onder meer uit: een gezamenlijke entree, receptie, centrale keuken, aanwezig personeel en het in stand hebben van gebruikelijke voorzieningen zoals roomservice, dagelijkse schoonmaak en beddenopmaak.
3. Er is toeristenbelasting verschuldigd en de werknemer dient opgenomen te worden in het nachtregister.

### Procedure

Er is geen procedure noodzakelijk mits het bestemmingsplan dergelijke huisvesting reeds toestaat. Indien dat niet het geval is dan kan hiervoor afgeweken worden van het bestemmingsplan door het verlenen van een omgevingsvergunning (kruimelafwijking).

## 4.9 VERBLIJF IN BED AND BREAKFAST

Onder de volgende voorwaarden is nachtverblijf mogelijk:

1. Huisvesting vindt plaats in een reguliere woning of een bijgebouw bij een woning (niet zijnde een bedrijfswoning op een bedrijventerrein).

2. De woning dient bewoond te zijn door de hoofdbewoner.
3. De woning is geschikt voor permanente bewoning.
4. Er zijn maximaal 5 slaappleaatsen toegestaan.
5. Er is sprake van kortdurend verblijf. De maximale verblijfsduur per persoon is 4 maanden (short stay). Bij langer verblijf dient men zich in te schrijven in de gemeentelijke basisadministratie (BRP). Voor langere huisvesting dan 4 maanden (tot maximaal 2 jaar, tijdelijk wonen) zijn andere huisvestingstypen beschikbaar.
6. Er is geen sprake van een eigen adres, er wordt aan de B&B geen huisnummer toegekend omdat dit hoort bij de woning.
7. De hoofdbewoner dient bij controle een nachtregister te kunnen overleggen en er is toeristenbelasting verschuldigd. In het geval door eigen personeel in een B&B bij het bedrijf (de bedrijfswoning of een bijgebouw) wordt verbleven is ook toeristenbelasting verschuldigd tenzij geen enkele vorm van vergoeding tegenover het nachtverblijf staat. In dat geval dient bij controle een werkgeversverklaring overlegd te worden waaruit dit blijkt.
8. Alleen terughoudende reclame-uitingen zijn toegestaan (geen neon reclame).
9. Er is geen volwaardige keuken toegestaan. Een kitchenette is wel toegestaan: een kleinschalige kookgelegenheid bestaande uit een aanrecht ten behoeve van een koffiezetapparaat, waterkoker, een kookplaat met één pit, een (combi)magnetron/oven en een koelkast. Een kitchenette is niet bestemd voor het bereiden van complete maaltijden.
10. Er mag geen onevenredige verkeers-/parkeerdruk ontstaan.
11. Recreatief gebruik en huisvesting voor tijdelijke medewerkers gelijktijdig kan conflicterend zijn vanwege een ander dagritme van beide doelgroepen. Om die reden is vermenging niet gewenst, tenzij beide doelgroepen nadrukkelijk ruimtelijk van elkaar gescheiden zijn.

## Procedure

Voor zover Bed & Breakfast niet rechtstreeks is toegestaan in de geldende bestemmingsplannen (per locatie verschillend) is het mogelijk om af te wijken van het betreffende bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning waarbij artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 wordt toegepast. Dit betreft een zogenoemde 'kruimelprocedure' voor afwijkend gebruik van het bestemmingsplan. Voor vestiging in een bijgebouw is dit zonder meer van toepassing. Er is sprake van een reguliere procedure die – behoudens eventuele verdaging – binnen 8 weken wordt afgedaan. Bij de aanvraag moet inzichtelijk worden gemaakt dat aan de bovengenoemde voorwaarden wordt voldaan. Geadviseerd wordt om daarover vooroverleg te voeren met het team Omgevingsbeleid. Om inzicht te verkrijgen in het verblijf van tijdelijke medewerkers wordt, indien een B&B-houder aan deze doelgroep huisvesting wil bieden en deze B&B op grond van het bestemmingsplan rechtstreeks is toegestaan, verzocht om dit jaarlijks voor 1 maart bij de gemeente te melden. Indien een omgevingsvergunning nodig is, dan is deze melding niet nodig.

