



CONCEPT Beleid huisvesting tijdelijke werknemers 2026

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Behoeftte onderzoek RIGO	3
1.3	Beleidsevaluatie	4
1.4	Reikwijdte	5
1.5	Leeswijzer	5
2.	Uitgangspunten en mogelijkheden	6
2.1	Algemene uitgangspunten	6
2.2	Huisvesting in bestaande (voormalige) agrarische bebouwing in het buitengebied	8
2.3	Huisvesting bij agrarische- en glastuinbouwbedrijven in het buitengebied (anders dan in bestaande bebouwing)	8
2.4	Huisvesting in (dienst)woningen in het buitengebied (kamerverhuur)	9
2.5	Huisvesting in vrijkomende bebouwing in bebouwd gebied	10
2.6	Huisvesting op niet-regulier kampeerterrein	10
2.7	Huisvesting op reguliere kampeerterreinen	11
2.8	Huisvesting in recreatiewoningen	12
2.9	Verblijf in bestaande hotels en pensions	12
2.10	Verblijf in Bed en Breakfast	12
3.	Procedures en nadere eisen	13

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Schouwen-Duiveland ziet zich, net als veel andere regio's in Nederland, geconfronteerd met een toenemende vraag naar tijdelijke werknemers. Deze werknemers zijn van groot belang voor onder andere de agrarische, recreatie, horeca, technische en productiesector. De instroom van tijdelijke werknemers heeft daarbij een structureel karakter gekregen, waardoor het functioneren van de eilandelijke economie in toenemende mate afhankelijk is van deze groep.

Een groot deel van deze werknemers verblijft gedurende kortere of langere tijd in de gemeente en heeft behoefte aan passende, veilige en betaalbare huisvesting. In de praktijk blijkt dat de bestaande woningvoorraad en de reguliere woningmarkt onvoldoende aansluit bij de specifieke, vaak tijdelijke, huisvestingsbehoefte van deze doelgroep. Dit kan leiden tot ongewenste situaties, zoals onttrekking van woningen aan de reguliere woningvoorraad, overbewoning en mogelijke overlastsituaties in woonwijken. Tegelijkertijd erkent de gemeente het economische en maatschappelijke belang van tijdelijke arbeidskrachten voor de lokale en regionale economie en moet gezocht worden naar passende huisvesting.

De huisvesting van tijdelijke werknemers stelt daarnaast specifieke eisen aan de kwaliteit en spreiding van huisvesting. Belangrijke aspecten hierbij zijn onder meer leefbaarheid, veiligheid, bereikbaarheid, beheer en toezicht. Het is van belang dat huisvesting op een verantwoorde en evenwichtige wijze wordt gerealiseerd, waarbij zowel de belangen van de tijdelijke werknemers als die van omwonenden en de omgeving worden gewaarborgd.

Dit beleid heeft als doel te komen tot een helder gemeentelijk beleidskader dat richting geeft aan de ontwikkeling, realisatie en het beheer van voldoende geschikte huisvestingsmogelijkheden voor tijdelijke werknemers. Door hierin te voorzien, kunnen bovendien onverantwoorde en ongewenste vormen van huisvesting worden tegengegaan.

1.2 Behoeftte onderzoek RIGO

Op 1 juli 2025 heeft onderzoeksbureau RIGO, in opdracht van de gemeente Schouwen-Duiveland, de behoefte aan huisvesting voor tijdelijke werknemers in Schouwen-Duiveland onderzocht. Het is lastig om inzicht te krijgen in de concrete aantallen tijdelijke werknemers. Uit verschillende databronnen blijkt dat het aantal tijdelijke werknemers dat in de gemeente werkt de afgelopen jaren sterk is gegroeid.

