

Onderwerp: Vorbereidingsbesluit kamerverhuur en logies voor arbeidsmigranten in woningen en recreatieverblijven in het buitengebied.	Zaaknummer: 89777
--	-----------------------------

Raadsvergadering d.d. 5 oktober 2020	Raadsvoorstelnr: 20-164
Afdeling	Contactpersoon/email
Ruimte	Roel Mennen/roel.mennen@oisterwijk.nl

Voorstel

1. Op grond van artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid voor de gronden die zijn aangegeven op de verbeelding met IMRO-code NL.IMRO.0824.VBBBuitengebied2020-ON01.
2. Te verklaren dat de werking van het voorbereidingsbesluit uitsluitend betrekking heeft op woningen, bedrijfs- of dienstwoningen en verblijfsrecreatie(ve) eenheden en recreatiewoningen in het buitengebied.
3. Te bepalen dat het verboden is om de gronden zoals bedoeld onder 2 en de daarop aanwezige bebouwing te gebruiken voor kamerverhuur en logies voor arbeidsmigranten, met uitzondering van de gronden en panden waar op het moment van vaststelling van dit voorbereidingsbesluit reeds kamerverhuur of logies voor arbeidsmigranten plaatsvond.
4. Te bepalen dat het college bij omgevingsvergunning van het hierboven genoemde gebruiksverbod kan afwijken als er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat, met dien verstande dat een dergelijke omgevingsvergunning mag worden verleend voor een termijn van maximaal 2 jaar.
5. De besluiten genoemd onder 1 t/m 5 in werking te laten treden met ingang van de dag waarop dit voorbereidingsbesluit is bekend gemaakt.
6. Geheimhouding op te leggen op het in deze besloten raadsvergadering behandelde, met toepassing van artikel 25, lid 1 van de Gemeentewet in verbinding met artikel 10, lid 2 aanhef en onder g van de Wet openbaarheid van bestuur, en de door het college opgelegde geheimhouding voor het voorbereidingsbesluit kamerverhuur en logies voor arbeidsmigranten te bekrachtigen.
7. De onder punt 6 bedoelde geheimhoudingen op te heffen nadat het voorbereidingsbesluit bekend is gemaakt.

Inleiding

In het buitengebied zijn geen regels opgenomen voor kamerverhuur of logies voor arbeidsmigranten in (bedrijfs)woningen en recreatieverblijven. Op grond hiervan is in deze verblijven in het buitengebied kamerverhuur en logies voor arbeidsmigranten rechtstreeks mogelijk. We zien in een aantal gemeenten om ons heen dat panden in het buitengebied worden gebruikt voor de huisvesting van arbeidsmigranten. We zijn op dit moment bezig om hiervoor een beleidskader te maken. Het is niet gewenst dat er zich nu ontwikkelingen voordoen die in strijd kunnen zijn met ons toekomstig beleid. Daarom stellen we voor om voor dit onderdeel een voorbereidingsbesluit te nemen. Het doel is daarbij om het gebruik niet helemaal te verbieden maar om kamerverhuur en logies aan arbeidsmigranten pas toe te staan als voldaan wordt aan een aantal (kwaliteits)eisen.

GEHEIM

In dat kader is geheimhouding van het (voorgenomen) besluit van belang, totdat het besluit in werking is getreden. Op 22 september 2020 heeft het college ten aanzien van het voorbereidingsbesluit geheimhouding aan opgelegd ingevolge artikel 25, lid 2 van de Gemeentewet. Om de geheimhouding te waarborgen moet dit besluit door de raad worden bekrachtigd. De geheimhouding kan komen te vervallen op het moment dat het aanhoudingsbesluit officieel bekendgemaakt is.

Grondslag

Vorbereidingsbesluit:

Een voorbereidingsbesluit is een verklaring van de gemeenteraad dat een bestemmingsplan voor het betreffende gebied wordt voorbereid. Met dit besluit wordt een voorbereidingsbescherming beoogd, waarmee een aanhoudingsplicht. Dit betekent dat activiteiten, zoals kamerverhuur of logies voor arbeidsmigranten, die passen binnen het van kracht zijnde bestemmingsplan niet mogen worden verleend, zonder ontheffing van burgemeester en wethouders.