## 4.10 HUISVESTING IN RECREATIEWONINGEN

Met huisvesting in recreatiewoningen op een complex moet zeer terughoudend worden omgegaan. Gebruik door tijdelijke medewerkers kan conflicterend zijn met gebruik door recreanten vanwege een afwijkend dagritme. Onder de volgende voorwaarden kan huisvesting in recreatiewoningen worden toegestaan:

1. Het recreatieterrein dient bedrijfsmatig geëxploiteerd te zijn zodat toezicht en beheer gewaarborgd is.
2. Het aantal woningen dat voor huisvesting in aanmerking komt bedraagt maximaal:
  - a. 1 woning bij een recreatieterrein met minder dan 100 recreatiewoningen;
  - b. 2 woningen bij een recreatieterrein tussen 100 en 250 recreatiewoningen;
  - c. 3 woningen bij een recreatieterrein met meer dan 250 recreatiewoningen.
3. De betreffende woningen dienen geclusterd te zijn en bij voorkeur aan de rand van het terrein.

4. Er is sprake van short- of midstay verblijf, tot maximaal 2 jaar (kortdurend verblijf en tijdelijk wonen).
5. De werknemers dienen opgenomen te worden in het nachtregister en er is toeristenbelasting verschuldigd.
6. Het aantal personen per woning bedraagt maximum 4.
7. Iedere persoon heeft een eigen slaapkamer, tenzij er sprake is van stellen.
8. Voldaan moet worden aan de meest actuele eisen zoals aangegeven in het Keurmerk Normering Flexwonen. De Stichting Normering Flexwonen heeft normen opgesteld voor huisvesting. Deze zijn te vinden op [www.normeringflexwonen.nl](http://www.normeringflexwonen.nl) en hebben betrekking op:
  - ruimte (waaronder minimale oppervlakten) en privacy
  - sanitair, veiligheid en hygiëne
  - voorzieningen voor koken
  - informatievoorziening aan de bewoners
  - brandveiligheid
  - goed werkgeverschap

### Procedure

Om medewerking te kunnen verlenen is het mogelijk om af te wijken van het betreffende bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning waarbij artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 wordt toegepast. Dit betreft een zogenoemde 'kruimelprocedure' voor afwijkend gebruik van het bestemmingsplan. Er is sprake van een reguliere procedure die – behoudens eventuele verdaging – binnen 8 weken wordt afgedaan. Bij de aanvraag moet inzichtelijk worden gemaakt dat aan de bovengenoemde voorwaarden wordt voldaan. Geadviseerd wordt om daarover vooroverleg te voeren.

### 4.11 HUISVESTING IN VRIJKOMENDE BEBOUWING

Binnen het bebouwd gebied kunnen gebouwen zoals scholen, detailhandel of wijkgebouwen hun functie verliezen. Ter voorkoming van verpaupering en ter bevordering van duurzaam ruimtegebruik kan medewerking worden verleend aan vestiging van tijdelijke werknemers in dergelijke vrijkomende bebouwing, mits een pand geschikt te maken is voor de beoogde huisvesting. Een combinatie met ver-/nieuwbouw is denkbaar. Medewerking kan worden verleend onder de volgende randvoorwaarden:

