

## Collegevoorstel

Registratienummer **15365532**  
Collegevergadering **14 november 2023**

Onderwerp **Heraanbieding (Concept) 'Ruimtelijke beleidsregels huisvesting arbeidsmigranten gemeente 's-Hertogenbosch'**

*Met de ruimtelijke beleidsregels huisvesting arbeidsmigranten gemeente 's-Hertogenbosch hebben we een duidelijk toetsings- en voorwaardenkader voor huisvestingslocaties van arbeidsmigranten met aandacht voor het welzijn van de gehuisveste personen, de verhouding tot de woon- en leefomgeving en het beheer van de locatie. Hiermee wordt ook uitvoering gegeven aan de moties 'Arbeidsmigranten huisvesting' en 'Bosch beleid voor arbeidsmigranten' en wordt een nadere invulling gegeven aan het integraal beleid arbeidsmigratie van 6 december 2022.*



### Besluit

1. Het college besluit in te stemmen met de concept 'Ruimtelijke beleidsregels huisvesting arbeidsmigranten gemeente 's-Hertogenbosch' en deze ter inzage te leggen in het kader van de Inspraakverordening.



's-Hertogenbosch

### Aanleiding

**Uw college heeft op 6 december 2022 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. Op het onderdeel van huisvesting behoeft dit integraal beleid nadere uitwerking in de vorm van ruimtelijke beleidsregels.**

De (concept) 'Ruimtelijke beleidsregels huisvesting arbeidsmigranten gemeente 's-Hertogenbosch' voorzien daarin. In deze beleidsregels zijn de voorwaarden geformuleerd waaraan initiatieven voor de huisvesting voor arbeidsmigranten dienen te voldoen. De voorwaarden hebben met name betrekking op een goed woon- en leefklimaat voor de gehuisveste personen, een goede verhouding tot de woon- en leefomgeving en het beer van de locatie. De beleidsregels geven daarmee inzicht in de aspecten die relevant zijn voor de vraag of een locatie kansrijk is voor de huisvesting van arbeidsmigranten en vormen 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. De (concept) 'Ruimtelijke beleidsregels huisvesting arbeidsmigranten gemeente 's-Hertogenbosch' zullen ter inzage worden gelegd in het kader van de inspraakverordening. Daarover zal de raad geïnformeerd worden met een raadsinformatiebrief (zie de bij dit collegevoorstel behorende raadsinformatiebrief met reg.nr. 15365585).

### Beoogd doel

**Voldoende en goede huisvesting realiseren 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 de ruimtelijke beleidsregels worden de voorwaarden geformuleerd waaraan initiatieven voor de huisvesting van arbeidsmigranten moeten voldoen. De voorwaarden hebben met name betrekking op een goed woon- en leefklimaat voor de gehuisveste personen, de verhouding tot de woon- en leefomgeving en het beheer van de locatie. Daarmee stellen we initiatiefnemers in staat om meer gericht locaties voor huisvestingsvoorzieningen te ontwikkelen binnen de gemeentelijke kaders. Voor onze economie onmisbaar: we willen het bedrijfsleven en werkgevers faciliteren in hun

[www.s-hertogenbosch.nl](http://www.s-hertogenbosch.nl)  
Correspondentie-adres: Postbus  
12345  
5200 GZ 's-Hertogenbosch  
KvK nr 17278704

personeelsbehoefte. Voor onze economie is realisatie van huisvesting voor deze doelgroep onmisbaar omdat het bedrijfsleven langs deze weg wordt gefaciliteerd in hun personeelsbehoefte.



### Relevante besluitgeschiedenis

- Collegebesluit Regeling woningsplitsing, verkameren en parkeren, d.d. 14 maart 2023, [reg.nr. 14673185](#)
- Collegebesluit Integraal beleid arbeidsmigratie, d.d. 6 december 2022, [reg.nr. 14496174](#)
- Motie '[Bosch beleid voor arbeidsmigranten](#)', d.d. 16 juni 2021
- Motie vreemd '[Arbeidsmigranten huisvesting](#)', d.d. 8 oktober 2019;
- Raadsbesluit Speerpunten woonagenda 2019/2020, d.d. 2 april 2019 , [reg.nr. 8613506](#)



### Argumenten

**1.1 We verbeteren het welzijn van de gehuisveste arbeidsmigranten en borgen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.** 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 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. In de ruimtelijke beleidsregels (zie bijlage 1 bij dit collegevoorstel) zijn derhalve keuzes gemaakt en voorwaarden opgenomen waaraan initiatieven voor de huisvesting voor arbeidsmigranten dienen te voldoen. Voor een uitgebreide samenvatting van de gemaakte keuzes en gestelde voorwaarden in de beleidsregels wordt verwezen naar de bij dit collegevoorstel behorende raadsinformatiebrief met reg.nr. 15365585.

