

Intitulé

**Ruimtelijke beleidsregels huisvesting  
arbeidsmigranten gemeente  
's-Hertogenbosch**

# Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding.....	3
Paragraaf 1.1 Aanleiding en doelstelling.....	3
Hoofdstuk 2 Betrokken partijen.....	4
Hoofdstuk 3 Wettelijk en regelgevend kader.....	7
Paragraaf 3.1 Nationaal beleid.....	7
Paragraaf 3.2 Provinciaal beleid.....	9
Paragraaf 3.3 Lokaal.....	10
Hoofdstuk 4 Beleidskeuzes.....	12
Paragraaf 4.1 Tijdelijke huisvesting.....	12
Paragraaf 4.2 Huisvesting in reguliere woningen.....	12
Paragraaf 4.3 Huisvesting in logiesfuncties.....	12
Paragraaf 4.4 Huisvesting aan randen van woonwijken.....	13
Paragraaf 4.5 Huisvesting op randen van bedrijventerreinen.....	13
Paragraaf 4.6 Buitengebied.....	14
Paragraaf 4.7 Nieuwbouwmogelijkheden.....	14
Paragraaf 4.8 Spreiding van de huisvesting.....	14
Paragraaf 4.9 Huisvestingseisen.....	15
Hoofdstuk 5 Conclusie.....	16
Hoofdstuk 6 Beleidsregels.....	17
Artikel 1: Begripsbepalingen.....	17
Artikel 2: Doelstelling beleidsregels.....	17
Artikel 3: Toepassingsbereik.....	17
Artikel 4: Algemene huisvestingseisen.....	18
Artikel 5: Gebouwen voor huisvesting arbeidsmigranten.....	18
Artikel 6: Algemene toetsingsregels.....	19
Artikel 10: Toezicht.....	22
Artikel 11: Omgevingsdialoog.....	22
Artikel 12: Overgangsrecht.....	22

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## Paragraaf 1.1 Aanleiding en doelstelling

De gemeente vindt het belangrijk dat er voldoende en goede huisvesting is voor arbeidsmigranten die in de gemeente werkzaam zijn met aandacht voor het welzijn van de gehuisveste personen, de verhouding tot de woon- en leefomgeving en het beheer van de locatie. De arbeidsmigrant heeft tijdens zijn verblijf in Nederland recht op deugdelijke huisvesting. Daarnaast is het in het kader van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zowel voor de arbeidsmigranten zelf als voor de omgeving van de huisvestingslocatie van arbeidsmigranten belangrijk dat de huisvesting goed geregeld is. Ongewenste en illegale huisvesting en eventuele overlast dient te worden voorkomen. In dit kader heeft de gemeente een belangrijke rol om de huisvesting van arbeidsmigranten te reguleren.

Expertisecentrum Flexwonen heeft onderzoek gedaan naar arbeidsmigratie in de gemeente 's-Hertogenbosch wat heeft geresulteerd in het rapport 'Onderzoek huisvesting arbeidsmigranten in de gemeente 's-Hertogenbosch'. Het rapport constateert een tekort aan adequate huisvesting van 1.050 t/m 1.650 huisvestingsplaatsen voor arbeidsmigranten in 2018/2019. Een grote opgave als het gaat om huisvesting van arbeidsmigranten. Het onderzoeksrapport is terug te vinden in bijlage 1 bij deze beleidsnota.

Vanwege de toename van de vraag naar verblijfsmogelijkheden voor arbeidsmigranten vindt de gemeente 's-Hertogenbosch het van belang dat lokaal beleid ontwikkeld wordt voor de huisvesting van arbeidsmigranten.<sup>1</sup> Zo heeft de gemeente het beleidsstuk 'integraal lokaal beleid arbeidsmigratie 's-Hertogenbosch' vastgesteld, waarin beleidsstandpunten zijn opgenomen voor het verbeteren van huisvesting, scholing, gezondheid en integratie en participatie van in de gemeente 's-Hertogenbosch wonende en werkende arbeidsmigranten.<sup>2</sup> Dit beleidsstuk behoeft nadere uitwerking in de vorm van ruimtelijke beleidsregels.

In dit beleidskader worden de voorwaarden geformuleerd waaraan initiatieven voor de huisvesting voor arbeidsmigranten dienen te voldoen. Het beleidskader geeft daarmee meer inzicht in de aspecten die relevant zijn voor de vraag of een locatie kansrijk is voor de huisvesting van arbeidsmigranten en vormt een grondslag voor de beoordeling van plannen voor de realisatie van nieuwe huisvesting. Daarmee beogen we initiatiefnemers in staat te stellen meer gericht locaties voor huisvestingsvoorzieningen te vinden om deze te ontwikkelen binnen de gemeentelijke kaders.

---

<sup>1</sup> Raadsbesluit 'Speerpunten woonagenda 2019/2020', d.d. 19 februari 2019, [reg. 8613506 en Collegebesluit 'Arbeidsmigratie', d.d. 19 oktober 2021, reg. 11724245.](#)

<sup>2</sup> Collegebesluit 'Integraal beleid arbeidsmigratie', d.d. 6 december 2022, [reg. 14496174](#) en Raadsinformatiebrief 'Integraal Beleid Arbeidsmigratie', d.d. 31 januari 2022, [reg. 14496174.](#)

## Hoofdstuk 2 Betrokken partijen

Bij de huisvesting van arbeidsmigranten zijn diverse partijen betrokken. Al deze partijen hebben hun eigen, soms conflicterende, belangen. Het is daarom nodig dat deze belangen in dit beleid afgewogen worden en dat er een eenduidig kader van voorwaarden ontstaat. In dit hoofdstuk benoemen we de betrokken partijen en hun belangen.

### Arbeidsmigranten

Dit beleid heeft betrekking op arbeidsmigranten, waaronder wij verstaan: 'élke inwoner van een lidstaat van de EU die naar Nederland komt om hier tijdelijk te werken en te verblijven maar (nog) niet de intentie heeft zich permanent te vestigen'. Het gaat veelal om mensen uit Midden- en Oost-Europese landen, maar de laatste tijd ook in toenemende mate om mensen uit Zuid-Europa. Zij kunnen zonder beperkingen of visum in Nederland werken en diensten verrichten. Arbeidsmigranten zijn ook niet inburgeringsplichtig. Wel bouwen zij dezelfde arbeidsrechten op als Nederlandse werknemers en hebben bijvoorbeeld recht op het minimumloon en de opbouw van WW-rechten. In veel gevallen worden arbeidsmigranten door buitenlandse (vestigingen van) uitzendbureaus geworven. Arbeidsmigranten zijn vaak werkzaam voor een beperkte arbeidsduur. In de regel zijn arbeidsmigranten onbekend met de lokale wetten en regels in Nederland ten aanzien van huisvesting. Tegelijkertijd zijn ze er wel gebaat bij en vanzelfsprekend gelden ook voor deze huisvesting dezelfde normen. In de praktijk blijken de arbeidsmigranten gezien hun veelal kortere verblijfsduur soms minder veeleisend ten aanzien van woonruimte dan iemand voor wie het de duurzame woonplaats en het hoofdverblijf is. In dit beleid wordt rekening gehouden met een zekere mate van kwaliteitsverschil van huisvesting afhankelijk van bijvoorbeeld de verblijfsduur.

### Werkgevers en uitzendbureaus

Met name Bossche werkgevers in de bouw, logistiek en groothandel hebben arbeidsmigranten in dienst. Uit het onderzoek van het Expertisecentrum Flexwonen en de gesprekken met grotere Bossche werkgevers van arbeidsmigranten blijkt dat de werkgevers voor zichzelf geen rol zien in de huisvesting van de bij hun werkzame arbeidsmigranten. Zij schakelen veelal uitzendbureaus in aan wie de werkgevers ook de huisvesting overlaten. Wij vinden echter dat ook werkgevers en uitzendbureaus een verantwoordelijkheid hebben voor het welzijn van hun medewerkers. Deugdelijke huisvesting valt hieronder.