Waar het in 2010 nog om circa 100 personen ging, lag dit aantal in 2022 al tussen de 750 en 1.000 (uit: Update Monitor Internationals Zeeland, 2024). Daarmee is de groei die voor 2029 werd verwacht, feitelijk al bereikt (Stec Groep: Arbeidsmigranten(huisvesting) in Zeeland, 2019). Gesprekken met werkgevers bevestigen dat de vraag naar tijdelijke werknemers blijft toenemen door aanhoudende personeelstekorten en bij gebrek aan vast personeel. Ten opzichte van 2019 is er minimaal behoefte aan 500 extra huisvestingsplaatsen.

De huidige mismatch tussen werk en woonlocatie vergroot deze opgave. In 2022 woonden naar schatting 250 tot 500 arbeidsmigranten in de gemeente, terwijl ongeveer het dubbele aantal in Schouwen-Duiveland werkzaam was. Een aanzienlijk deel woont dus buiten de gemeente of zelfs buiten de regio. Wanneer ook deze groep wordt meegewogen, ontstaat een aanvullende behoefte van nog eens ongeveer 500 huisvestingsplaatsen.

De groep kenniswerkers op Schouwen-Duiveland is relatief klein en stabiel, met een omvang van circa 50 tot 100 personen. Hun herkomst ligt voornamelijk in België, gevolgd door Polen, Spanje en Duitsland. Bijna de helft verblijft langer dan twee jaar en kan dus gezien worden als reguliere bewoner.

De verblijfsduur van tijdelijke werknemers in Zeeland is te verdelen in: 30% short stay (tot vier maanden), 49% mid stay (tot twee jaar) en 21% long stay (langer dan twee jaar). Uit de gesprekken blijkt dat er voor Schouwen-Duiveland met name behoefte is aan pensionachtige voorzieningen voor short stay en kleine appartementen met gedeelde voorzieningen voor mid stay. Reguliere woningen zijn vooral gewenst voor kenniswerkers, zij verblijven doorgaans langer dan twee jaar (long stay).

1.3 Beleidsevaluatie en aanpassingen

Het voorgaande beleid voor huisvesting van tijdelijke werknemers (uit 2021) sloot door recente ontwikkelingen niet langer volledig aan bij de huidige behoefte. In de praktijk ontvangt de gemeente regelmatig verzoeken voor nieuwe initiatieven, terwijl het voorgaande beleid in bepaalde gevallen onvoldoende ruimte bood om hierop adequaat in te spelen. Om deze redenen is het beleid geactualiseerd.

De woningmarkt is de afgelopen jaren aanzienlijk veranderd. Hierdoor sluit het voorgaande beleid voor huisvesting van tijdelijke werknemers binnen de kernen niet meer aan bij de huidige opgaven. Met name bij huisvesting in reguliere woningen binnen de kernen (kamerverhuur) ontstaan regelmatig vragen en zorgen bij omwonenden over de leefbaarheid. Tevens constateren we dat woningen binnen de kernen worden opgekocht door ondernemers en werkgevers voor de huisvesting van tijdelijke werknemers. Hierdoor worden deze woningen onttrokken aan de reguliere woningvoorraad voor lokale woningzoekenden.

Daarnaast zien we een toename van aanvragen voor huisvesting in het buitengebied (buiten bestaand stedelijk gebied). Deze aanvragen betreffen onder meer leegstaande schuren, dienstwoningen bij agrarische bedrijven en reguliere woningen. In het voorgaande beleid was huisvesting van tijdelijke werknemers in woningen met een woonfunctie (bestemming) in het buitengebied nog niet toegestaan.

Het buitengebied biedt, vanwege de beschikbare ruimte en de aanwezigheid van (leegstaande) bebouwing, kansen voor meer grootschalige huisvestingsoplossingen ten opzichte van binnen de kernen. In het kader van de NED-regeling worden mogelijkheden geboden voor hergebruik van bestaande bebouwing bij (voormalige) agrarische bedrijven. In dit geactualiseerde beleid wordt daarom ingezet op het verruimen van de mogelijkheden voor huisvesting in (dienst)woningen en leegstaande bebouwing in het buitengebied.