### **1.2 We verlichten de druk op de bestaande woonomgeving en woonwijken door een goed alternatief te bieden.**

In de ruimtelijke beleidsregels bieden we een alternatief voor de (kamergewijze) huisvesting van arbeidsmigranten in woningen. Huisvesting in woningen moedigen we niet aan, omdat het de (grote) huisvestingsopgave voor arbeidsmigranten niet oplost, het een te groot beslag op de woningvoorraad legt en (derhalve) leidt tot concurrentie met regulier woningzoekenden. In de beleidsregels zetten we in op huisvesting van arbeidsmigranten in bestaande gebouwen die geschikt zijn voor transformatie, zoals leegstaande kantoren, leegstaand maatschappelijk vastgoed, leegstaande agrarische bebouwing, waarbij we ook voorkomen dat tijdelijke huisvesting ten koste gaat van mogelijkheden voor permanente reguliere woningbouw.

### **1.3 We faciliteren het bedrijfsleven en werkgevers in de gemeente 's-Hertogenbosch in hun personeelsbehoefte.**

Expertisecentrum Flexwonen heeft onderzoek gedaan naar arbeidsmigratie in de gemeente 's-Hertogenbosch wat heeft resulterend in het rapport 'Onderzoek huisvesting arbeidsmigranten in de gemeente 's-Hertogenbosch' (zie bijlage 2 bij dit collegevoorstel). Het rapport constateert een tekort aan adequate huisvesting voor arbeidsmigranten. Met de ruimtelijke beleidsregels stellen we werkgevers in staat om op zoek te gaan naar voldoende personeel.

### **1.4 De ruimtelijke beleidsregels zijn omgevingswetproof.**

Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. De ruimtelijke beleidsregels zijn 'omgevingswetproof' opgesteld, wat met zich meebrengt dat de ruimtelijke beleidsregels zowel nu als ná de inwerkingtreding van de Omgevingswet toegepast kunnen worden.

#### **Kanttekeningen en risico's**



**1.1 De ruimtelijke beleidsregels zijn in beginsel alleen een toetsings- en voorwaardenkader voor huisvesting van arbeidsmigranten als het niet rechtstreeks is toegestaan in het bestemmingsplan / omgevingsplan.**



## Bestemmingsplan

Het gebruik van woningen, kantoren, hotels, maatschappelijk vastgoed, etc., moet voldoen aan de eisen van het geldende bestemmingsplan. In nagenoeg al onze bestemmingsplannen zijn de woonvormen logies (voor een langere tijd) of kamerbewoning niet rechtstreeks toegestaan, wat tot gevolg heeft dat de huisvesting van arbeidsmigranten meestal ook niet rechtstreeks is toegestaan.

Zo is in onze bestemmingsplannen met betrekking tot woonfuncties (waar wonen is toegestaan) de definitie van 'wonen' gekoppeld aan een 'woning' en 'bewoning door één huishouden'. Het gebruik van de term 'huishouden' sluit het verstrekken van logies of kamerbewoning uit. Het gaat daarbij namelijk om het wel of niet aanwezig zijn van een duurzaam samenlevingsverband tussen de bewoners van de woning. Dit verband ontbreekt doorgaans bij arbeidsmigranten. Dat is anders als arbeidsmigranten wel een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren, zoals een gezin. In dat geval is wel sprake van een duurzaam samenlevingsverband.

Verder wordt in onze bestemmingsplannen met betrekking tot logiesfuncties, zoals hotels, B&B's en reactiewoningen, geen onderscheid gemaakt naar doelgroepen maar hoort het verblijf wel 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 een afwijking van het bestemmingsplan, gehuisvest worden in gebouwen met een bestaande logiesfunctie.