### Huisvesters

Uitzendbureaus op hun beurt geven weer aan vaak huisvesters in te huren voor het onderbrengen van hun uitzendkrachten. Deze nota geeft voor werkgevers, uitzendbureaus en/of huisvesters kansen en meer duidelijkheid voor het vinden van nieuwe huisvestingslocaties.

Daarnaast komt ook voor dat particuliere verhuurders woningen gebruiken voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Juist dit gebruik leidt vaak tot overlast voor de buurt en legt een beslag op de schaarse betaalbare bestaande koopwoningenvoorraad. Soms gaat dat goed, maar te vaak is sprake van zogenaamde 'huisjesmelkerij'. Voor deze verhuurders én de omwonenden van dergelijke panden is het ook van belang om te weten waaraan de woonruimte voor huisvesting van arbeidsmigranten moet voldoen. Doordat we in deze beleidsnota meer duidelijkheid en richting voor goede huisvesting geven, bieden we een alternatief. Tegen ondeugdelijke huisvesting kunnen we vervolgens beter optreden.



### Omwonenden

Uit de praktijk blijkt dat huisvesting van arbeidsmigranten (vaak in de vorm van kamerverhuur) in reguliere woningen kan leiden tot parkeer-, geluids- en afvaloverlast. De overlast komt doordat arbeidsmigranten een woning anders en intensiever gebruiken dan bij regulier gebruik en een ander leefritme hebben. Ook komt voor, hoe korter arbeidsmigranten in een buurt wonen, hoe minder zij zich betrokken voelen in en voor de omgeving. Door met onderhavige beleidsnota regels te stellen aan de huisvesting van arbeidsmigranten kunnen excessen voorkomen worden en kan overlast ingeperkt worden. Daarnaast biedt dit ruimtelijk beleid meer perspectief op andere/grotere voorzieningen voor huisvesting onder voorwaarden gericht op goede omstandigheden voor de bewoners, het pand en de omgeving.

### Overheid

De overheid kan regels opleggen aan de aanbieders van huisvesting om te zorgen voor deugdelijke woonruimte. Hierdoor verbeteren de leefomstandigheden van arbeidsmigranten, waarbij de overlast voor de omgeving tot een minimum beperkt blijft. Vervolgens kan diezelfde overheid afdwingen dat de regels nageleefd worden om de gebruiksveiligheid te garanderen en overlast in te perken.

## Hoofdstuk 3 Wettelijk en regelgevend kader

### Paragraaf 3.1 Nationaal beleid

#### Wet goed verhuurderschap

Op 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap (hierna: Wgv) in werking getreden. Gemeenten krijgen meer mogelijkheden om ongewenst verhuurgedrag, zoals woondiscriminatie, intimidatie, onredelijke servicekosten en een te hoge borg tegen te gaan. De wet stelt een aantal algemene gedragsregels waaraan verhuurders zich moeten houden. Daarnaast moet iedere gemeente uiterlijk 1 januari 2024 beschikken over een meldpunt waar huurders signalen over misstanden kunnen melden. Voorts krijgen gemeenten de mogelijkheid om een verhuurvergunningstelsel in te voeren. Ook zijn er specifieke regels in de wet opgenomen waardoor de huisvesting van arbeidsmigranten wordt verbeterd. Zo moeten huurovereenkomsten met arbeidsmigranten volgens deze wet afzonderlijk van de arbeidsovereenkomst worden afgesloten. Door het loskoppelen van de huur- en de arbeidsovereenkomst, eindigt de huurovereenkomst niet meer automatisch wanneer de arbeidsovereenkomst eindigt. Bovendien zullen alle verhuurders aan al hun zittende huurders (waaronder dus ook arbeidsmigranten), gedetailleerde informatie moeten verstrekken over de wederzijdse rechten en plichten in een taal waaraan de arbeidsmigrant de voorkeur geeft, tenzij er een andere taal kan worden gebruikt die hij begrijpt en waarin hij helder kan communiceren.

#### Ruimtelijke wet- en regelgeving (huidig en toekomst)

##### *Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening*

De Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro) heeft betrekking op het bouwen en gebruik van gebouwen en percelen. Deze wet is verder uitgewerkt in het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: het Bro). In de Wro is bepaald dat de gemeenteraad bestemmingsplannen vaststelt voor haar gehele grondgebied en waarin op perceelsniveau de bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn bepaald. In een bestemmingsplan kan de gemeenteraad specifieke locaties aanwijzen die gebruikt zouden kunnen worden voor het aanbieden van kamerverhuur, grootschaligere vormen van woongebruik of groepsgewijze huisvesting en logies. In deze ruimtelijke regels wordt geen onderscheid gemaakt naar nationaliteit of herkomst van de bewoners.

##### *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht*

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: de Wabo) is de basis voor een groot deel van de omgevingsvergunningen in het domein van de fysieke leefomgeving. Onder andere zijn de activiteiten 'bouwen' en 'strijdig gebruik (voor afwijking van het bestemmingsplan)' opgenomen in de omgevingsvergunning. Aangezien huisvesting van arbeidsmigranten meestal niet rechtstreeks is toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan, zullen huisvesters ook in aanraking komen met de Wabo.

##### *Omgevingswet*

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 komen onder meer de Wro, het Bro en de Wabo te vervallen. De Omgevingswet met bijbehorende regelgeving komt daarvoor in de plaats. Door het overgangsrecht van de Omgevingswet beschikt de gemeente van rechtswege over één omgevingsplan. Alle dan geldende bestemmingsplannen gaan daar automatisch in op. Het omgevingsplan is geregeld in de Omgevingswet en in de kern vergelijkbaar met het bestemmingsplan,

zoals dat nu is geregeld onder de Wro en het Bro. Van het omgevingsplan kan worden afgeweken met een omgevingsvergunning onder de Omgevingswet. Dit wordt een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) genoemd. In grote lijnen is deze vergunning vergelijkbaar met de uitgebreide afwijking van het bestemmingsplan op grond van de Wabo, maar de op te stellen ruimtelijke onderbouwing zal moeten voldoen aan de eisen van de Omgevingswet en het bijbehorende Besluit kwaliteit leefomgeving. Een verschil is wel dat voor de meeste aanvragen de reguliere voorbereidingsprocedure gaat gelden in plaats van de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Voorts wordt onder de Omgevingswet voortaan getoetst of voldaan wordt aan een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Dit is ruimer dan onder de huidige Wet ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, waarin gesproken wordt van een 'goede ruimtelijke ordening'.

#### Van het Bouwbesluit naar het Besluit bouwwerken leefomgeving

Met inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024, vervalt het huidige Bouwbesluit 2012 en worden de technische bouwvoorschriften opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl). Het Bbl omvat net als in het Bouwbesluit 2012 regels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid bij het (ver)bouwen van een bouwwerk, de staat van het bouwwerk, het gebruik van het bouwwerk en het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden. Bij de regels over veiligheid dient gedacht te worden aan de algemene sterkte van de bouwconstructie, de sterkte bij brand, vloerafscheidingen, elektriciteit, verlichting, beweegbare constructie-onderdelen, brandvertragende materialen en brandvertragende indeling van gebouwen (compartimentering, nooduitgangen etc.). De regels over gezondheid hebben o.a. betrekking op de reducering van geluid, vocht en ongedierte, de afvoer van afvalwater en hemelwater, de drinkwater- en warmwatervoorziening en de toetreding van daglicht. In de regels over bruikbaarheid van gebouwen worden oppervlaktes gegeven voor de diverse gebruiksfuncties die in een gebouw voorkomen, zoals verblijfsruimten (b.v. woonkamer en slaapkamers), verkeersruimten (b.v. gang), sanitaire ruimtes (b.v. badkamer en toilet) en technische ruimtes (b.v. meterkast, liftkamer) en de bereikbaarheid tussen deze verschillende ruimtes. De isolatie, de luchtdoorlatendheid en de energieprestatie van gebouwen zijn geregeld in de regels over duurzaamheid.