1. Er dient zoveel als mogelijk sprake te zijn van een jaarronde exploitatie. Door een jaarronde exploitatie wordt (tijdelijke) leegstand voorkomen en wordt optimaal gebruik gemaakt van de beschikbare ruimte. Dit kan betekenen dat samenwerking tussen bedrijven moet worden gezocht. In een businessplan dient aangetoond te worden op welke wijze de jaarronde exploitatie voorzien is, welke doelgroepen worden bediend en wat de verwachte behoefte concreet is.
2. Beheer en toezicht dient goed geregeld te zijn. Er dient een beheerplan te worden opgesteld door de eigenaar/uitbater. Dit wordt ter goedkeuring voorgelegd aan het college van B&W. In ieder geval is daarin geregeld de manier waarop 24/7 beheer, toezicht en bereikbaarheid (ook voor omwonenden) wordt georganiseerd en de wijze waarop de werknemers die ter plaatse zijn gehuisvest worden begeleid en geïnstrueerd ter voorkoming van ongewenste situaties. Tevens dient er een protocol beschikbaar te zijn hoe te handelen bij incidenten en een (meertalig) huisreglement. Tenslotte moet het beheerplan inzicht geven in de wijze van onderhouden van het pand en het terrein.
3. Op aanvraag dient een actueel nachtregister beschikbaar gesteld te worden aan de gemeente. Bij controle dient de naam in het nachtregister overeen te komen met een door de gebruiker te overleggen werkgeversverklaring.
4. Er is sprake van tijdelijk wonen, tot maximaal 2 jaar.

5. De huisvesting voldoet minimaal aan de meest actuele vereisten van het Keurmerk Normering Flexwonen. De Stichting Normering Flexwonen heeft normen opgesteld voor huisvesting. Deze zijn te vinden op [www.normeringflexwonen.nl](http://www.normeringflexwonen.nl) en hebben betrekking op:
  - ruimte (waaronder minimale oppervlakten) en privacy
  - sanitair, veiligheid en hygiëne
  - voorzieningen voor koken
  - informatievoorziening aan de bewoners
  - brandveiligheid
  - goed werkgeverschap
6. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Ook personen die slechts tijdelijk verblijven in onze gemeente hebben recht op een goed woon- en leefklimaat. Dat betekent dat aangesloten wordt bij de eisen voor reguliere woningen. Inzichtelijk moet zijn:
  - dat er sprake is van een voldoende akoestisch klimaat t.a.v. wegverkeerslawaai en industrielawaai. Getoetst wordt aan het gemeentelijk milieubeleidsplan/de Wet geluidhinder (of diens opvolger, de toekomstige Omgevingswet);
  - dat de bodemkwaliteit voldoende is, wat blijkt uit actuele bodeminformatie of een onderzoek;
  - er geen sprake is van hinder van omliggende bedrijven. Getoetst wordt aan de actuele richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (of de regeling zoals die zal gelden zodra de Omgevingswet in werking is getreden);
  - er geen sprake is van onacceptabele risico's ten aanzien van externe veiligheid. Dit moet blijken uit een beoordeling aan de hand van de in de omgeving aanwezige risicobronnen.
7. De buitenruimte dient kwalitatief hoogwaardig te worden ingericht. De inrichting van de buitenruimte en de inpassing in de omgeving dient onderdeel te zijn van het plan. In geval van complexen is buitenruimte met voorzieningen zoals een zitplek gewenst.
8. Er mag geen sprake zijn van overlast voor de omgeving. Zoals aangegeven onder voorwaarde 2 dient er een door het college goedgekeurd beheerplan te worden aangeleverd. Bereikbaarheid dient 24/7 gewaarborgd te zijn. Uit het plan moet daarnaast blijken op welke wijze de ontsluiting is geregeld en of dit effecten heeft op de infrastructuur in de omgeving.
9. De capaciteit van een nieuw complex wordt bepaald door de ruimtelijke situatie en draagkracht van het gebied. Bijvoorbeeld aan de rand van kernen waarbij de ontsluiting niet of zeer beperkt door woonwijken plaatsvindt, kan in meer slaapplekken worden voorzien dan op een locatie middenin een woonwijk. In beginsel wordt uitgegaan van maximum 50 personen per locatie.
10. Uitgegaan wordt van maximum 1 locatie per kern, waarbij in de grotere (groei)kernen maatwerk kan worden toegepast en in meer dan 1 locatie kan worden voorzien.
11. Er moet sprake zijn van voldoende parkeergelegenheid. Uitgangspunt is dat er geparkeerd wordt op eigen terrein. Qua normering is in het parkeerbeleid bepaald dat aangesloten wordt bij de CROW-normering. In de publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' van het CROW is voor onzelfstandige woonruimten een gemiddelde parkeernorm opgenomen van 0,25 parkeerplaats per kamer. Voor huisvesting van tijdelijke werknemers kan aangesloten worden bij de normen voor kamerverhuur.