Indien zich de situatie voordoet dat het realiseren van huisvesting wel wenselijk is, maar niet rechtstreek is toegestaan in het geldende bestemmingsplan, kan de gemeente met een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan mits voldaan wordt aan de 'Ruimtelijke beleidsregels huisvesting arbeidsmigranten'.

## Paraplubestemmingsplan woningsplitsing verkamers en parkeren

Het 'Paraplubestemmingsplan woningsplitsing verkamers en parkeren' is onlangs vastgesteld door de gemeenteraad. Het parapluplan maakt onder andere 'inwoning' en 'kamerverhuur' in woningen onder voorwaarden mogelijk, waarbij geen onderscheid wordt gemaakt naar doelgroepen en personen. Inwoning en kamerverhuur in een woning ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten is derhalve met het parapluplan onder voorwaarden toegestaan. Het gaat dan wel om relatief kleinschalige huisvesting: inwoning in een woning (die door een ander huishouden in gebruik is) wordt voor

maximaal twee personen rechtstreeks mogelijk gemaakt en kamerverhuur wordt voor maximaal vier personen mogelijk gemaakt met een binnenplanse afwijkingmogelijkheid. Echter, zoals aangegeven onder argument 1.2, moedigen we huisvesting in woningen niet aan, omdat het de (grote) huisvestingsopgave voor arbeidsmigranten niet oplost, het een te groot beslag op de woningvoorraad legt en (derhalve) leidt tot concurrentie met regulier woningzoekenden. In de beleidsregels zetten we in op huisvesting van arbeidsmigranten in bestaande gebouwen die geschikt zijn voor transformatie, zoals leegstaande kantoren, maatschappelijk vastgoed, leegstaande agrarische bebouwing en dergelijke waarbij we tevens voorkomen dat tijdelijke huisvesting ten koste gaat van mogelijkheden voor permanente reguliere woningbouw.

### Omgevingsplan

Met 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 en we daar wel medewerking aan willen verlenen (dat is het geval als in het betreffende bestemmingsplan, dat van rechtswege onderdeel is geworden van het omgevingsplan, de huisvesting van arbeidsmigranten niet rechtstreeks was toegestaan), is de verwachting dat vooralsnog gewerkt wordt met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Met een BOPA kan worden afgeweken van het omgevingsplan: voor in dit geval de huisvesting van arbeidsmigranten. gelden dan als toetsings- en voorwaardenkader voor het verlenen van een BOPA.



### Financiën

De uitvoering van de 'Ruimtelijke beleidsregels huisvesting arbeidsmigranten gemeente 's-Hertogenbosch' is kostenneutraal. De beleidsregels zijn slechts een voorwaarden- en toetsingskader voor huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten.





## Duurzaamheid

n.v.t.



### Participatie en communicatie

De ruimtelijke beleidsregels worden conform de gemeentelijke Inspraakverordening gedurende zes weken ter inzage gelegd. Na terinzagelegging en bekendmaking daarvan kan een ieder gedurende zes weken schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen. De inspraakreacties worden meegenomen in de te maken belangenafweging en de definitieve ruimtelijke beleidsregels. Daarna worden deze ruimtelijke beleidsregels aan uw college voor vaststelling voorgelegd. Ook wordt de gemeenteraad over het voorgenomen beleid geïnformeerd met een raadsinformatiebrief (zie de bij dit collegevoorstel behorende raadsinformatiebrief met reg.nr. 15365585).

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,

De gemeentesecretaris,

drs. B. van der Ploeg

De burgemeester,

drs. J.M.L.N. Mikkers



### Bijlagen

1. Concept Ruimtelijke beleidsregels huisvesting arbeidsmigranten gemeente 's-Hertogenbosch;
2. Rapport 'Onderzoek huisvesting arbeidsmigranten in de gemeente 's-Hertogenbosch' van expertisecentrum Flexwonen d.d. 21 oktober 2019.



's-Hertogenbosch

---

Registratienummer	<b>15365532</b>
Portefeuillehouder	<b>R.J.J. Geers &amp; P. Slikker</b>
Sector/Afdeling	<b>SO/ROS</b>
Inlichtingen	<b>Sinke</b> <b>j.sinke@s-hertogenbosch.nl</b>

[www.s-hertogenbosch.nl](http://www.s-hertogenbosch.nl)  
Correspondentie-adres: Postbus  
12345  
5200 GZ 's-Hertogenbosch  
KvK nr 17278704