Geheimhouding:

In het college van 22 september 2020 is met toepassing van artikel 55 Gemeentewet in verbinding met artikel 10, lid 2, aanhef onder g van de Wet openbaar bestuur geheimhouding opgelegd op het voorbereidingsbesluit kamerverhuur en logies voor arbeidsmigranten. Het belang van geheimhouding weegt op tegen het beperken van de vrijheid van meningsuiting en omdat zo voorkomen wordt dat ondernemers nog even snel profiteren van de soepelere regeling in het huidige bestemmingsplan Buitengebied, hetgeen strijdig is met de politieke koers ten aanzien van de huisvesting van arbeidsmigranten.

Aansluitend dient u deze geheimhouding in de eerstvolgende raadsvergadering, met toepassing van artikel 25, lid 1 van de Gemeentewet in verbinding met artikel 10, aanhef en onder g van de Wet openbaar bestuur te bekrachtigen om deze geheimhouding te behouden, omdat anders de geheimhouding vervalt. Het bekrachtigen kan alleen als de vergadering, waarin het besluit tot geheimhouding wordt genomen, wordt bezocht door meer dan de helft van het aantal zitting hebbende leden.

Aan uw raad wordt hierbij voorgesteld te besluiten tot bekrachtiging van de geheimhouding. Daarnaast wordt uw raad voorgesteld te besluiten om de geheimhouding op te heffen op het moment dat het voorbereidingsbesluit bekend is gemaakt. Op het moment van bekendmaking is het besluit immers van kracht geworden en is geheimhouding niet meer nodig.

Opmerking: In verband met de tijd die nodig is om het voorbereidingsbesluit te publiceren zal dit enige werkdagen in beslag nemen, omdat het besluit pas in gaat op het moment dat het op de juridisch correcte manier bekendgemaakt is, is geheimhouding tot die tijd noodzakelijk. Om vergissingen te voorkomen zullen de raadsleden door de griffie op de hoogte worden gesteld van het moment dat het voorbereidingsbesluit bekendgemaakt is (en de geheimhouding daarmee is komen te vervallen).

Argumenten

1.1 Het voorbereidingsbesluit geldt voor het buitengebied

Zoals aangegeven geldt het voorbereidingsbesluit voor het buitengebied omdat hier geen regels zijn gesteld aan kamerverhuur of de huisvesting aan arbeidsmigranten (zie ook onder 3.1). Het voorbereidingsbesluit wordt na vaststelling gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl, zodat voor iedereen duidelijk is dat dit besluit hier geldt.

2.1 In het buitengebied is kamerverhuur of logies aan arbeidsmigranten rechtstreeks toegestaan, ongereguleerd kamerverhuur is niet gewenst

In het buitengebied ontbreekt een omschrijving van het begrip huishouden. Op grond hiervan is kamerverhuur en logies voor arbeidsmigranten rechtstreeks toegestaan. Tot op heden heeft dit nog niet geleid tot veel ongewenste situaties. Het is echter de verwachting dat in de komende jaren een aantal agrarische bedrijven stopt. Ook staat een aantal woningen te koop in het buitengebied. Het is voorstelbaar dat in deze woningen arbeidsmigranten worden gehuisvest. We zien bijvoorbeeld in buurgemeenten (zoals Haaren en Heusden) dat er veelvuldig huizen in het buitengebied aangekocht worden met als doel het huisvesten van arbeidsmigranten. Ook in onze gemeente zijn er al adviseurs en huisvesters op zoek naar deze mogelijkheden. Om eventueel ongewenste situaties te voorkomen en grip te houden op deze aanvragen willen we u voorstellen een voorbereidingsbesluit te nemen. Dit geldt voor alle woningen in het buitengebied, zowel voor burgerwoningen als bedrijfswoningen en recreatiewoningen (niet vallend in het bestemmingsplan Verblijfsrecreatieterreinen).