Er wordt meer ruimte geboden voor maatwerk per locatie. In plaats van een vast maximum aantal te huisvesten tijdelijke werknemers, wordt voortaan aangesloten bij de SNF-normering. Daarnaast wordt de maximale huisvestingstermijn gelijk getrokken. Voor huisvesting op niet-verblijfsrecreatieve locaties wordt deze verruimd naar maximaal 2 jaar (mid stay). Hiermee wordt aangesloten bij de praktijk, waarin werkgevers knelpunten ervaren bij de huidige maximale termijn van 4 maanden, bijvoorbeeld omdat werknemers net zijn ingewerkt en na korte tijd weer moeten vertrekken of omdat het toeristenseizoen langer duurt dan 4 maanden. Voor huisvesting op verblijfsrecreatieve locaties wordt de maximale huisvestingstermijn ook gelijk getrokken en geldt een maximale verblijfsduur van 4 maanden (short stay), passend bij het recreatieve karakter en functie van deze locaties.

In het voorgaande beleid waren voor bepaalde huisvestingstypes voorwaarden opgenomen ten aanzien van de koppeling tussen arbeids- en huisvestingslocatie, zoals de eis dat werknemers binnen een bepaalde afstand van hun arbeidsplaats gehuisvest moesten worden. Dergelijke eisen ten aanzien van de relatie tussen arbeids- en huisvestingslocatie zijn in beginsel in strijd met Europese regelgeving, met name het beginsel van vrij verkeer van werknemers. Om die reden wordt in dit beleid geen koppeling meer gelegd tussen arbeids- en huisvestingslocatie.

Tot slot waren in het voorgaande beleid per huisvestingstype grotendeels dezelfde voorwaarden opgenomen. Deze generieke voorwaarden, zoals toeristenbelasting, SNF-normering, parkeren, ETFAL en beheer en toezicht, zijn in het geactualiseerde beleid gebundeld onder de algemene uitgangspunten (paragraaf 2.1), aangezien deze voor alle huisvestingstypen gelden.

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 (de zogenaamde short- en midstay) 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.

Met de vaststelling van dit beleid treedt een geactualiseerd beleidskader in werking. Bestaande legale en vergunde situaties mogen worden voortgezet. Aanvragen voor een omgevingsvergunning die zijn ingediend voor inwerkingtreding van dit beleid, maar nog niet zijn afgehandeld, worden beoordeeld aan de hand van het voorgaande beleidskader. Aanvragen die na inwerkingtreding van dit beleid worden ingediend, worden getoetst aan het geactualiseerde beleidskader.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de algemene uitgangspunten die gelden voor iedere huisvestingstype beschreven (paragraaf 2.1) in de daaropvolgende paragrafen wordt ingegaan op de voorwaarden die gelden per huisvestingstype bovenop algemene uitgangspunten. In hoofdstuk 3 wordt de procedure beschreven.

2. Uitgangspunten en mogelijkheden

2.1 Algemene uitgangspunten

Dit beleid voorziet in een kader waarin verschillende manieren van huisvesting op kwalitatief hoogwaardige wijze kunnen worden gefaciliteerd. Deze uitgangspunten gelden voor alle huisvestingstypes:

1. Voor huisvesting van tijdelijke werknemers wordt onderscheid gemaakt in kortdurend verblijf, tijdelijk wonen en wonen:
 - a. Kortdurend verblijf (short stay): verblijf voor maximaal 4 maanden. Dit wordt ook wel short stay genoemd. Registratie van buitenlandse tijdelijke werknemers vindt plaats als niet-ingezetene in het Register Niet-Ingezetenen (RNI). Alle overnachtende personen dienen opgenomen te zijn in het nachtregister.
 - b. Tijdelijk wonen (mid stay): verblijf tot maximaal 2 jaar. Hierbij is sprake van wonen met een tijdelijk karakter en een maximale verblijfsduur. Dit wordt ook wel mid stay genoemd. Hierbij is inschrijving van de werknemer in de Basis Registratie Personen (BRP) verplicht.
 - c. Wonen (long stay): verblijf langer dan 2 jaar. Hierbij is er sprake van 'wonen'. Dit wordt ook wel long stay genoemd. Hierbij is huisvesting op de reguliere woningmarkt van toepassing en is dus ook een inschrijving in de BRP verplicht.
2. Uitgangspunt is dat tijdelijke werknemers huisvesting kunnen vinden in de regio waar ze werken. De gemeente Schouwen-Duiveland functioneert als één regio.
3. Er vindt in beginsel geen huisvesting van werknemers op bedrijventerreinen plaats. Bedrijventerreinen zijn schaars en 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.
4. Vermenging van gebruik door recreanten en tijdelijke werknemers dient te worden vermeden. Het dagritme van beide doelgroepen wijkt namelijk van elkaar af. Dit geldt niet voor hotels, pensions en - afhankelijk van de inrichting - voor B&B's.
5. Toeristenbelasting wordt geheven voor verblijf met overnachting binnen de gemeente door personen die niet als ingezetene in de Basisregistratie Personen (BRP) van de gemeente zijn ingeschreven en wanneer het nachtverblijf tegen vergoeding in welke vorm dan ook plaatsvindt. Toeristenbelasting is niet verschuldigd voor werknemers voor wie geen vergoeding voor het nachtverblijf wordt gevraagd of ingehouden (dus ook niet via het salaris) of voor personen die als ingezetene in de BRP van de gemeente zijn ingeschreven. Alle overnachtende personen die niet als ingezetene in de BRP van de gemeente zijn ingeschreven, dienen opgenomen te zijn in het nachtregister.
6. Kleinschalige, tijdelijke of ondersteunende huisvestingsvormen en initiatieven op locaties waar sprake is van functiemenging met recreatie worden in beginsel tijdelijk vergund. Indien sprake is van een grootschaliger, structureel initiatief met een goede ruimtelijke inpassing en een duurzame behoefte, kan worden besloten een initiatief permanent te vergunnen.

7. Voldaan moet worden aan de meest actuele normen voor huisvesting van arbeidsmigranten van de Stichting Normering Flexwonen (SNF-normen) of een eventuele opvolger daarvan. Deze zijn te vinden op www.normeringflexwonen.nl en hebben betrekking op:
- ruimte en privacy
 - sanitair, veiligheid en hygiëne
 - voorzieningen voor koken
 - informatievoorziening aan de bewoners
 - brandveiligheid
 - goed werkgeverschap
8. Voor de huisvesting van tijdelijke werknemers geldt dat het maximaal aantal bewoners wordt bepaald overeenkomstig de normen van Stichting Normering Flexwonen (SNF-normen):
- a) Voor locaties met een woonfunctie (bestemming) geldt een minimale gebruiksoppervlakte wonen van minimaal 12 m² (GBO) per bewoner.
 - b) Voor locaties met een logies of recreatiefunctie (bestemming) geldt een minimale gebruiksoppervlakte wonen van minimaal 10 m² (GBO) per bewoner. Met uitzondering van het type hotel/pension waar bewoners minimaal 15,0 m² gebruiksoppervlak wonen (GBO) per bewoner hebben.
 - c) Bij alle woonvormen beschikt iedere bewoner over een slaapruijnte met minimaal 3,5 m² vloeroppervlakte per bewoner. Een slaapruijnte mag door maximaal één bewoner gebruikt worden, tenzij aangetoond wordt dat het door de bewoners gewenst is de slaapkamer te delen (maximaal twee personen per slaapkamer).
9. Per huisvestingsinitiatief dient op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid te worden voorzien, overeenkomstig het 'Parkeerbeleid 2017-2020' of het daarvoor in de plaats tredende parkeerbeleid. Indien er niet op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien, dient aangetoond te worden dat voldoende parkeerruimte in de openbare ruimte gewaarborgd is. Voor parkeeroplossingen in de openbare ruimte kan een vergoeding gevraagd worden.
10. Er is sprake van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL). Ook personen die slechts tijdelijk in onze gemeente verblijven, hebben recht op een goed woon- en leefklimaat. Dit houdt in dat de huisvesting dient te voldoen aan de eisen die gelden voor reguliere woningen. Daarnaast mag de huisvesting geen belemmering vormen voor omliggende functies en activiteiten.
11. 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.

