

Vooraf

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Daarmee is ook het instrumentarium veranderd. De bestemmingsplannen van de gemeente, die vóór 1 januari 2024 terinzage zijn gelegd, zijn allemaal opgegaan in het omgevingsplan (tijdelijk deel) van de gemeente Roosendaal. Anders dan in bestemmingsplannen spreken we in het omgevingsplan van functies en activiteiten in plaats van over bestemmingen. Omdat het omgevingsplan vooralsnog overwegend bestaat uit de vigerende bestemmingsplannen wordt hierna voor de duidelijkheid nog gesproken over bestemmingen in plaats van functies en activiteiten om te duiden waar het voorbereidingsbesluit precies op ziet.

Aanleiding

Huisvesting is een belangrijk beleidsveld. Onder meer via ons woonbeleid, de woningbouw-programmering en prestatieafspraken met woningcorporaties sturen we op het beschikbaar hebben, houden en krijgen van voldoende woonruimte voor verschillende groepen inwoners, zowel in prijs als in kwaliteit. In het omgevingsplan (voorheen: bestemmingsplannen) leggen we vast waar “wonen” mogelijk is. Dat gebeurt in de diverse bestemmingen ‘Wonen’, maar ook in andere bestemmingen zoals ‘Centrum’, ‘Gemengd’, ‘Detailhandel’, ‘Kantoor’ en ‘Horeca’ behoort wonen tot de mogelijkheden.

Roosendaal belangrijke woongemeente voor arbeidsmigranten

Een belangrijke maatschappelijke en economische ontwikkeling is, dat bedrijven in toenemende mate een beroep doen op, en afhankelijk zijn van, arbeidsmigranten.

Uit economisch oogpunt gezien, is de inzet van arbeidsmigranten wenselijk en noodzakelijk, maar de huisvesting leidt in de praktijk soms tot knelpunten. Roosendaal kent verschillende grootschalige logieslocaties, waar zowel de huisvesting als het beheer goed is geregeld. In het omgevingsplan, waarin alle bestemmingsplannen zijn opgenomen, zijn de begrippen logies, pension, hotel en vergelijkbare begrippen niet goed genoeg gespecificeerd. Op basis van de huidige begrippen is het mogelijk om drie tot zes maanden logiesverstrekking aan te bieden, hetgeen voor arbeidsmigranten vaak lang genoeg is omdat zij meestal ook na een aantal weken tijdelijk teruggaan naar hun eigen land. Dat

betekent dat er een risico is dat we aanvragen voor (grootschalige) logiesverstrekkingen in (voormalige) horecapanden moeten honoreren op plekken waar we het niet passend vinden in verband met onevenredige belasting van de omgeving (omdat deze juridisch-planologisch nu toegestaan zijn en we deze daarom niet kunnen weigeren op het moment dat we een aanvraag krijgen).

Gezien de doorlooptijd die nodig is om tot een aanpassing te komen van de begrippen in het omgevingsplan, achten we het van belang om nu een voorbereidingsbesluit te nemen. Daarmee kunnen we aanvragen voor logiesverstrekking in panden met een horecabestemming weigeren.

Voorbereidingsbescherming werkt anders dan voorheen

De voorbereidingsbescherming met een voorbereidingsbesluit is geregeld in afdeling 4.2 van de Omgevingswet.

Anders dan onder de Wet ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht het geval was, is het voorbereidingsbesluit onder de Omgevingswet geen besluit met regels die zelfstandig werken. Het voorbereidingsbesluit voegt de voorbeschermingsregels namelijk toe aan het omgevingsplan of de omgevingsverordening.

Het voorbereidingsbesluit is dus een besluit dat het omgevingsplan of de omgevingsverordening daadwerkelijk wijzigt. De voorbeschermingsregels maken deel uit van het omgevingsplan of van de omgevingsverordening. Dit staat in de artikelen 4.14, lid 2, 4.15, lid 2 en 4.16, lid 3 van de Omgevingswet. Daarom kan vanaf het moment dat het voorbereidingsbesluit in werking is getreden elke aanvraag die ziet op een logiesvestrekking in een pand met een horecabestemming/functie rechtstreeks worden geweigerd en hoeft deze niet meer te worden aangehouden.

Het werkingsgebied van het voorbereidingsbesluit betreft het gehele grondgebied van de gemeente Roosendaal

Beoogd effect

Doel van dit voorbereidingsbesluit is 'grip' te houden op (grootschalige) logiesverstrekking dat niet ziet op recreatief nachtverblijf.

Argumenten

1.1 Een juridisch middel waarmee de status quo wordt bevroren

Met dit middel kunnen ongewenste planologische ontwikkelingen worden geweerd.

