

In deze notitie wordt een uiteenzetting gegeven van de huidige uitgangspunten ten aanzien van de huisvesting van arbeidsmigranten in de gemeente Noord-Beveland in afwachting van nieuw beleid.

# Notitie uitgangspunten huisvesting arbeidsmigrant en

College van b en w gemeente Noord-Beveland

---

## Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Actuele uitgangspunten
3. Overtreding wet- en regelgeving

## 1. Inleiding

Eind juli 2019 is er onrust ontstaan over de huisvesting van arbeidsmigranten in de kern Colijnsplaat. Het college van b en w van de gemeente Noord-Beveland was tot op dat moment niet op de hoogte van de aantallen arbeidsmigranten die zijn gehuisvest in panden in de kernen van de gemeente Noord-Beveland, noch is zij op de hoogte van diverse overlastsituaties veroorzaakt door arbeidsmigranten.

De gemeente Noord-Beveland heeft thans geen vastgesteld geactualiseerd beleid ten aanzien van de huisvesting van arbeidsmigranten. Landelijk heeft de huisvesting van arbeidsmigranten inmiddels de aandacht, temeer de behoefte aan inzet van arbeidsmigranten in verschillende sectoren waarschijnlijk zal groeien. Arbeidsmigranten zijn dan ook van groot economisch belang voor het bedrijfsleven. Het college van b en w onderschrijft in dit kader het belang van goede huisvesting van arbeidsmigranten en het scheppen van kaders waarbinnen de huisvesting mogelijk is.

In deze notitie zullen de huidige uitgangspunten ten aanzien van de huisvesting van arbeidsmigranten binnen de gemeente Noord-Beveland worden beschreven in afwachting van nieuw beleid. Tevens zullen de wettelijke (on)mogelijkheden worden geschetst in het geval van overtreding van wet- en regelgeving.

## 2. Actuele uitgangspunten

De gemeente Noord-Beveland heeft op dit moment geen vastgesteld geactualiseerd beleid ten aanzien van de huisvesting van arbeidsmigranten. Dit temeer het college van b en w tot juli 2019 niet op de hoogte was van huisvesting van aantallen arbeidsmigranten in de kernen van de gemeente Noord-Beveland. Tevens zijn bij het college van b en w niet op grote schaal overlastmeldingen gedaan die verband houden met de huisvesting van arbeidsmigranten.

Gelet op het feit dat er thans geen vastgesteld geactualiseerd beleid bestaat ten aanzien van de huisvesting van arbeidsmigranten is voor de vraag of in een pand arbeidsmigranten mogen worden gehuisvest het bestemmingsplan van de betreffende kern of het landelijk gebied leidend.

De bestemmingsplannen van de kernen Wissenkerke, Geersdijk en Kats zijn recent gewijzigd en vastgesteld, waardoor de huisvesting van arbeidsmigranten in deze bestemmingsplannen is meegenomen. De bestemmingsplannen voor die kernen bepalen thans dat kamerverhuur uitsluitend is toegestaan na het verkrijgen van een vergunning, waardoor in dat geval door het college aan de specifieke situatie wordt getoetst. Het bestemmingsplan van de kern Colijnsplaat is echter van minder recente datum, zodat de huisvesting van arbeidsmigranten hierin niet is meegenomen. Voornoemd niet-geactualiseerde bestemmingsplan bepaalt voor wat betreft panden die bestemd zijn als 'woning' dat deze panden bedoeld zijn voor de huisvesting van één huishouden. Voor het begrip huishouden geldt dat hierbij aansluiting wordt gezocht bij de definitie van het begrip zoals deze in het normale spraakgebruik wordt gehanteerd.

Het begrip huishouden betekent in deze definitie een of meer personen die in vast verband samenleven (eventueel met (hun) kinderen). Daarnaast dient sprake te zijn van continuïteit in de samenstelling ervan en van onderlinge verbondenheid.

Kijkend naar deze definitie zou de huisvesting van vier afzonderlijke arbeidsmigranten in één pand dat bestemd is als woning conform de huidige niet-geactualiseerde bestemmingsplannen thans niet zijn toegestaan. Indien de groep kan worden aangemerkt als huishouden (men heeft bijvoorbeeld een familiale relatie met elkaar of leeft anderszins in vast verband samen, waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling ervan en van onderlinge verbondenheid) dan is het aantal mensen dat zich in de woning heeft gehuisvest in beginsel niet gemaximeerd op grond van het bestemmingsplan. Het enkele feit dat men hetzelfde werk verricht, dezelfde nationaliteit deelt en gezamenlijk de huishouding doet is gelet op vaste rechtspraak onvoldoende om onderlinge verbondenheid aan te nemen.