3.1 In onze kernen en op verblijfsrecreatieterreinen is kamerverhuur of logies aan arbeidsmigranten niet rechtstreeks toegestaan

In de bestemmingsplannen voor de kernen in onze gemeente staat het begrip huishouden gedefinieerd: 'De bewoning door een persoon of meerdere personen in de vorm van een vast samenlevingsverband, niet zijnde kamerverhuur, logies voor arbeidsmigranten of een bijzondere woonvorm, van een woning'. Dit betekent dat kamerverhuur of logies voor arbeidsmigranten in (bedrijfs)woningen in onze kernen niet rechtstreeks is toegestaan. Ook in het bestemmingsplan Verblijfsrecreatieterreinen is kamerverhuur of de huisvesting van arbeidsmigranten in recreatiewoningen en recreatieve nachtverblijven niet toegestaan. Deze gronden zijn uitsluitend bestemd voor verblijfsrecreatie. Kamerverhuur en logies voor arbeidsmigranten vallen hier niet onder. Er kan binnen deze op verblijfsrecreatieterreinen en in de kernen wel voor maximaal 2 jaar ontheffing worden verleend als blijkt dat kamerverhuur of logies aan arbeidsmigranten ruimtelijk inpasbaar is.

3.2 Op grond van het huidige bestemmingsplan kunnen situaties ontstaan die niet in lijn zijn met de nog op te stellen kaders voor de huisvesting van arbeidsmigranten

Wij werken op dit moment aan het opstellen van een beleidskader voor de huisvesting van arbeidsmigranten. We onderzoeken daarbij welke locaties wel en niet geschikt zijn. Ook kijken we naar de kwaliteitsnormen waaraan de locaties moeten voldoen. Wij willen in afwachting van dit beleid voorkomen dat arbeidsmigranten zonder onze expliciete instemming worden gehuisvest op locaties of in situaties die in strijd zijn met dit toekomstige beleidskader.

4.1 Met het voorbereidingsbesluit is het gebruik van woningen voor kamerverhuur en voor logies voor arbeidsmigranten in het buitengebied niet toegestaan

Op grond van artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening kan de raad een voorbereidingsbesluit nemen. Het voorbereidingsbesluit is bedoeld om, vooruitlopend op het beleidskader arbeidsmigranten, ontwikkelingen die hier mogelijk mee in strijd zijn te voorkomen. Bij het voorbereidingsbesluit wordt dan ook bepaald dat het verboden is om het

gebruik van de aangewezen gronden zodanig te wijzigen dat hier kamerverhuur of logies aan arbeidsmigranten plaatsvindt. Dit verbod geldt voor burgerwoningen, bedrijfs- of dienstwoningen en recreatiewoningen en – verblijven.

De looptijd van een voorbereidingsbesluit is maximaal 1 jaar. We gaan ervan uit dat binnen dit jaar een ontwerp bestemmingsplan ter inzage is gelegd waarin het beleidskader voor de huisvesting voor arbeidsmigranten is verwerkt. Het ontwerpbestemmingsplan neemt dan de werking van het voorbereidingsbesluit over. Als er binnen dat jaar geen ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd is kamerverhuur en logies aan arbeidsmigranten weer toegestaan. Tegen de vaststelling van een voorbereidingsbesluit staat geen rechtsbeschermingsprocedure (bezwaar en beroep) open.

De herziening zal worden opgesteld in de vorm van een paraplu bestemmingsplan: dit is een bestemmingsplan dat gaat over kamerverhuur en de huisvesting voor arbeidsmigranten en dat kan gelden voor een gebied waarin nu meerdere bestemmingsplannen liggen. Zo gelden in ons buitengebied op dit moment, naast het bestemmingsplan buitengebied, ook een aantal andere bestemmingsplannen (zoals voor de landgoedontwikkelingen). Het paraplu bestemmingsplan gaat dan ook voor deze andere bestemmingsplannen gelden. Daarnaast kan het parapluplan worden opgesteld voor een gebied dat groter is dan het gebied waarvoor nu het voorbereidingsbesluit geldt. Dit wordt te zijner tijd afgewogen. Indien gewenst kan het plan ook gaan gelden voor het buitengebied van Haaren of voor de kernen.