Genoemde regels zijn bij de huisvesting van arbeidsmigranten van belang. Het betreffen namelijk minimale eisen waar woonruimte in het algemeen aan moet voldoen. Als een ander type gebouw in gebruik genomen gaat worden als een woonruimte, dan kan het noodzakelijk zijn het pand bouwkundig aan te passen, om het geschikt te maken voor bewoning. Als het pand niet aan deze minimale eisen voldoet, dan kan het betreffende pand niet als woning in gebruik genomen worden. Het is echter wel zo dat de huisvesting van arbeidsmigranten in de regel ziet op tijdelijk dan wel korter durend verblijf. Vanwege de tijdelijke aard van dit gebruik zijn de eisen voor logiesfuncties, in onder andere het Bouwbesluit 2012 en het Bbl, lager dan voor (reguliere) woonfuncties. Dit heeft te maken met het veronderstelde gebruik. De verblijfsduur van een persoon in een logiesfunctie ligt lager dan die in een woning. De eisen die hieraan worden gesteld met betrekking tot leefbaarheid zijn hierop afgestemd.

#### Brandveilig gebruiken van bouwwerken

Het Bbl bevat net als het Bouwbesluit 2012 diverse regels die betrekking hebben op het brandveilig gebruiken van bouwwerken. Doel van deze regels is het voorkomen van slachtoffers (gewonden en doden) en het voorkomen dat een brand zich uitbreidt naar een ander perceel of gebouwdeel. Deze regels zien o.a. op de aanleg van brandmeldinstallaties en de plaatsing van brandbestrijdingsmiddelen en brandvertragende voorzieningen. De mate waarin aan de regels moet worden voldaan wordt mede



bepaald door de functie van het gebouw en de intensiteit van het gebruik van het gebouw. In het Bouwbesluit 2012, als onderdeel van de Wabo, is geregeld wanneer een omgevingsvergunning voor brandveilig gebruik nodig is of dat kan worden volstaan met een melding. Een vergunning is onder andere nodig wanneer in een gebouw bedrijfsmatig nachtverblijf wordt verschaft en een gebruiksmelding is onder andere nodig bij een woonfunctie voor kamergewijze verhuur of een woonfunctie voor zorg. Wanneer een omgevingsvergunning of gebruiksmelding verplicht is, kan de gemeente extra voorwaarden stellen als deze noodzakelijk zijn voor het voorkomen, beperken en bestrijden van brand, brandgevaar en ongevallen bij brand. Bij de aanvraag van een vergunning of gebruiksmelding geeft de exploitant o.a. inzicht in de vluchtroutes, blusapparaten en de (bouwkundige) staat van het pand. De huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten zullen moeten voldoen aan de brandveiligheidseisen uit het Bouwbesluit 2012, dan wel aan het Bbl die het Bouwbesluit vervangt met ingang van de inwerkingtreding van de Ow. Onder het Bbl is niet langer sprake van een omgevingsvergunning voor brandveilig gebruik: er is dan uitsluitend sprake van een gebruiksmelding. In het Bbl staat wanneer een gebruiksmelding in het kader van brandveiligheid verplicht is. Ook onder het Bbl blijft voor bepaalde gevallen de mogelijkheid bestaan om extra voorwaarden te stellen met maatwerkvoorschriften.

#### Milieuzonering in de Wet milieubeheer en de Omgevingswet

Wonen, bedrijvigheid, industrie en agrarische bedrijvigheid grenzen in Nederland op veel locaties aan elkaar. Deze vormen van gebruik zijn echter niet altijd met elkaar te verenigen en het kan dan ook onwenselijk zijn deze functies (te veel) te vermengen. In de Wet milieubeheer en daarvan afgeleide regelgeving, dan wel in de Omgevingswet en daarvan afgeleide regelgeving die de Wet milieubeheer bij inwerkingtreding van de Omgevingswet vervangen, is onder andere vastgelegd welk effect bepaalde vormen van gebruik op de omgeving hebben. Dit effect bepaalt de gebruiksmogelijkheden van de omliggende percelen. Als bijvoorbeeld op een bepaalde locatie woningen staan, is het niet langer mogelijk op het aangrenzende perceel bepaalde bedrijven te vestigen. Andersom geldt dat naast bepaalde type zwaardere bedrijven geen nieuwe woonwijk gebouwd kan worden. Ook moet tussen de verschillende vormen van gebruik een bepaalde richtafstand aangehouden worden om hinder en klachten te voorkomen. Deze afstand wordt een hindercontour genoemd. Bij de huisvesting van arbeidsmigranten, in het bijzonder op bedrijventerreinen of in het buitengebied, dient rekening te worden gehouden met deze richtafstanden.

#### Certificering

Certificering is een vorm van private 'regelgeving'. Bij de huisvesting van arbeidsmigranten speelt het keurmerk van de Stichting Normering Flexwonen (SNF) een belangrijke rol. Het SNF-keurmerk heeft met name betekenis voor huisvesting in de vorm van logies, omdat het Bouwbesluit 2012, het toekomstige Bbl na inwerkingtreding van de Omgevingswet, hier een aantal onderwerpen niet regelt, terwijl het keurmerk daar wel eisen aan stelt. Het gaat om de minimaal per persoon beschikbare oppervlakte en om het vereiste aantal douches, toiletten en kookvoorzieningen. De huisvesting moet gecertificeerd zijn volgens Stichting Normering Flexwonen (SNF) of daaraan gelijk te stellen.

### **Paragraaf 3.2 Provinciaal beleid**

#### Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn geen specifieke regels opgenomen over het huisvesten van arbeidsmigranten. Wel zijn in de verordening relevante bepalingen opgenomen over het gebruik van het buitengebied. Bij het formuleren van beleid voor de huisvesting van arbeidsmigranten in het buitengebied, moet met de bepalingen uit de Interim omgevingsverordening

Noord-Brabant rekening worden gehouden. Bepalingen in een bestemmingsplan en omgevingsplan mogen niet in strijd zijn met de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

### **Paragraaf 3.3 Lokaal**

#### Bestemmingsplannen

In de meeste geldende bestemmingsplannen binnen de gemeente 's-Hertogenbosch is huisvesting van arbeidsmigranten niet rechtstreeks toegestaan en evenmin daarvoor een regeling opgenomen. Alleen in de bestemmingsplannen 'Buitengebied', 'Buitengebied noord en Kloosterstraat' en 'Maasdonk' is een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het onder voorwaarden huisvesten van seizoenarbeiders in stacaravans, woonunits en bestaande bedrijfsgebouwen. Het gaat dan wel om relatief kleinschalige huisvesting voor circa maximaal 15 seizoenarbeiders die daar niet langer dan 6 maanden verblijven

#### *Parapluplan*

De gemeenteraad heeft op 10 oktober 2023 het 'Paraplubestemmingsplan woningsplitsing, verkameren en parkeren' en de 'Paraplubeheersverordening parkeren en wonen' (hierna: parapluplan) vastgesteld. Het parapluplan bevat onder andere een regeling ten aanzien van 'inwoning' en 'kamerverhuur'.