In de volgende paragrafen wordt ingegaan op de voorwaarden die gelden per huisvestingstype bovenop de hierboven genoemde algemene uitgangspunten.

2.2 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 Nieuwe Economische Drager (NED) – worden toegestaan. De regeling wordt aangevuld voor huisvesting van tijdelijke werknemers. De volgende voorwaarden zijn van toepassing:

1. Er wordt voldaan aan de regeling voor Nieuwe Economische Draggers conform het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' (dat onderdeel is van het tijdelijk deel van het omgevingsplan). 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. Er is sprake van tijdelijk wonen (mid stay). De maximale verblijfsduur per persoon is 2 jaar.
4. Uitbreiding van bestaande (voormalige) agrarische bebouwing ten behoeve van de huisvesting van tijdelijke werknemers bedraagt ten hoogste 20% van het bestaand bebouwd oppervlak, met een maximum van 250 m² bruto vloer oppervlak.

2.3 Huisvesting bij agrarische- en glastuinbouwbedrijven 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 gezamenlijk bebouwd oppervlak aan verplaatsbare wooneenheden¹ bedraagt maximaal 250 m², waarbij de uitbreiding van de bestaande bebouwing ten hoogste 20% van het bestaand bebouwd oppervlak bedraagt.
2. De hoogte bedraagt maximaal 3,5 meter.

¹ Een verplaatsbare wooneenheid is een niet-permanent bouwwerk, bestemd voor tijdelijke huisvesting, dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst zonder dat daarbij sprake is van sloop, en dat niet duurzaam met de grond is verbonden (bijvoorbeeld zonder fundering), zoals een stacaravan, chalet, woonunit of containerwoning.

3. De wooneenheden worden geplaatst binnen het geldende bouw- of bestemmingsvlak of bouwstede 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 is sprake van tijdelijk wonen (mid stay). De maximale verblijfsduur per persoon is 2 jaar.
6. 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.

2.4 Huisvesting in (dienst)woningen in het buitengebied (kamerverhuur)

Gelet op de huidige woningmarkt, wordt huisvesting van tijdelijke werknemers, anders dan uitsluitend een huishouden, in reguliere en dienstwoningen in het buitengebied onder voorwaarden toegestaan. Hieraan zijn de volgende voorwaarden verbonden:

1. Huisvesting in een reguliere woning vindt plaats in het buitengebied (buiten bestaand stedelijk gebied) of in buurtschappen. Huisvesting van tijdelijke werknemers in een reguliere woning vindt niet plaats in de kernen (binnen bestaand stedelijk gebied).
2. Huisvesting in een dienstwoning vindt alleen plaats indien de tijdelijke werknemer(s) een aantoonbare functionele binding met het agrarisch bedrijf heeft/hebben.
3. Er is sprake van tijdelijk wonen (mid stay). De maximale verblijfsduur per persoon is 2 jaar.
4. Het gaat om onzelfstandige woonruimten, waarbij voorzieningen zoals keuken en sanitair worden gedeeld.
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, welke doelgroepen worden bediend en wat de verwachte behoefte concreet is.