1.2 Een verbodsbepaling helpt 'grip' te houden

Met het voorbereidingsbesluit wordt in het omgevingsplan een verbod opgenomen om gronden (alsmede de daarop aanwezige bouwwerken) met een bestemming/functieaanduiding die logies, pension, hotel of een vergelijkbare functie toestaat te gebruiken ten behoeve van logies en/of pension en/of een andere vorm van het bedrijfsmatig bieden van nachtverblijf/overnachtingen dat langer dan een maand voortduurt en niet-recreatief van aard is. Het voorgaande geldt voor gebruik dat op grond van het omgevingsplan is toegestaan, maar nog niet plaatsvindt ten tijde van de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit;

1.3 Een voorbereidingsbesluit is tijdelijk.

Een voorbereidingsbesluit geldt op basis van de Omgevingswet in principe voor anderhalf jaar. Binnen anderhalf jaar na inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit dient een (ontwerp)omgevingsplan ter inzage te liggen waarin aangepaste begrippen zijn opgenomen en welke de beschermende werking van het voorbereidingsbesluit overneemt. Indien het niet lukt binnen anderhalf jaar een ontwerp-omgevingsplan ter inzage te leggen is het niet mogelijk het voorbereidingsbesluit te verlengen.

1.4 De gemeenteraad is bevoegd om een voorbereidingsbesluit te nemen.

Op grond van de Omgevingswet ligt deze bevoegdheid bij de gemeenteraad.

2.1 Definitieve aanpassing van de begrippen volgt in de wijziging van het omgevingsplan; om tot die tijd ongewenste ontwikkelingen te voorkomen, is een voorbereidingsbesluit nodig.

Zolang de begrippen niet zijn aangepast in het omgevingsplan, gelden de huidige regels. Met een voorbereidingsbesluit wordt de situatie "bevroren" en hoeft ons college aanvragen om gebruik ten behoeve van

logiesverstrekking die niet gericht is op recreatief nachtverblijf niet te honoreren. Zonder voorbereidingsbesluit is dat niet mogelijk.

3.1 In een voorbereidingsbesluit moet de dag van inwerkingtreding worden bepaald

We willen het voorbereidingsbesluit zo snel als mogelijk in werking laten treden. Dat besluit treedt in werking op de dag van bekendmaking Publicatie in het Gemeenteblad is daartoe noodzakelijk.

4.1 Op grond van artikel 88, lid 3 van de Gemeentewet kan het college informatie ten aanzien waarvan hij een verplichting tot geheimhouding heeft opgelegd, verstrekken aan de raad. Op grond van artikel 89, lid 4 van de Gemeentewet is de raad bevoegd de door het college opgelegde geheimhouding op te heffen.

Als het voornemen om een voorbereidingsbesluit te nemen bekend wordt voordat het besluit in werking is getreden, bestaat de mogelijkheid dat er tussentijds een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend voor een ontwikkeling die niet past binnen de gemeentelijke doelstelling. Die aanvraag moet dan in behandeling worden genomen en indien deze past binnen het omgevingsplan zal de omgevingsvergunning moeten worden verleend. Dit willen we voorkomen.

Bovendien kunnen personen door voorkennis over het te nemen besluit in een voordeligere of nadeligere positie komen te verkeren.

Het college heeft in haar besluit van 15 juli 2024 krachtens art. 87 Gemeentewet geheimhouding opgelegd.

In dit geval is de geheimhouding opgelegd op basis van artikel 5.1, lid 2, aanhef en onder i van de Wet open overheid: het goed functioneren van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen.

De (plaatsvervangend) voorzitter van de commissie en de raad wordt voorgesteld om het, zoals bedoeld in artikel 23, lid 2 Gemeentewet, nodig te oordelen dat de deuren van de op 18 juli 2024 te houden openbare commissie- en raadsvergadering, op grond van de hiervoor genoemde wettelijke grondslag en de daarbij gebruikte motivering worden gesloten. De commissie en raad worden, zoals bedoeld in de artikelen 27, lid 1 van het Reglement van orde voor de raadscommissie en 23, lid 3 Gemeentewet, voorgesteld om te besluiten met gesloten deuren te vergaderen. Nadat de commissie en raad daartoe hebben

besloten ontstaat van rechtswege een verplichting tot geheimhouding ten aanzien van alle informatie die tijdens de vergadering wordt besproken.

Op grond van artikel 89, lid 4 Gemeentewet duurt de door het college op de stukken opgelegde geheimhouding tot het moment waarop de raad deze opheft. Op grond van de artikelen 29 Reglement van orde voor de raadscommissie en 23, lid 4 Gemeentewet duurt de van rechtswege ontstane verplichting tot geheimhouding van alle informatie die tijdens de vergadering wordt besproken tot het moment waarop respectievelijk de commissie en de raad deze opheft.