#### *Ad 1) Inwoning*

Inwoning in een woning (die door een ander huishouden in gebruik is) door maximaal 2 personen wordt rechtstreeks toegestaan. Inwoning door arbeidsmigranten is dus met het parapluplan onder bepaalde voorwaarden rechtstreeks toegestaan.

#### *Ad 2) Kamerverhuur*

Kamerverhuur zijnde *'het al dan niet bedrijfsmatig verhuren of aanbieden van kamers binnen een woning, niet zijnde inwoning, waarbij kamers geen zelfstandige woonruimte vormen door het ontbreken van wezenlijke voorzieningen zoals een eigen kook- en/of wasgelegenheid en/of toilet'*, is in het parapluplan aangemerkt als strijdig gebruik van gronden en bouwwerken. Daarmee is kamerverhuur, in tegenstelling tot inwoning door maximaal 2 personen in een woning, niet rechtsreeks toegestaan. Dat neemt niet weg dat kamerverhuur ook een bijdrage kan leveren in het creëren van woonruimte en dat deze woonvorm op bepaalde locaties ook ruimtelijk acceptabel is. Daarom is in het parapluplan bij kamerverhuur gekozen voor een afwijkingsmogelijkheid om aan kamerverhuur medewerking te kunnen verlenen, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Kamerverhuur maakt geen onderscheid in doelgroep, zo ook kan kamerverhuur aan arbeidsmigranten plaatsvinden.

#### Omgevingsplan

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 worden alle in de gemeente geldende bestemmingsplannen van rechtswege vervangen door één omgevingsplan. Indien voor een specifieke locatie de huisvesting van arbeidsmigranten in het omgevingsplan niet rechtstreeks is toegestaan, kan daarvan worden afgeweken met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Dat is anders als in een geldend bestemmingsplan voor een bepaald gebruik een afwijkingsmogelijkheid is opgenomen, voor bijvoorbeeld (zoals hierboven toegelicht) het mogelijk maken van kamerverhuur. In dat geval geldt na inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid als regel in het omgevingsplan die wordt toegepast bij verlening van een omgevingsvergunning. Met andere woorden: in dat geval geldt de binnenplanse vergunningplicht als vergunningplichtig omgevingsplanactiviteit onder de Omgevingswet.

## Handhaving

Het college van burgemeester en wethouders is het aangewezen orgaan om de naleving van de bovenstaande regelgeving te handhaven. Hiertoe beschikt zij over een aantal instrumenten, zoals 'een last onder dwangsom', 'bestuursdwang' en een 'bestuurlijke boete'.

### *Handhavingsuitvoeringsprogramma 2023*

Op 14 februari 2023 zijn binnen de gemeente de 'Beleidsregels Vergunningen-, Toezicht- en Handhaving in de fysieke leefomgeving 2023-2026' vastgesteld. Hierin worden onder ander prioriteiten gesteld op het gebied van handhaving. Als het gaat om huisvesting van arbeidsmigranten wordt in de regel bij handhavingsverzoeken, klachten, misstanden, uitbuiting of gevaarzetting handhavend opgetreden. Wij handhaven niet actief, maar in beginsel alleen bij handhavingsverzoeken, klachten of meldingen.

### **Paragraaf 3.4 Conclusies**

Er is veel relevante wet- en regelgeving op het gebied van het huisvesten van arbeidsmigranten. Veel van deze wetgeving is rechtstreeks bindend. Er worden eisen gesteld op het gebied van veiligheid, overlast en locaties. Naast rechtstreeks bindende wetgeving zijn er relevante beleidsstukken. Bij het opstellen van lokaal beleid moet rekening worden gehouden met de wetgeving en met reeds bestaande beleidsstukken.

## Hoofdstuk 4 Beleidskeuzes

Om voorschriften te kunnen formuleren waar huisvesting van arbeidsmigranten aan moet voldoen maken we een aantal beleidskeuzes.

### Paragraaf 4.1 Tijdelijke huisvesting

Arbeidsmigranten kunnen worden ingedeeld in drie categorieën:

1. Short stay arbeidsmigrant: arbeidsmigrant die korter dan één jaar verblijft in de gemeente;
2. Mid stay arbeidsmigrant: arbeidsmigrant die langer dan een jaar maar korter dan drie jaar verblijft in de gemeente;
3. Long stay arbeidsmigrant: arbeidsmigrant die langer dan drie jaar verblijft in de gemeente.

Deze beleidsnota heeft alleen betrekking op de groep short- en mid stay arbeidsmigranten. De groep long stay arbeidsmigranten betreft in feite reguliere nieuwe inwoners. Voor de arbeidsmigranten die zich direct voor langere termijn in onze gemeente vestigen, staan de reguliere mogelijkheden om een woning te vinden, open. Zij kunnen zich, zoals ieder ander, inschrijven voor een sociale huurwoning, particulier een woning huren of een eigen woning kopen.

### Paragraaf 4.2 Huisvesting in reguliere woningen

Er is een grote opgave als het gaat om huisvesting van arbeidsmigranten. Huisvesting van short- en midstay arbeidsmigranten in reguliere woningen lost de opgave niet op. Het legt een te groot beslag op de woningvoorraad en leidt derhalve tot concurrentie met regulier woningzoekenden.

#### *Inwoning van arbeidsmigranten*

Zoals aangegeven in paragraaf 3.3 wordt met het parapluplan inwoning rechtstreeks mogelijk gemaakt. Inwoning houdt in medegebruik door maximaal twee personen door bewoning van (een) kamer(s), die onderdeel uitmaakt/uitmaken van een woning, die door een ander huishouden in gebruik is. Inwoning mogelijk voor alle doelgroepen, zo ook voor arbeidsmigranten.

#### *Kamerverhuur arbeidsmigranten*

Zoals aangegeven in paragraaf 3.3 is in het parapluplan gekozen voor een afwijkingmogelijkheid om onder voorwaarden aan kamerverhuur medewerking te kunnen verlenen. Kamerverhuur is mogelijk voor alle doelgroepen, zo ook arbeidsmigranten. Kamerverhuur in het buitengebied is met het parapluplan uitgesloten.

### Paragraaf 4.3 Huisvesting in logiesfuncties

Bestaande logiesfuncties maken geen onderscheid in doelgroepen. Bij logiesfuncties, zoals hotels, B&B en recreatiewoningen, hoort echter het verblijf van korte duur te zijn en is vaak sprake van bepaalde voorzieningen, zoals het verstrekken van maaltijden. Arbeidsmigranten verblijven doorgaans langer dan de gemiddelde gast in een logiesfunctie: in dat geval is het niet toegestaan dat de arbeidsmigranten rechtstreeks, dus zonder omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan, gehuisvest worden in gebouwen met een bestaande logiesfunctie. In de omgevingsvergunning worden dan voorwaarden opgenomen over onder meer de huisvesting en milieutechnische aspecten, omdat logiesfuncties in het kader van wet- en regelgeving op het gebied van de fysieke leefomgeving een andere mate van milieu-gevoeligheid hebben dan gebouwen met een woonfunctie. Verder kan een bestaande voorziening met een logiesfunctie slechts voor

huisvesting van arbeidsmigranten in aanmerking komen, indien is aangetoond dat voorziening niet meer courant is voor logiesfuncties. Dit om te voorkomen dat gewenste voorzieningen voor logiesfuncties verdwijnen voor het huisvesten van arbeidsmigranten. Immers deze voorzieningen komen niet meer ter beschikking voor kort verblijf omdat arbeidsmigranten daar een langere tijd verblijven.