2.5 Huisvesting in vrijkomende bebouwing en recreatieterreinen

Vrijkomende gebouwen binnen bestaand stedelijk gebied en verblijfsaccommodaties (zoals hotels of pensions), evenals recreatieterreinen, niet zijnde een niet-reguliere kampeerterreinen, kunnen hun gebruik verliezen. Ter voorkoming van verpaupering en ter bevordering van duurzaam ruimtegebruik kan medewerking worden verleend aan huisvesting van tijdelijke werknemers in dergelijke vrijkomende bebouwing of op dergelijke terreinen, mits de locatie geschikt te maken is voor de beoogde huisvesting. Een combinatie van verbouw en 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. Er is sprake van tijdelijk wonen (mid stay). De maximale verblijfsduur per persoon is 2 jaar.
3. Transformatie naar huisvesting van tijdelijke werknemers is alleen toegestaan op reguliere recreatieterreinen en verblijfsaccommodaties.
4. Gedeeltelijke transformatie is niet toegestaan: er dient daarom een keuze te worden gemaakt tussen een recreatieve of huisvestingsfunctie van het terrein of pand. Functiemenging met recreatief gebruik is niet toegestaan.
5. Transformatie van vrijkomende bebouwing naar huisvesting van tijdelijke werknemers is mogelijk aan de rand van kernen (binnen bestaand stedelijk gebied), waarbij de ontsluiting niet of zeer beperkt door woonwijken plaatsvindt.
6. 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. Hiervoor kan advies worden ingewonnen door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. In geval van complexen is buitenruimte met voorzieningen zoals een zitplek gewenst.
7. Er mag geen sprake zijn van onevenredige overlast voor de omgeving. Zoals aangegeven onder voorwaarde 11 van de algemene uitgangspunten (zie hoofdstuk 2.1) 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.

2.6 Huisvesting op niet-regulier kampeerterrein

Op niet-reguliere kampeerterreinen, ook wel kleinschalig kampeerterrein of minicamping genoemd, mag onder voorwaarden in een kampeermiddel worden verbleven:

1. Huisvesting mag plaatsvinden in een permanent danwel niet-permanent kampeermiddel gedurende het zomerseizoen.
2. Minimaal 50% van het totaal aantal standplaatsen dient beschikbaar te blijven voor recreatief gebruik.

3. Er is sprake van kortdurend verblijf (short stay). De maximale verblijfsduur per persoon is 4 maanden.
4. Het maximum aantal permanente standplaatsen per niet-regulier kampeerterein bedraagt maximum 20% van het totale aantal standplaatsen (met een maximum van 5).
5. Recreatief gebruik en huisvesting voor tijdelijke medewerkers gelijktijdig kan conflicterend zijn vanwege een ander dagritme van beide doelgroepen. Om die reden dienen beide doelgroepen nadrukkelijk ruimtelijk van elkaar gescheiden zijn. Meerdere kampeermiddelen voor hetzelfde gebruik moeten geclusterd geplaatst worden.
6. Er dient voorts voldaan te worden aan de gebruikelijke regels voor een niet-regulier kampeerterein.

2.7 Huisvesting op reguliere kampeerterreinen

Met huisvesting van tijdelijke werknemers op reguliere kampeerterreinen moet zeer terughoudend worden omgegaan. Gebruik door tijdelijke medewerkers kan namelijk conflicterend zijn met gebruik door recreanten vanwege een afwijkend dagritme. Op een regulier kampeerterein kunnen standplaatsen worden gecreëerd voor huisvesting van tijdelijke werknemers. Hiervoor geldt het volgende:

1. Minder dan 100 niet-permanente standplaatsen = 1 extra niet permanente standplaats² voor huisvesting van tijdelijke werknemers of maximum 3 slaapplekken binnen het in het omgevingsplan aangeduide vlak 'dienstverlening en beheer' in een gebouw ten behoeve van huisvesting van tijdelijke werknemers. In geval van nieuwbouw vindt dit uitsluitend plaats binnen de bestaande bouwmogelijkheden die het omgevingsplan biedt.
2. Tussen 100 en 250 niet permanente standplaatsen = 2 extra niet permanente standplaatsen² voor huisvesting van tijdelijke werknemers of maximum 6 slaapplekken binnen het in het omgevingsplan aangeduide vlak 'dienstverlening en beheer' in een gebouw ten behoeve van huisvesting van tijdelijke werknemers. In geval van nieuwbouw vindt dit uitsluitend plaats binnen de bestaande bouwmogelijkheden die het omgevingsplan biedt.
3. Meer dan 250 niet permanente standplaatsen = 3 extra niet permanente standplaatsen² voor huisvesting van tijdelijke werknemers of maximum 9 slaapplekken binnen het in het omgevingsplan aangeduide vlak 'dienstverlening en beheer' in een gebouw ten behoeve van huisvesting van tijdelijke werknemers. In geval van nieuwbouw vindt dit uitsluitend plaats binnen de bestaande bouwmogelijkheden die het omgevingsplan biedt.
4. Er is sprake van kortdurend verblijf (short stay). De maximale verblijfsduur per persoon is 4 maanden.
5. De standplaats(en) die worden ingezet voor huisvesting van tijdelijke werknemers moeten geclusterd geplaatst worden.
6. De standplaats(en) mag (mogen) zich niet bevinden op het terreingedeelte met de functie (bestemming) dienstverlening en beheer.