De bestemmingsplannen voor de kernen Kamperland en Kortgene zijn nog niet voorzien van een regeling voor huisvesting van arbeidsmigranten. Het begrip 'wonen' is in deze bestemmingsplan niet gedefinieerd. Dus er is geen koppeling met het begrip 'huishouden'. Wel is het zo dat vanwege de aanwijzing voor permanent wonen een inschrijving in de Basisregistratie Personen noodzakelijk is.

Gelet op het feit dat de huisvesting van arbeidsmigranten ook binnen de Provincie Zeeland de aandacht heeft, is er regionaal een projectgroep opgericht die zich bezighoudt met het formuleren van beleid ten aanzien van huisvesting van arbeidsmigranten, waarbij onderscheid zal worden gemaakt in shortstay, midstay en longstay. Dit beleid wordt langs meerdere lijnen opgezet. Onderstaand zullen enkele lijnen worden opgesomd, welke opsomming niet beoogt uitputtend te zijn. Er wordt onder andere naar gestreefd het beleid zodanig vorm te geven dat binnen de Bevelanden centrale accommodaties komen die voorzien in de huisvesting van arbeidsmigranten. Tevens dienen de definities van de begrippen 'woning', 'wonen', 'verblijven' en 'logies' in de

bestemmingsplannen van de gemeenten in de Bevelanden op elkaar te worden afgestemd met daarbij wellicht een aparte definitie voor de situatie dat arbeidsmigranten zich vestigen in een woning (bijvoorbeeld aan de hand van een logies-functie). Daarnaast ligt de nadruk op het gezamenlijk optrekken als gemeenten binnen de regio ter verdeling van de lasten, waarbij iedereen bijdraagt aan het realiseren van oplossingen afgestemd op de behoefte aan huisvesting van arbeidsmigranten, waarbij ervan uit wordt gegaan dat de behoefte structureel is. Het beleid richt zich voorts op kwalitatieve huisvesting van arbeidsmigranten, waarbij het streven is een evenwicht te bewaren c.q. te bereiken tussen het aantal arbeidsmigranten dat woont en werkt op de Bevelanden.

Na rapportage door de regionale projectgroep zullen de bestemmingsplannen voor wat betreft de definities van de begrippen 'woning', 'wonen', 'verblijven' en 'logies' moeten worden gewijzigd en geüniformeerd. De wijziging van de bestemmingsplannen zal moeten plaatsvinden middels een partiële herziening in een reguliere bestemmingsplanprocedure.

Gelet op voornoemde stand van zaken zal het college van b en w handhaven op overlast indien wet- en regelgeving wordt overtreden. Dit geldt vanzelfsprekend niet uitsluitend voor arbeidsmigranten, maar voor alle gevallen waarin overlast wordt veroorzaakt door overtreding van wet- en regelgeving. In het navolgende hoofdstuk zullen de (on)mogelijkheden worden geschetst voor handhaving door het college van b en w of de burgemeester in geval van overtreding van wet- en regelgeving.

### **3. Overtreding wet- en regelgeving**

#### **3.1 Brandveiligheid**

##### *Woonfunctie voor kamergewijze verhuur*

Gelet op het bepaalde in artikel 1.18 lid 1 sub b Bouwbesluit 2012 is het verboden om zonder of in afwijking van een gebruiksmelding een woonfunctie in gebruik te nemen of te gebruiken voor kamergewijze verhuur. Een woonfunctie voor kamergewijze verhuur definieert het Bouwbesluit 2012 als volgt: niet-gemeenschappelijk deel van een woonfunctie waarin zich 5 of meer wooneenheden bevinden (artikel 1.1 lid 3 Bouwbesluit 2012). Een wooneenheid kan uit een of meer kamers bestaan. De bewoners(s) van een wooneenheid delen veelal een aantal voorzieningen, zoals verkeersruimten, de voordeur, de keuken en het sanitair met andere in de woning gelegen wooneenheden. De bewoners hebben hun hoofdverblijf in de wooneenheid. Een wooneenheid is geen gebruiksfunctie, maar maakt deel uit van een woonfunctie. Indien de woningeigenaar of hoofdverhuurder 4 of meer wooneenheden verhuurt en hij woont zelf ook in die woonfunctie dan is er sprake van 5 of meer wooneenheden en gelden daarmee ook de voorschriften voor de woonfunctie voor kamergewijze verhuur. De woonfunctie voor kamergewijze verhuur wordt niet beperkt in omvang of in aantallen wooneenheden. Een woongebouw met daarin zelfstandige woningen valt onder de normale woonfunctie en is dus geen woonfunctie voor kamergewijze verhuur.