#### **Paragraaf 4.4 Huisvesting aan randen van woonwijken**

Te veel short- en mid stay arbeidsmigranten huisvesten midden in woonwijken is ongewenst doordat short- en mid stay arbeidsmigranten minder snel de behoefte hebben om te integreren en een grotere kans bestaat op het veroorzaken van overlast wanneer dit midden in woonwijken plaatsvindt. Ook zou dit de evenwichtige samenstelling van de bevolking in een wijk of dorp kunnen verstoren en is beheer en controle lastig realiseerbaar. (Grootschaligere) huisvesting aan randen van woonwijken waar door hindercontouren geen reguliere woningbouwontwikkelingen kunnen plaatsvinden is minder belastend en achten wij onder bepaalde voorwaarden wel denkbaar. Zo dient vast te staan dat op de voorgenomen huisvestingslocatie reguliere woningbouw niet gewenst is en is het van belang dat de extra verkeersbewegingen en mobiliteitsdruk op een goede manier kan worden opgelost. Daarnaast dient altijd een goed dialoog met de omgeving te zijn gevoerd conform de geldende [handreiking Bossche Omgevingsdialoog](#).

#### **Paragraaf 4.5 Huisvesting op randen van bedrijventerreinen**

In de gemeente 's-Hertogenbosch vinden we met name de randen van bedrijventerreinen kansrijk voor huisvesting van arbeidsmigranten; daar willen we dan ook huisvesting mogelijk maken. Met name omdat juist deze locaties kansen bieden voor huisvesting nabij de werklocatie. Daarbij dient de huisvesting van arbeidsmigranten in elk geval niet bestaande bedrijven te hinderen in de bedrijfsvoering- of mogelijke uitbreiding en/of wat er maximaal planologisch mogelijk is. Verder geldt ten alle tijden als uitgangspunt dat dat op de bedrijventerreinen waar risicovolle bedrijven als bedoeld in artikel 2 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (zoals chemische fabrieken en tankstations) zijn toegelaten, geen huisvesting mogelijk is binnen de daarvoor geldende hindercontouren. Tegelijkertijd wordt bij de keuze voor een huisvestingslocatie, met name aan de randen van bedrijventerreinen, ook de afstanden tot voorzieningen, zoals winkels, supermarkten, horeca, sportvelden, etc., betrokken. Huisvestingslocaties gelegen nabij dergelijke voorzieningen (bij voorkeur op fiets- of loopafstand) zijn aantrekkelijk voor arbeidsmigranten, maar ook gewenst vanuit integratie in de samenleving.

Met inachtneming van voorgaande is de huisvesting van arbeidsmigranten ook denkbaar in bestaande bedrijfswoningen gevestigd aan randen van bedrijventerreinen. Wel is een voorwaarde dat het gebruik als bedrijfswoning reeds juridisch-planologisch mogelijk is op grond van het geldende bestemmingsplan. Het bouwen van nieuwe bedrijfswoningen voor de vestiging van arbeidsmigranten is niet wenselijk, hier geldt het primaat van bedrijvigheid boven huisvesting. Daarnaast geldt het uitgangspunt dat de bedrijfswoning noodzakelijk moet zijn voor een bedrijf gevestigd op hetzelfde bedrijventerrein en bestaande bedrijven niet gehinderd worden in de bedrijfsvoering- of uitbreiding. In de regel worden bestaande bedrijven niet gehinderd omdat zij altijd al hebben (met het planologisch toestaan in het bestemmingsplan) moeten voldoen aan de wettelijke milieunormen ten aanzien van de bestaande bedrijfswoningen. Uiteindelijk blijft het maatwerk en zal de gemeente per situatie beoordelen of op de locatie een aanvaardbaar woon- en leefklimaat mogelijk is.

#### **Paragraaf 4.6 Buitengebied**

In de geldende bestemmingsplannen voor het buitengebied in de gemeente 's-Hertogenbosch is een binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen voor het – onder voorwaarden - huisvesten van seizoenarbeiders in stacaravans, woonunits en bestaande bedrijfsgebouwen. Het gaat dan wel om relatief kleinschalige huisvesting voor maximaal 15 seizoenarbeiders die daar niet langer dan 6 maanden verblijven en werkzaam zijn in de agrarische sector. Dit laatste sluit aan bij het gegeven dat het buitengebied primair bedoeld is voor agrarische bedrijven en wonen geen functie is die solitair in het buitengebied thuishoort. Het beleid in het buitengebied is dan ook om verstening en verdere verdichting tegen te gaan. Tegelijkertijd ziet de gemeente in dat arbeidsmigranten in de agrarische sector, maar ook in andere sectoren, humaner gehuisvest moeten worden en dat werkzaamheden in (met name de) agrarische sector lang niet altijd meer seizoensgebonden zijn maar (bijna) jaarrond doorlopen. Daarnaast willen we de bedrijven niet belemmeren in de groeimogelijkheden en de toenemende behoefte aan arbeidsmigranten. Gelet op voorgaande achten we, onder voorwaarden, méér huisvesting van arbeidsmigranten in het buitengebied denkbaar dan dat de bestemmingsplannen in het buitengebied reeds mogelijk maken.

Het uitgangspunt blijft dat de arbeidsmigranten die gehuisvest worden in het Buitengebied ten behoeve van bedrijven ook daadwerkelijk bij het specifieke bedrijf werkzaam zijn. Voor zover het gaat om huisvesting van arbeidsmigranten in (al dan niet voormalige) bedrijfswoningen in het buitengebied wordt grotendeels aangesloten bij de voorwaarden die ook gelden voor de huisvesting van arbeidsmigranten in bedrijfswoningen op bedrijventerreinen. Het gebruik van bedrijfswoningen moet reeds juridisch-planologisch mogelijk zijn, de bedrijfswoning moet noodzakelijk zijn voor het betreffende bedrijf en bestaande bedrijven mogen niet worden gehinderd in de bedrijfsvoering- of uitbreiding.

#### **Paragraaf 4.7 Nieuwbouwmogelijkheden**

Het uitgangspunt is dat arbeidsmigranten zo veel als mogelijk moeten worden gehuisvest in bestaande gebouwen. In beginsel zullen dan ook geen nieuwe bouwmogelijkheden worden gecreëerd speciaal voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Nieuwbouw komt pas aan de orde als aannemelijk is gemaakt dat hergebruik van bestaande gebouwen op een locatie niet mogelijk is. Denk bijvoorbeeld aan een agrarisch bedrijf met leegstaande stallen dat nieuwbouw wil plegen voor huisvesting van arbeidsmigranten. Voorts is nu onder de Wet ruimtelijke ordening voor het planologisch toestaan van nieuwbouw een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (art. 2.12 lid 1, sub a onder 3o Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) nodig, waarbij gemotiveerd moet worden dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening. Met inwerkingtreding van de Omgevingswet is voor het toestaan van nieuwbouw een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit nodig, waarbij gemotiveerd moet worden dat voldaan wordt aan een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Nieuwbouw is wel wenselijk indien deze bouwmogelijkheden reeds zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan.

#### **Paragraaf 4.8 Spreiding van de huisvesting**

Indien arbeidsmigranten worden gehuisvest in een bepaald gebied moet sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De ruimtelijke opzet van dergelijke gebieden mag niet onevenredig worden aangetast. Indien arbeidsmigranten binnen een bepaald gebied geconcentreerd worden kan dit namelijk leiden tot overlast en verminderd woon- en leefklimaat voor omwonenden. Om deze situaties te voorkomen is het wenselijk om arbeidsmigranten in bepaalde mate te verspreiden over gebieden, hetgeen ook wordt getoetst als een aanvraag tot huisvesting van

arbeidsmigranten wordt ingediend. Uiteraard blijft dit uiteindelijk maatwerk en moet per situatie worden beoordeeld in hoeverre gebouwen in een bepaald gebied mogen worden gebruikt voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

#### **Paragraaf 4.9 Huisvestingseisen**

Het is wenselijk bepaalde eisen te stellen aan huisvesting die gelden in alle situaties. Het gaat hier om eisen met betrekking tot omvang van verblijfruimte en omvang van de verblijfslocatie als geheel, de beschikbaarheid van faciliteiten in het pand, de afstand tot voorzieningen, brandveiligheid, parkeren, het tegengaan van overlast binnen het pand, hinder vanuit omliggende functies en beheer. Deze eisen zorgen voor een acceptabel niveau van een woon- en leefklimaat voor de arbeidsmigranten, maar voorkomen ook overlast voor de omgeving.