## Procedure

Indien het uitsluitend om een gebruikswijziging van een bestaand pand gaat dan is het mogelijk om af te wijken van het betreffende bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning waarbij artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 wordt toegepast. Dit betreft een zogenoemde 'kruiemelprocedure' voor afwijkend gebruik van het bestemmingsplan. Er is sprake van een reguliere procedure die – behoudens eventuele verdaging – binnen 8 weken wordt afgedaan. Bij de aanvraag moet inzichtelijk worden gemaakt dat aan de bovengenoemde voorwaarden wordt voldaan.

Als er tevens sprake is van een uitbreiding dan kan een uitgebreide procedure omgevingsvergunning (waarbij door de initiatiefnemer een ruimtelijke onderbouwing moet worden aangeleverd) of een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk zijn. Vooroverleg is noodzakelijk. Daarvoor dient een onderbouwd principeverzoek te worden ingediend waarin rekening is gehouden met de bovengenoemde voorwaarden.

Initiatiefnemers kunnen een principeverzoek indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Het college toetst of voldaan wordt of kan worden aan de in dit beleidsdocument gestelde randvoorwaarden. Indien medewerking wordt verleend zal maatwerk worden verleend ten aanzien van de wijze waarop een en ander juridisch wordt geregeld. Dit is mede afhankelijk van of er sprake is van bestaande bebouwing, wat de geldende bestemming is en wat de omvang en impact van het project is.

Indien het uitsluitend gaat om een functiewijziging van bestaande bebouwing dan is in veel gevallen een reguliere procedure omgevingsvergunning mogelijk. Het college kan besluiten in eerste instantie een tijdelijke vergunning te verlenen. Het gebruik en de effecten kunnen worden gemonitord en waar nodig kan door de tijdelijkheid worden bijgestuurd. Of er permanente of tijdelijke medewerking wordt verleend wordt per geval beoordeeld en is uiteraard afhankelijk van het businessplan. In andere gevallen is een uitgebreide procedure omgevingsvergunning of een bestemmingswijziging nodig. In alle gevallen geldt dat aan de in hoofdstuk 4 genoemde randvoorwaarden moet worden voldaan.

## **DUURZAAMHEID**

Daarnaast geldt bij alle procedures dat inzicht moet worden gegeven in de mate waarin het plan bijdraagt aan de (landelijke) klimaatdoelstellingen. In ieder geval dient in het plan aandacht te worden besteed aan het energieverbruik, klimaatadaptatie en kringlooeconomie (mogelijkheden voor hergebruik van materialen). In de Regionale Energie Strategie is de ambitie uitgesproken dat bestaande bouw zodanig geïsoleerd wordt dat deze een gemiddeld label B kan krijgen. In het plan kan ook gedacht worden aan het aanbrengen van beplanting ter voorkoming van hittestress en vermindering van wateroverlast. Hergebruik van regenwater of grondstoffen/producten bij verbouw zijn ook mogelijke maatregelen waarmee een positieve bijdrage kan worden geleverd aan het veranderende klimaat. Bij vergunningverlening zal gevraagd worden maatregelen te treffen die hieraan bijdragen (met uitzondering van het gebruik van niet-permanente kampeerplaatsen).

## **AANVULLEND ONDERZOEK**

Aanvullend daarop kan gevraagd worden om – afhankelijk van de situatie – inzicht te geven in andere milieu- en omgevingsaspecten, zoals:

1. De gevolgen van het plan op de waterhuishouding.
2. De gevolgen van het plan op eventueel aanwezige archeologische en / of cultuurhistorische waarden.
3. De gevolgen van het plan op eventuele natuurwaarden.
4. De landschappelijke inpassing.