4.1 Door middel van een ontheffing zijn gewenste ontwikkelingen nog steeds mogelijk

Er kunnen in het komende jaar aanvragen voor de huisvesting voor arbeidsmigranten binnenkomen waaraan we willen meewerken. Dit kan het geval zijn als een verzoek geen afbreuk doet aan het woon- en leefklimaat voor zowel de arbeidsmigranten als eventuele omwonenden. We kunnen dit per geval afwegen. Om deze reden willen we onder voorwaarden wel mee kunnen blijven werken aan dergelijke initiatieven. Hiervoor geldt wel een maximale termijn van 2 jaar. Daarna is ons beleidskader voor de huisvesting van arbeidsmigranten verwerkt in een (vastgesteld) paraplu bestemmingsplan en kan daaraan worden getoetst.

5.1 Het voorbereidingsbesluit treedt in werking zodra dit besluit is gepubliceerd

Wij gaan ervan uit dat het voorbereidingsbesluit binnen twee weken na uw besluit kan worden gepubliceerd. Naar verwachting treedt het besluit op 19 oktober 2020 in werking.

6.1 Geheimhouding voorkomt dat voor de inwerkingtreding ongewenst gebruik plaatsvindt

Als uw besluit voor de inwerkingtreding openbaar gemaakt wordt, kan dit voor partijen aanleiding zijn om nog voor de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit woningen te gebruiken voor kamerverhuur of logies aan arbeidsmigranten. Dit is de reden dat het college u wil verzoeken om geheimhouding te betrachten tot na de bekendmaking van het besluit.

Kanttekeningen

4.1 Het voorbereidingsbesluit vestigt aandacht op de inperking van de gebruiksmogelijkheden

Met het publiceren van het voorbereidingsbesluit wordt de nadruk gelegd op het inperken van de gebruiksmogelijkheden. Dit zou kunnen leiden tot planschadeclaims. Of deze claims kunnen worden toegewezen is nog onzeker. Daarbij is van belang dat het gebruik niet absoluut wordt verboden maar dat hiervoor nog ontheffing mogelijk is. Dit zal worden meegewogen bij de afhandeling van mogelijke schadeclaims.

GEHEIM

4.2 Binnen een jaar moet een ontwerpbestemmingsplan ter inzage zijn gelegd

Het vaststellen van een voorbereidingsbesluit betekent dat er binnen een jaar een ontwerp (paraplu) bestemmingsplan ter inzage moet zijn gelegd waarin het beleidskader is verwerkt. Wij verwachten dat deze planning haalbaar is. Op dit moment wordt al volop gewerkt aan het beleidskader.

4.3 Het besluit kan leiden tot extra werkzaamheden voor toezicht en handhaving.

Er is op dit moment geen vergunning nodig om arbeidsmigranten in een woning in het buitengebied te huisvesten. Het is ook de vraag of mensen die dit van plan zijn eerst gaan kijken of er een voorbereidingsbesluit geldt. De verwachting is dat in die situaties mensen de woning gaan gebruiken voor kamerverhuur of logies voor arbeidsmigranten. Als het voorbereidingsbesluit goed effect wil hebben dan betekent dit dat door ons actief moet worden gemonitord of er op plekken huisvesting plaatsvindt. Ook kan dit leiden tot handhavingen. Een goed werkbaar voorbereidingsbesluit zal dus naar verwachting leiden tot meer inzet van de toezichthouders en handhavers.

Financiën

Aan dit raadsvoorstel zijn geen directe kosten verbonden. Zoals hiervoor gezegd is het mogelijk dat er schadeclaims worden ingediend. Het is nu nog niet in te schatten of er dergelijke claims worden ingediend en zo ja, of deze worden toegekend en voor welk bedrag.

Communicatie

Het raadsvoorstel als vertrouwelijk en geheim te behandelen. De geheimhouding vervalt op het moment dat het voorbereidingsbesluit is bekendgemaakt.