#### **Paragraaf 4.10 Planologisch mogelijk maken van initiatieven**

Regelmatig dient zich een kans aan voor het realiseren van huisvesting die wel wenselijk is, maar niet rechtstreek is toegestaan in het geldende bestemmingsplan. In die gevallen kan de gemeente afwijken van het bestemmingsplan. De meest geschikte afwijkingsmogelijkheid achten wij met gebruikmaking van de kruimelgevallenregeling. Op grond van art 2.12, lid 1 onder a, sub 2 Wabo kan voor gevallen die per Algemene maatregel van bestuur (AMvB) zijn aangewezen met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bestemmingsplan. Het gaat hierbij om de zogenaamde kruimelgevallen die in Bijlage II, artikel 4 Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) zijn opgenomen. Hiervoor geldt de (korte) reguliere voorbereidingsprocedure van 8 weken. Met inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 vervalt de kruimelgevallenregeling: deze komt niet terug. In de plaats daarvan kan voor het realiseren van nieuwe huisvestingslocaties gewerkt worden met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (ook wel BOPA's genoemd). Ook in dat geval geldt de (korte) reguliere voorbereidingsprocedure van 8 weken.

#### **Paragraaf 4.11 Afwijkingsmogelijkheid**

Van onderhavige beleidsnota kan worden afgeweken. Artikel 4:84 Awb bevat namelijk een inherente afwijkingsbevoegdheid, welke luidt:

- *Het bestuursorgaan handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.*

## **Hoofdstuk 5 Conclusie**

In het vorige hoofdstuk zijn de beleidskeuzes voor het huisvesten van arbeidsmigranten uiteengezet. In hoofdstuk 6 worden de beleidskeuzes vertaald in concrete beleidsregels. Deze regels kunnen worden opgenomen in het toekomstige omgevingsplan en kunnen dienen als afwegingskader bij het al dan niet verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijkingen van (nu) het bestemmingsplan, (vanaf 1 januari 2024) het omgevingsplan of anderszins ruimtelijke medewerking.



## Hoofdstuk 6 Beleidsregels

### Artikel 1: Begripsbepalingen

- 1.1. Arbeidsmigrant: elke inwoner van een lidstaat van de EU die naar Nederland komt om hier tijdelijk te werken en te verblijven maar (nog) niet de intentie heeft zich permanent te vestigen en elders zijn of haar hoofdverblijf behoudt.
- 1.2. Bedrijfswoning: een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
- 1.3. Bedrijventerrein: een gebied dat is bestemd met bedrijventerrein en/of bestemd voor bedrijfsactiviteiten;
- 1.4. Bestaande gebouwen: reeds gerealiseerde gebouwen waaronder ook te verstaan nieuwbouw met dien verstande dat de nieuwbouw rechtstreeks past binnen de bouwmogelijkheden van het geldende omgevingsplan;
- 1.5. Buitengebied: gebied dat geen deel uitmaakt van het stedelijk gebied;
- 1.6. Gebruiksoppervlakte: gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580;
- 1.7. Long stay arbeidsmigrant: een arbeidsmigranten die langer dan 3 jaar verblijft binnen de gemeente;
- 1.8. Mid stay arbeidsmigrant: een arbeidsmigrant die langer dan 1 jaar maar korter dan 3 jaar in de gemeente verblijft;
- 1.9. Recreatieverblijf: een gebouw uitsluitend bestemd om te dienen voor recreatief gebruik waaronder recreatief nachtverblijf door een persoon, gezin of andere groepen van personen die hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben; onder een recreatieverblijf wordt in elk geval verstaan, recreatiewoningen, chalets, stacaravans, groepsaccommodaties, B&B, hotel en motel; onder recreatief nachtverblijf wordt in ieder geval niet inbegrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon of andere groep van personen;
- 1.10. Short stay arbeidsmigrant: een arbeidsmigrant die korter dan één jaar verblijft in de gemeente;
- 1.11. Stedelijk gebied: het samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur.

### Artikel 2: Doelstelling beleidsregels

De gemeente vindt het belangrijk dat er voldoende huisvesting is voor arbeidsmigranten die in de gemeente werkzaam zijn, met aandacht voor het welzijn van de gehuisveste personen, de verhouding tot de woon- en leefomgeving en het beheer van de locatie. In deze beleidsregels worden de voorwaarden geformuleerd waaraan initiatieven voor de huisvesting voor arbeidsmigranten dienen te voldoen. De beleidsregels geven daarmee meer inzicht in de aspecten die relevant zijn voor de vraag of een locatie of gebouw aanvaardbaar is voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Daarmee beoogt de gemeente 's-Hertogenbosch initiatiefnemers in staat te stellen meer gericht locaties en gebouwen voor huisvestingsvoorzieningen te vinden om deze te ontwikkelen binnen de gemeentelijke kaders.

### Artikel 3: Toepassingsbereik

Deze beleidsregels zijn alleen van toepassing op huisvesting van short- en mid stay arbeidsmigranten.

#### **Artikel 4: Algemene huisvestingseisen**

- 4.1. Huisvesting van short- en mid stay arbeidsmigranten is toegestaan, met dien verstande dat individuele arbeidsmigranten na beëindiging van hun verblijf in een huisvestingsvoorziening minimaal zes maanden niet in dezelfde huisvestingsvoorziening verblijven;
- 4.2. Huisvesting van een kind of kinderen – in welke samenlevingsvorm dan ook – in voorzieningen voor short- of mid stay arbeidsmigranten is niet toegestaan;
- 4.3. De huisvesting moet voldoen aan de dan geldende reguliere wet- en regelgeving onder meer op het gebied van de fysieke leefomgeving.
- 4.4. De verhuurder moet voldoen aan de Wet goed verhuurderschap. Ingevolge deze wet dient de verhuurder onder meer:
  - a. met alle arbeidsmigranten als zittende huurders een huurovereenkomst, afzonderlijk van de arbeidsovereenkomst, aan te gaan en schriftelijk vast te leggen;
  - b. gedetailleerde informatie te verstrekken over de wederzijdse rechten en plichten van verhuurder en huurder in een taal waaraan de arbeidsmigrant de voorkeur geeft, tenzij er een andere taal kan worden gebruikt die hij begrijpt en waarin hij helder kan communiceren.
- 4.5. De huisvesting moet gecertificeerd zijn volgens Stichting Normering Flexwonen (SNF) of een daaraan gelijk te stellen certificering;
- 4.6. De initiatiefnemer, exploitant, verhuurder en gemeente maken alleen afspraken met gecertificeerde uitzendbureaus die aangesloten zijn bij de branchevereniging ABU of NBBU;
- 4.7. Verhuurder en/of exploitant is verantwoordelijk voor goed beheer van de voorziening en voor een door de gemeente goed te keuren protocol met beheersafspraken. De beheersafspraken gaan over orde, netheid en veiligheid in en rondom de huisvestingslocatie waarin verschillende verantwoordelijkheden en rollen van betrokken partijen zijn vastgelegd. In de beheersafspraken worden in ieder geval afspraken gemaakt over registratie van de gehuisveste arbeidsmigranten, huisregels, afvalinzameling, gebruik eigen buitenruimte, gebruik openbare ruimte, 24/7 bereikbaar aanspreekpunt (voor de gehuisveste arbeidsmigranten, de omgeving en de gemeente), parkeerbeheer en een klachtenregeling.
- 4.8. Verhuurder en/of exploitant houdt in de huisvesting rekening met de privacy van bewoners en toont dit aan door middel van een privacyreglement;
- 4.9. Voor iedere persoon moet een eigen kamer aanwezig zijn met enige privacy en daarnaast dient in de huisvestingslocatie per persoon minimaal 12 m<sup>2</sup> bruto gebruiksoppervlakte aanwezig te zijn;
- 4.10. Op eigen terrein dienen voldoende voorzieningen en ruimte te zijn voor ontspanning, passend bij de aard en de omvang van de locatie;
- 4.11. Verhuurder en/of exploitant
- 4.12. Het bevoegd gezag is bevoegd in de beschikking nadere eisen te stellen aan de huisvestingslocatie voor arbeidsmigranten.