² Deze extra standplaats(en) worden niet meegerekend bij het totaal aantal te exploiteren standplaatsen in het omgevingsplan.

7. De standplaats(en) en slaapplekken mogen gedurende de openingsperiode van de kampeerterreinen worden gebruikt.
8. De standplaats(en) en slaapplekken mogen niet voor recreatief verblijf worden verhuurd.

2.8 Huisvesting in recreatiewoningen

Met huisvesting van tijdelijke werknemers in recreatiewoningen op een recreatieterrein 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 centraal bedrijfsmatig geëxploiteerd te zijn zodat toezicht en beheer gewaarborgd is.
2. Het aantal woningen dat voor huisvesting in aanmerking komt bedraagt maximaal:
 - 1 woning bij een recreatieterrein met minder dan 100 recreatiewoningen;
 - 2 woningen bij een recreatieterrein tussen 100 en 250 recreatiewoningen;
 - 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 kortdurend verblijf (short stay). De maximale verblijfsduur per persoon is 4 maanden.

2.9 Verblijf in bestaande hotels en pensions

Nachtverblijf en logies voor tijdelijke medewerkers 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. Er is sprake van kortdurend verblijf (short stay). De maximale verblijfsduur per persoon is 4 maanden.
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 Centraal bedrijfsmatige exploitatie is verplicht.

2.10 Verblijf in Bed en Breakfast

Onder de volgende voorwaarden is nachtverblijf voor tijdelijke medewerkers mogelijk in een Bed & Breakfast (B&B):

1. Huisvesting vindt plaats in een reguliere woning of een bijgebouw bij een woning (niet zijnde een bedrijfswoning op een bedrijventerrein of bij een recreatiebedrijf).
2. Voor de exploitatie van de Bed & Breakfast wordt voldaan aan de 'beleidsregels exploitatie Bed & Breakfasts gemeente Schouwen-Duiveland 2024'.

3. Er is sprake van kortdurend verblijf (short stay). De maximale verblijfsduur per persoon is 4 maanden.
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.

3. Procedures en nadere eisen

Initiatiefnemers kunnen een vooroverleg of 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 huidige functie (bestemming) van het perceel is en wat de omvang en impact van het project is.

De gemeenteraad heeft een aantal buitenplanse omgevingsactiviteiten aangewezen waarbij participatie verplicht wordt gesteld voor initiatiefnemers. Dit zijn gevallen van initiatieven die niet binnen het omgevingsplan passen en waarbij van het project of de activiteit een dermate impact hebben op de omgeving waardoor zij participatie als belangrijk onderdeel ziet.

Het participatietraject is verplicht in de volgende gevallen:

- Nieuwvestiging van logiesfuncties van meer dan 5 werknemers;
- Huisvesting of opvang van meer dan één huishouden of van meer dan 5 personen die samen niet één huishouden vormen in een woning of in een opvang- of doorstroomlocatie

Voor het stappenplan en suggesties bij participatie verwijzen we naar de gemeentelijke handreiking 'Participatie bij initiatieven in de leefomgeving: een handreiking voor initiatiefnemers'.



Laan van St. Hilaire 2
4301 SH Zierikzee

Postadres:
Postbus 5555
4300 JA Zierikzee

T (0111) 452 000

E gemeente@schouwen-duiveland.nl
W www.schouwen-duiveland.nl