## **OVEREENKOMST**

In geval van uitgebreide procedures kan met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst gesloten worden om onder andere kostenverhaal te waarborgen en planschade af te wentelen. In een overeenkomst kunnen ook afspraken worden gemaakt over bijvoorbeeld landschappelijke inpassing.

## **HARDHEIDSCLAUSULE**

Indien toepassing van het beleid leidt tot onredelijke gevolgen in die zin dat er op enig moment binnen die mogelijkheden onvoldoende beschikbare huisvestingsplaatsen kunnen worden gerealiseerd dan kan het college ervoor kiezen om binnen een periode van maximaal 3 jaar na vaststelling van dit beleid

huisvesting op een bedrijventerrein tijdelijk toe te staan. Dit betreft uitsluitend kortdurende huisvesting (maximaal 4 maanden) voor werknemers die hun hoofdverblijf elders hebben. Voldaan moet worden aan het Keurmerk Normering Flexwonen. Het college kan nadere eisen stellen met betrekking tot onder andere beheer en toezicht, parkeergelegenheid, inrichting van het terrein, het bijhouden van een nachtregister en de maximum capaciteit van de accommodatie. Toepassing van deze hardheidsclausule wordt na 3 jaar geëvalueerd.

# Evaluatie en monitoring

# 6

Door het tijdelijke vergunnen van initiatieven kan optimaal bijgestuurd worden indien de behoefte wijzigt of het gebruik van de desbetreffende accommodatie niet naar behoren functioneert. Het inzicht in het aanbod wordt vergroot door bijvoorbeeld ook een melding in te stellen indien minicampinghouders de kampeerplaatsen openstellen voor tijdelijke werknemers. Dit geldt ook voor houders van B&B. De input die wordt verkregen kan mede worden gebruikt voor het opstellen van een toekomstig Omgevingsplan waarin de in dit beleid vastgestelde mogelijkheden verder kunnen worden verankerd. De bedoeling is dit beleid binnen 1 à 2 jaar na vaststelling te evalueren en daar waar nodig bij te stellen.



# Bijlage 1: Samenvattend overzicht mogelijkheden

Dit overzicht dient in combinatie met de beleidsregels voor de betreffende huisvestingstypen te worden gelezen om een oordeel te geven of een initiatief op een bepaalde locatie of in een bepaald gebouw mogelijk is.

Huisvestingstype	Kortdu- rend verblijf	Tijdelijk wonen	Toeristen- belasting	Jaarronde exploita- tie	Beheer- plan	SNF-nor- mering	Aantonen goed woon- en leefklimaat	Beoorde- ling effecten omgeving	Maximum aantal
Huisvesting op minicampings			V						25 staanplaatsen, waarvan 5 permanent
Huisvesting in bestaande (voor- malige) agrarische bebouwing	V		V	V	V	V	V	V	25 bedden (= 25 personen)
Huisvesting bij agrarische bedrijven in het buitengebied	V		V			V	V	V	220 m2
Huisvesting bij glastuinbouwbe- drijven		V	V	V	V	V	V	V	25 personen per bedrijf
Huisvesting op kampeertreinen	V		V						3 standplaatsen
Huisvesting in reguliere woningen (kamerverhuur)		V		V	V	V		V	4 personen per woning, aantal woningen afhankelijk van kern
Huisvesting in bestaande hotels en pensions	V		V						kamers hotel of pension
Huisvesting in Bed & Breakfast	V		V					V	5 personen per B&B
Huisvesting in recreatiewonin- gen	V	V	V			V			4 personen per woning, maximaal 3 recreatiewoningen per terrein
Huisvesting in vrijkomende bebouwing		V		V	V	V	V	V	in beginsel 50 personen per locatie



Laan van St. Hilaire 2  
4301 SH Zierikzee

Postadres:  
Postbus 5555  
4300 JA Zierikzee

T (0111) 452 000

[gemeente@schouwen-duiveland.nl](mailto:gemeente@schouwen-duiveland.nl)  
[www.schouwen-duiveland.nl](http://www.schouwen-duiveland.nl)