#### **Artikel 5: Gebouwen voor huisvesting arbeidsmigranten**

- 5.1 Het bevoegd gezag verleent alleen medewerking aan de huisvesting van short- of mid stay arbeidsmigranten indien de huisvesting plaats vindt in een bestaand gebouw(en) dat geschikt zijn voor transformatie, zoals leegstaande kantoren, maatschappelijk vastgoed, leegstaande agrarische bebouwing en dergelijke, tenzij:
  - a. het bestaande gebouw om milieutechnische redenen niet te transformeren is naar wonen omdat deze bijvoorbeeld binnen hinderzones ligt van bestaande bedrijven of

- infrastructuur en/of de reeds aanwezige planologische rechten en mogelijkheden van omliggende percelen beperkt;
- b. het bestaande gebouw niet ligt binnen de indicatieve magneetveldzones conform de [RIVM Geodatasite Netkaart](#);
  - c. ten aanzien van geluid de binnenwaarde van het gebouw voldoet aan de geluidsgrenswaarde die in het Bouwbesluit 2012, dan wel in het Besluit bouwwerken leefomgeving die het Bouwbesluit 2012 met ingang van de inwerkingtreding van de Omgevingswet vervangt, is gesteld aan een woonfunctie;
  - d. voldaan wordt aan de geldende wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid en omgevingsveiligheid. Wanneer het gebouw ligt binnen risicocontouren wordt het advies van de veiligheidsregio meegenomen in de afweging voor het al dan niet medewerking verlenen aan de huisvestingslocatie;
  - e. de huisvesting van arbeidsmigranten geen milieutechnische belemmeringen oplevert voor de uitbreiding en/of ontwikkeling van omliggende functies die mogelijk zijn binnen het geldende bestemmingsplan dan wel omgevingsplan;
  - f. de huisvesting niet tot een te grote concentratie van huisvestingsvoorzieningen voor arbeidsmigranten in een gebied alsmede op straat- en buurniveau leidt;
- 5.2 In het geval van een bestaand gebouw met een logiesfunctie en/of bedrijfsfunctie, dient met een onderzoeksrapport overtuigend aangetoond te worden dat de geldende logiesfunctie en/of bedrijfsfunctie thans en in de nabije toekomst niet meer courant is. Het onderzoeksrapport dient in opdracht van initiatiefnemer door een onafhankelijk adviseur te zijn opgesteld;
- 5.3 In uitzondering van artikel 5.1 vindt de huisvesting voornamelijk plaats in bestaande gebouwen en is nieuwbouw, waaronder tevens te verstaan nieuwbouw van tijdelijke voorzieningen in de vorm van (sta)caravans, toercaravans, units, tenten, woonarken, etc., in beginsel niet toegestaan, tenzij nieuwbouw binnen de regels van het geldende bestemmingsplan dan wel omgevingsplan mogelijk is en/of sprake is van de situatie als bedoeld in artikel 8.1 onder c en artikel 9.1 onder d van deze Beleidsregels.
- 5.4 De huisvesting van arbeidsmigranten op recreatieparken en/of campings is niet toegestaan.

#### **Artikel 6: Algemene toetsingsregels**

Het bevoegd gezag verleent alleen medewerking aan de huisvesting van short- of mid stay huisvesting van arbeidsmigranten als door de aanvrager aangetoond wordt dat voldaan wordt aan onderhavige beleidsregels en de volgende voorwaarden:

- 6.1 De huisvesting noodzakelijk is om te voorzien in de behoefte voor huisvesting van arbeidsmigranten die werkzaam zijn binnen de gemeente 's-Hertogenbosch en/of aangrenzende gemeenten;
- 6.2 Een vergunning voor brandveilig gebruik is aangevraagd of een gebruiksmelding is gedaan indien de op dat moment geldende wet- en regelgeving dat voorschrijft. Daarnaast wordt te allen tijde de brandweer om advies gevraagd en moet het advies van de brandweer worden opgevolgd;
- 6.3 Het initiatief geen onevenredige verkeersaantrekkende werking veroorzaakt en sprake is van een goede verkeersontsluiting;
- 6.4 Het initiatief voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen heeft conform de Nota Parkeernormering 2021 van de gemeente 's-Hertogenbosch gerelateerd aan de functie 'wonen', met dien verstande dat als voornoemde beleidsregels worden gewijzigd, aan de hand van die nieuwe beleidsregels wordt bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid;

- 6.5 De huisvesting van arbeidsmigranten geen onaanvaardbare inbreuk maakt op het woon-, werk- en leefklimaat met betrekking tot de aard van de omgeving, de leefbaarheid in de omgeving, de sociale veiligheid en de milieu-hygiënische situatie, met dien verstande dat:
- a. op locatie adequate en voldoende voorzieningen zijn voor (het gescheiden aanbieden van) afval;
  - b. op locatie adequate en voldoende voorzieningen zijn voor het wassen en drogen van kleding en beddengoed;
  - c. vast staat dat de initiatiefnemer, exploitant en/of verhuurder adequaat gaat optreden naar aanleiding van klachten uit de directe omgeving over onder andere aspecten die betrekking hebben tot leefbaarheid;
- 6.6 De huisvesting niet leidt tot een te grote concentratie van aantal gehuisveste personen in een huisvestingsvoorziening in verhouding tot de omgeving;
- 6.7 De huisvesting van arbeidsmigranten geen onevenredige belemmeringen voor de in de omgeving aanwezige en rechtstreeks toegestane functies veroorzaakt, zoals onder meer genoemd onder artikel 5.1, lid d en e;
- 6.8 Dat binnen de huisvestingslocatie voor arbeidsmigranten sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot de woonkwaliteit voor bewoners en de milieu-hygiënische situatie;
- 6.9 De huisvesting van arbeidsmigranten niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige en esthetische kwaliteit, en/of cultuurhistorische waarden op en in de omgeving van de betreffende locatie;
- 6.10 Dat een zorgvuldige omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden conform het gestelde in artikel 11 van deze beleidsregels.

#### **Artikel 7: Huisvestingslocaties**

De huisvesting van short- of mid stay arbeidsmigranten kan uitsluitend plaatsvinden op locaties gelegen:

- a. aan randen van woonwijken, bijvoorbeeld in een overgangsgebied met gemengde functies;
- b. in het buitengebied;
- c. aan randen van bedrijventerreinen.