Indien er sprake is van een woonfunctie voor kamergewijze verhuur dient er derhalve een gebruiksmelding te worden gedaan bij het college van b en w. Indien dit niet is gebeurd en college van b en w constateert dat er sprake is van een woonfunctie voor kamergewijze verhuur, bijvoorbeeld na een melding en een controle, kan zij de betreffende huiseigenaar aanschrijven dat de met artikel 1.18 lid 1 sub b Bouwbesluit 2012 strijdige situatie dient te worden beëindigd. Het college van b en w kan hierbij de gebruikelijke handhavingsinstrumenten inzetten.

##### *Bedrijfsmatig nachtverblijf bieden*

Indien in een pand bedrijfsmatig nachtverblijf wordt geboden aan meer dan 10 personen is het betreffende bouwwerk op grond van het bepaalde in artikel 2.1 lid 1 onder d Wet algemene bepalingen omgevingsrecht jo. artikel 2.2 lid 1 sub a Besluit omgevingsrecht omgevingsvergunningplichtig voor de activiteit brandveilig gebruik. Indien het college van b en w na melding constateert dat er sprake is van het bieden van bedrijfsmatig nachtverblijf aan meer dan 10 personen zonder een verkregen omgevingsvergunning voor de activiteit brandveilig gebruik dient zij de betreffende eigenaar van het pand aan te schrijven dat het gebruik van het pand in strijd is met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en gelasten het strijdige gebruik te beëindigen, dan wel de situatie te herstellen door een omgevingsvergunning voor de activiteit brandveilig gebruik aan te vragen.

#### **3.2 Overbevolking**

Op grond van artikel 7.18 Bouwbesluit 2012 dient een woonfunctie niet te worden bewoond door meer dan één persoon per 12m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte. Indien het college van b en w na melding constateert dat een woonfunctie wordt bewoond door meer dan één persoon per 12 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte kan zij de betreffende eigenaar van de woonfunctie aanschrijven en gelasten de overbewoning en daarmee de overtreding van artikel 7.18 Bouwbesluit 2012 te beëindigen. Het college van b en w kan hierbij de gebruikelijke handhavingsinstrumenten inzetten.

### 3.3 Overlast/hinder door rook, stank of door schadelijk of hinderlijk gedierte

Op grond van het bepaalde in artikel 7.21 Bouwbesluit 2012 bevindt een bouwwerk, open erf en terrein zich in een zodanig zindelijke staat, dat dit geen hinder voor personen en geen gevaar voor de veiligheid of de gezondheid van personen oplevert.

Voorts bepaalt artikel 7.22 Bouwbesluit 2012 dat het verboden is om in, op of aan een bouwwerk of op een open erf of terrein voorwerpen of stoffen te plaatsen, te werpen of te hebben, handelingen te verrichten of na te laten of werktuigen te gebruiken, waardoor: op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze rook, roet, walm of stof wordt verspreid, overlast wordt of kan worden veroorzaakt voor de gebruikers van het bouwwerk, het open erf of terrein en op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze stank, stof of vocht of irriterend materiaal wordt verspreid of overlast wordt veroorzaakt door geluid en trilling, elektrische trilling daaronder begrepen, of door schadelijk of hinderlijk gedierte, dan wel door verontreiniging van het bouwwerk, open erf of terrein.

Het college van b en w kan de betreffende pand c.q. grondeigenaar aanschrijven en gelasten de overtreding van het Bouwbesluit 2012 te beëindigen. Het college van b en w kan hierbij de gebruikelijke handhavingsinstrumenten inzetten.

### 3.4 Parkeerovertredingen

Indien een parkeersituatie strijdig is met het bepaalde in de Wegenverkeerswet en aanverwante wet- en regelgeving is de politie c.q. de buitengewoon opsporingsambtenaar bevoegd hierop toezicht te houden en deze strijdige situatie te sanctioneren.

### 3.5 Geluidsoverlast

Op grond van het bepaalde in artikel 5:37 Burgerlijk Wetboek 'mag de eigenaar van een erf niet in een mate of op een wijze die volgens artikel 162 van Boek 6 onrechtmatig is, aan eigenaars van andere erven hinder toebrengen zoals door het verspreiden van rumoer, trillingen, stank, rook of gassen, door het onthouden van licht of lucht of door het ontnemen van steun.' Indien er sprake is van onrechtmatige hinder, zoals geluidsoverlast, is dit in beginsel een privaatrechtelijke kwestie. Er kan echter hulp worden ingeroepen van de politie en/of buurtbemiddeling.

### 3.6 Overlast door afval

Afvalstoffen dienen te worden aangeboden conform het bepaalde in de Afvalstoffenverordening. In geval van een met de Afvalstoffenverordening strijdige situatie kan het college van b en w de overtreder aanschrijven ter zake de overtreding en de gebruikelijke handhavingsinstrumenten inzetten.