De noodzaak tot geheimhouding vervalt met ingang van de dag na bekendmaking van het voorbereidingsbesluit. De raad wordt daarom voorgesteld om, op grond van artikel 89, leden 3 en 4 Gemeentewet, zowel de door het college opgelegde verplichting tot geheimhouding, als de verplichting tot geheimhouding die van rechtswege is ontstaan door de besluiten van de commissie en raad om besloten te vergaderen, op te heffen met ingang van de dag bekendmaking van het voorbereidingsbesluit.

Kanttekeningen

1.1 Beroep bij de Raad van State

Tegen een voorbereidingsbesluit kan geen bezwaar en beroep worden ingesteld omdat het op de negatieve lijst van artikel 8:5 van de Algemene wet bestuursrecht is vermeld. Wel staan rechtsbeschermingsvoorzieningen open tegen besluiten die op basis van een voorbereidingsbesluit kunnen worden genomen, zoals de beslissing op een aanvraag om omgevingsvergunning (weigering of verlening van een omgevingsvergunning).

1.2 Nadeelcompensatie

Het enkel nemen van een voorbereidingsbesluit kan niet leiden tot nadeelcompensatie (voorheen: planschade). Het te zijner tijd vaststellen van het nieuwe omgevingsplan kan mogelijk wel tot succesvolle schadeclaims leiden. Ervan uitgaande dat er sprake is van 4% eigen risico en proportionele terugdringing van functionele mogelijkheden is de inschatting dat de risico's beperkt zullen zijn.

Daarnaast kan een besluit om een aanvraag voor een omgevingsvergunning aan te houden op grond van een voorbereidingsbesluit ook een reden zijn voor een verzoek tot nadeelcompensatie. Dat doet zich pas voor als er een omgevingsvergunning wordt aangevraagd en besloten wordt de aanhoudingsplicht niet te doorbreken.

Er is (nog) geen risico-analyse opgesteld om dit exact te onderbouwen.

1.3 Termijnen

Een voorbereidingsbesluit geldt op basis van de Omgevingswet in principe voor anderhalf jaar. Binnen anderhalf jaar na inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit dient een (ontwerp)omgevingsplan ter inzage te liggen waarin aangepaste begrippen zijn opgenomen en welke de beschermende werking van het voorbereidingsbesluit overneemt. Indien het niet lukt binnen anderhalf jaar een (ontwerp)omgevingsplan ter inzage te leggen is het niet mogelijk het voorbereidingsbesluit te verlengen.

1.4 Het is belangrijk regiogemeenten en partners niet te verrassen

Huisvesting Arbeidsmigranten, en alles wat er mee samenhangt, stemmen we in regionaal verband af. Via de Regio West Brabant (RWB) is een bestuurlijke kopgroep arbeidsmigranten ingesteld, met als doel een gezamenlijke aanpak van het huisvestingsvraagstuk en goede onderlinge afstemming.

Na vaststelling van het voorbereidingsbesluit zullen we de regiogemeenten en Alwel informeren.

2.1 Bestaande situaties en al ingediende aanvragen vallen buiten de werking van het voorbereidingsbesluit, dus niet alle ongewenste situaties worden direct al voorkomen.

Voorbeschermingsregels mogen alleen beperkingen opleggen aan activiteiten die het omgevingsplan toelaat, maar die nog niet plaatsvinden. Een voorbereidingsbesluit moet bestaande activiteiten eerbiedigen, zoals bestaand gebruik en bestaande bouwwerken.

Financiën

Dit voorstel heeft geen directe financiële consequenties.

Communicatie

Een voorbereidingsbesluit wordt onder geheimhouding voorbereid, om te voorkomen dat nog snel vergunningen kunnen worden aangevraagd die dan vallen onder het oude regime. Het vaststellen van een voorbereidingsbesluit zelf is niet onderworpen aan inspraak. Ook bestaat er geen bezwaar- of beroepsmogelijkheid ten aanzien van het voorbereidingsbesluit.

Bekendmaking vindt conform de wet plaats in het Gemeenteblad en door middel van een publicatie op de voor de gemeente Roosendaal gebruikelijke wijze, te weten Roosendaalse Bode, de gemeentelijke website, het omgevingsloket en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Op dag van inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit worden ook de omliggende gemeenten en belangrijkste stakeholders geïnformeerd. Daarna volgt een persbericht aan de media.

Vervolg

We gaan aan de slag met de aanpassing van het omgevingsplan. Zodra we dit nader hebben uitgewerkt informeren we uw raad over het verdere tijdspad, de aanpak en de wijze waarop we de participatie hierbij vormgeven.

Bijlagen

Een ontwerp-voorbereidingsbesluit met de hierbij behorende kaart bieden wij u hierbij ter besluitvorming aan.

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,	
De secretaris,	De locoburgemeester,
Drs. H.W.J Klaucke	A. van Gestel