#### **Artikel 8: Huisvesting buitengebied**

- 8.1 Het bevoegd gezag verleent medewerking aan de huisvesting van short- of mid stay arbeidsmigranten in het buitengebied als door de aanvrager aangetoond wordt dat voldaan wordt aan onderhavige beleidsregels en:
- a. de huisvestingsvoorziening wordt gebruikt voor de huisvesting van arbeidsmigranten die werkzaam zijn in het eigen bedrijf;
  - b. de huisvesting gecertificeerd is volgens het Agrarisch Keurmerk Flexwonen of een daaraan gelijk te stellen certificering;
  - c. de huisvesting plaatsvindt in bestaande bebouwing, tenzij:
    1. nieuwbouw binnen de geldende regels van het geldende bestemmingsplan dan wel omgevingsplan mogelijk is, of
    2. aannemelijk is gemaakt dat hergebruik van bestaande gebouwen op de betreffende locatie niet mogelijk is en de nieuwbouw plaatsvindt in het bestaand bouwvlak, of
    3. de huisvesting plaatsvindt in stacaravans en/of woonunits ten behoeve van de huisvesting van seizoenarbeiders, met dien verstande dat de stacaravans en/of

woonunits voor maximaal zes maanden per kalenderjaar mogen worden gebruikt en worden geplaatst binnen het bestaand bouwvlak.

- d. de huisvesting noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
- e. de aanvrager een bedrijfsplan overlegt met de gemeente, waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de onder d genoemde voorwaarde; de gemeente kan over de voorwaarde onder d, naar aanleiding van het ingediende bedrijfsplan, advies opvragen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
- f. de huisvesting geen belemmeringen oplevert voor de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkeling van omliggende bedrijven en geen beperkingen oplevert voor de maximale planologische mogelijkheden van omliggende percelen;
- g. de huisvesting aanvaardbaar is vanuit een oogpunt van hygiëne;
- h. het aantal te huisvesten personen is afgestemd op de omvang van het bedrijf, waarbij nooit méér personen gehuisvest mogen worden dan het bedrijf op piekmomenten aantoonbaar in dienst heeft. Dit aantal mag nooit meer dan 50 bedragen;
- i. de huisvestingslocatie, met uitzondering van bestaande bedrijfswoningen, zorgvuldig landschappelijk is ingepast en voldaan wordt aan het afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap;
- j. voor zover het gaat om huisvesting van arbeidsmigranten in bedrijfswoningen gelden als aanvullende voorwaarden dat:
  - 1. de huisvesting uitsluitend plaats vindt in een bestaande bedrijfswoning;
  - 2. sprake is van huisvesting voor maximaal 6 personen;
  - 3. nieuwe bedrijfswoningen op het bedrijfsperceel zijn uitgesloten.

#### **Artikel 9: Huisvesting bedrijventerreinen**

9.1 Het bevoegd gezag verleent medewerking aan de huisvesting van short- of mid stay huisvesting van arbeidsmigranten op randen van bedrijventerreinen als door de aanvrager aangetoond wordt dat voldaan wordt aan onderhavige beleidsregels en:

- a. voldaan wordt aan de voorwaarden in artikel 5.1 onder a t/m f;
- b. de huisvesting geen belemmeringen oplevert voor een efficiënte verkaveling en inrichting van het bedrijventerrein en/of de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkeling van omliggende bedrijven;
- c. de huisvesting niet plaatsvindt binnen de risicocontouren van risicovolle bedrijven als bedoeld in artikel 2 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (zoals chemische fabrieken en tankstations), dan wel in het Besluit kwaliteit leefomgeving met ingang van de inwerkingtreding van de Omgevingswet vervangt;
- d. de huisvesting plaatsvindt in bestaande bebouwing, tenzij nieuwbouw binnen de regels van het geldende bestemmingsplan dan wel omgevingsplan mogelijk is en/of aannemelijk is gemaakt dat hergebruik van bestaande gebouwen aan de rand van het betreffende bedrijventerrein niet mogelijk is;
- e. de huisvestingslocatie op een aanvaardbare afstand van bepaalde voorzieningen, zoals winkels, supermarkten, horeca, sportvelden, etc., is gelegen;
- f. voor zover het gaat om huisvesting van arbeidsmigranten in bedrijfswoningen gelden als aanvullende voorwaarden dat:
  - 1. de huisvesting uitsluitend plaats vindt in een bestaande bedrijfswoning;
  - 2. sprake is van huisvesting voor maximaal 6 personen;

3. de huisvesting noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke en grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf of van een bedrijf dat op hetzelfde bedrijventerrein is gevestigd;
4. nieuwe bedrijfswoningen op het bedrijfsperceel zijn uitgesloten.

#### **Artikel 10: Toezicht**

- 10.1 Degene voor wie de omgevingsvergunning geldt als bedoeld in artikel 2.25 Wabo of artikel 5.37 Omgevingswet, moet een actueel nachtregister bijgehouden waarin minimaal de volledige namen van de inwonende arbeidsmigranten, datum van aanvang en beëindiging van de huisvesting per arbeidsmigrant, zijn hoofdwoonplaats staan vermeld. Het actuele nachtregister dient altijd aanwezig te zijn op de huisvestingslocatie;
- 10.2 Bij locaties met meer dan 20 arbeidsmigranten is een klachtenregeling een verplicht onderdeel van de beheerafspraken als bedoeld in artikel 4.7. Dit is een document waarin vermeld staat op welke wijze met een klacht wordt omgegaan en hoe dit wordt verwerkt;
- 10.3 Degene voor wie de omgevingsvergunning geldt als bedoeld in artikel 2.25 Wabo of artikel 5.37 Omgevingswet, zorgt voor een beheerder die 24 uur per dag, 7 dagen in de week bereikbaar is en die tevens op gezette tijden op de locatie aanwezig is. Dit wordt in de beheerafspraken als bedoeld in artikel 4.7 vastgelegd;
- 10.4 De beheerder zorgt voor het dagelijkse onderhoud van de huisvesting en is de contactpersoon voor bewoners, omgeving en instanties (waaronder de gemeente);
- 10.5 Arbeidsmigranten die langer dan 4 maanden verblijven in de gemeente zijn verplicht zich binnen 5 dagen na de eerste dag van aankomst in Nederland of vanaf het moment dat zij weten langer dan 4 maanden te verblijven in de gemeente, te registreren in de Basis Registratie Personen (BRP). De beheerder wijst de gehuisveste personen op de registratieplicht in de BRP en ziet toe op naleving daarvan. Arbeidsmigranten die korter dan 4 maanden verblijven kunnen zich inschrijven in de Registratie Niet-Ingezetenen (RNI), hetgeen waar de beheerder de gehuisveste personen ook over informeert;
- 10.6 Als de arbeidsmigrant niet is ingeschreven in de BRP, dient de exploitant toeristenbelasting af te dragen conform de gemeentelijke belastingverordening;

#### **Artikel 11: Omgevingsdialoog**

De aanvraag moet een eindverslag omgevingsdialoog bevatten, waarin wordt onderbouwd dat voldaan is aan vastgestelde criteria in de tijdens de aanvraag geldende [handreiking Bossche Omgevingsdialoog](#). Uit het eindverslag moet blijken dat een zorgvuldige omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden en tijdens de omgevingsdialoog op zijn minst de aspecten als genoemd in artikel 4.7 en de aspecten als genoemd in artikel 6 met de omgeving is besproken.

#### **Artikel 12: Overgangsrecht**

Locaties waar arbeidsmigranten voor de inwerkingtreding van deze beleidsregels gehuisvest worden, zullen getoetst worden aan de dan geldende wet- en regelgeving. Als die aan legalisering in de weg staan, kan bekeken worden of dit beleid nog uitkomst biedt. Als dit niet het geval is zal de huisvesting beëindigd moeten worden wegens strijd met de wet- en regelgeving. Als het beleid wel aanleiding geeft voor legalisering zal alsnog tot legalisering overgegaan worden.