Uitvoering

Bij de kanttekeningen is onder punt 3.3. ingegaan op de mogelijke gevolgen van het voorbereidingsbesluit voor de werkzaamheden (en capaciteitsvraag) voor toezicht en handhaving.

Bijlagen

Verbeelding plangebied voorbereidingsbesluit

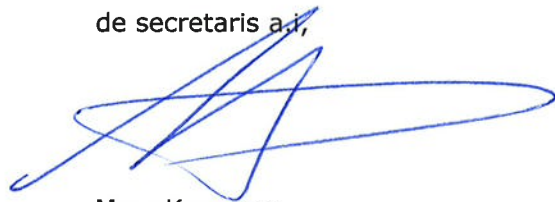
Ter inzage gelegde stukken

Het (geheime) voorbereidingsbesluit ligt vertrouwelijk ter inzage bij de griffie

Oisterwijk 22 september 2020,

Het college,

de secretaris a.i.,



Marc Knaapen

de burgemeester,



Hans Janssen

Voorstel tot het nemen van een voorbereidingsbesluit kamerverhuur en logies voor arbeidsmigranten in woningen en recreatieverblijven in het buitengebied

De raad van de gemeente Oisterwijk,

gelezen het voorstel van het college d.d. 22 september 2020,
afdeling Ruimte,
raadsvoorstel nr. 20-164

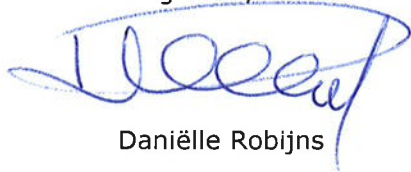
gelet op artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening

besluit :

1. Op grond van artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid voor de gronden die zijn aangegeven op de verbeelding met IMRO-code NL.IMRO.0824.VBBBuitengebied2020-ON01.
2. Te verklaren dat de werking van het voorbereidingsbesluit uitsluitend betrekking heeft op woningen, bedrijfs- of dienstwoningen en verblijfsrecreatie(ve) eenheden en recreatiewoningen in het buitengebied.
3. Te bepalen dat het verboden is om de gronden zoals bedoeld onder 2 en de daarop aanwezige bebouwing te gebruiken voor kamerverhuur en logies voor arbeidsmigranten, met uitzondering van de gronden en panden waar op het moment van vaststelling van dit voorbereidingsbesluit reeds kamerverhuur of logies voor arbeidsmigranten plaatsvond.
4. Te bepalen dat het college bij omgevingsvergunning van het hierboven genoemde gebruiksverbod kan afwijken als er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat, met dien verstande dat een dergelijke omgevingsvergunning mag worden verleend voor een termijn van maximaal 2 jaar.
5. De besluiten genoemd onder 1 t/m 5 in werking te laten treden met ingang van de dag waarop dit voorbereidingsbesluit is bekend gemaakt.
6. Geheimhouding op te leggen op het in deze besloten raadsvergadering behandelde, met toepassing van artikel 25, lid 1 van de Gemeentewet in verbinding met artikel 10, lid 2 aanhef en onder g van de Wet openbaarheid van bestuur, en de door het college opgelegde geheimhouding voor het voorbereidingsbesluit kamerverhuur en logies voor arbeidsmigranten te bekrachtigen.
7. De onder punt 6 bedoelde geheimhoudingen op te heffen nadat het voorbereidingsbesluit bekend is gemaakt.

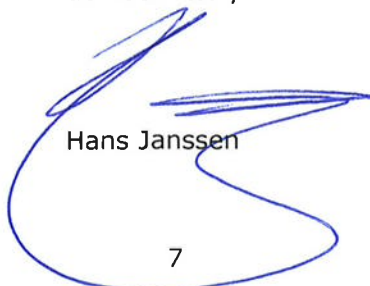
Aldus besloten in de vergadering van de raad van de gemeente Oisterwijk op 5 oktober 2020

de griffier,



Daniëlle Robijns

de voorzitter,



Hans Janssen

