

Datum

25 april 2023

Onderwerp

parapluplan 'Wonen - 2023'

Aantal bijlagen

div.

Wat adviseert het college te besluiten?

1. Het parapluplan 'Wonen – 2023', inclusief alle bijlagen, vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPpplnwonen2023-VG01.
2. Aan te geven dat in het bestemmingsplan gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de BGT-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Op 24 februari 2022 heeft de gemeenteraad het voorbereidingsbesluit 'beleidskader huisvesting arbeidsmigranten' vastgesteld. In dit voorbereidingsbesluit is opgenomen dat het verboden is om gronden en gebouwen waar binnen de geldende bestemmingsplannen "het wonen" is toegestaan of de functieaanduiding "horeca" is opgenomen, te wijzigen ten behoeve van de huisvesting van internationale werknemers.

De gemeenteraad heeft met het vaststellen van het voorbereidingsbesluit ook verklaard dat voor het gehele grondgebied van de gemeente Oss een bestemmingsplan wordt voorbereid. Onderhavig parapluplan is daar een uitwerking van.

Het paraplubestemmingsplan Wonen – 2023 is een partiële herziening van alle bestemmingsplannen van de gemeente Oss. De huidige, vigerende bestemmingsplannen

worden met het parapluplan aangepast of aangevuld, voor het overige blijven de desbetreffende bestemmingsplannen van kracht.

Het ontwerp parapluplan heeft inmiddels ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Aanleiding voor onderhavige herziening is dat de geldende ruimtelijke plannen van de gemeente Oss definities bevatten ten aanzien van het onderwerp wonen die aan herziening toe zijn. Met dit parapluplan herzien we begrippen die voorwaarden bevatten waaronder gewoond mag worden.

Daarnaast is ook de druk op de leefbaarheid in de woonwijken binnen de gemeente Oss toegenomen. Dit komt onder meer doordat we beschikken over een ruime definitie van het begrip 'huishouden'; binnen deze definitie stellen we een samenlevingsverband van vier niet-verwante personen gelijk aan de leefvorm van een gezin of alleenstaande. In de praktijk leidt deze ruime definitie tot een clustering van woningen die door vier (of meer) niet-verwante personen worden bewoond. De groepen niet-verwante personen die in deze woningen woonachtig zijn, bestaan in veel gevallen uit internationale werknemers uit de EU die werkzaam zijn bij bedrijven in de gemeente Oss of bij bedrijven in de regio. Deze overbewoning willen we met dit parapluplan tegengaan.

Het aanpassen van het begrip 'huishouden' heeft gevolgen voor huisvesting van internationale werknemers. De vraag naar werknemers uit andere EU-landen blijft toenemen. Voor bedrijven in Oss is de inzet van deze werknemers belangrijk voor de bedrijfsvoering. Om deze werknemers te kunnen huisvesten is het noodzakelijk dat er voldoende en kwalitatief goede huisvesting beschikbaar is. Voor de grote groep internationale werknemers die kort in Nederland verblijven (korter dan één jaar) willen we centrale huisvesting mogelijk maken op enkele locaties binnen de gemeente. Hiervoor is een beleidskader "Huisvesting internationale werknemers" onlangs vastgesteld. Het is nodig om voor centrale huisvesting een aantal nieuwe begrippen op te nemen in dit parapluplan, zoals de begrippen 'logies' en 'shortstay'.

Welk resultaat willen we bereiken?

Een duidelijk planologisch kader voor definities met betrekking tot het aspect wonen.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?*1.1 We willen huisvesting van meerdere niet-verwante personen beperken.*

De leefbaarheid staat in een aantal wijken onder druk. Om de leefbaarheid te verbeteren en overlast door overbewoning te verminderen wijzigen we het begrip huishouden en kunnen er nog maximaal 2 niet-verwante personen in een woning wonen (in plaats van 4 niet-verwante personen).

1.2 De huisvestingsverordening is maar 4 jaar geldig in een aantal wijken in Oss.

Op 6 oktober 2022 heeft de gemeenteraad de huisvestingsverordening vastgesteld. In de Huisvestingsverordening zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van de vergunningplicht voor het onttrekken, omzetten en splitsen van woonruimte. Zo is opgenomen dat het verboden is zonder vergunning van burgemeester en wethouders een zelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden in drie of meer onzelfstandige woonruimten en/of waarbij bewoning door drie of meer personen plaatsvindt niet zijnde een huishouden. Onderhavig parapluplan sluit hierop aan.

Ook de invoering van de wet opkoopbescherming is in de Huisvestingsverordening Oss 2022 opgenomen voor bestaande betaalbare koopwoningen met een WOZ waarde tot € 260.000,- op 01-01-2020 (in de praktijk een transactiewaarde van € 355.000,- de NHG grens).

De huisvestingsverordening is vooralsnog 4 jaar geldig en heeft betrekking op zelfstandige woonruimten in een aantal wijken in Oss (CBS wijken Schadewijk, Ruwaard, Oss zuid, Krinkelhoek en Ussen).

Dit parapluplan is voor een langere periode en geldt voor het gehele grondgebied van de gemeente Oss. Met het parapluplan regelen we bijvoorbeeld ook planologisch (publiekrechtelijk) wat onder het begrip 'huishouden' moet worden verstaan.

1.3 Het wettelijk vooroverleg met andere overheden heeft niet geleid tot opmerkingen.

Het parapluplan is voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas, provincie Noord-Brabant, Rijkswaterstaat, het Ministerie van Defensie en de Veiligheidsregio Brabant Noord. Zij hebben geen opmerkingen gemaakt.

1.4 Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het ontwerp parapluplan heeft van 23 februari 2023 tot en met woensdag 5 april 2023 ter inzage gelegen. We hebben geen zienswijzen ontvangen.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?*1.1 Er is beroep mogelijk tegen de vaststelling.*

Belanghebbenden kunnen beroep instellen tegen het vastgestelde parapluplan, ook als er geen zienswijzen zijn ingediend en er geen wijzigingen zijn in het plan.

1.2 Bestaand (legaal) gebruik in strijd met het parapluplan 'Wonen – 2023' mag worden voortgezet.

Gebruik dat in overeenstemming met de huidige bestemmingsplannen is, maar in strijd met het parapluplan, mag worden voortgezet. De volgende voorwaarden gelden:

- het strijdige gebruik mag niet worden veranderd in ander strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind
- het gebruik mag niet langer dan een jaar worden onderbroken, anders vervalt het overgangsrecht

Wordt aan deze voorwaarden niet voldaan, dan is het overgangsrecht niet van toepassing. In dat geval is sprake van illegaal gebruik en kan door het college burgemeester en wethouders handhavend worden opgetreden.

Hier dient het volgende aan te worden toegevoegd. In de wijken Schadewijk, Ruwaard, Oss zuid, Krinkelhoek en Ussen geldt de huisvestingsverordening. In de Huisvestingsverordening is bepaald dat maximaal 2 niet-verwante personen mogen wonen in een woning. Een voorbeeld: wonen er nu 3 niet-verwante personen in een woning dan komt dit dus te vallen onder het overgangsrecht van het parapluplan Wonen – 2023, maar is dit in strijd met de Huisvestingsverordening. Enige uitzondering zijn de situaties waarvoor we een omzettingsvergunning op basis van de Huisvestingsverordening hebben verleend. In dat geval heeft de eigenaar van de woning immers van de gemeente toestemming gekregen. Is er geen sprake van zo'n toestemming, kunnen we handhavend optreden.

1.3 Bestaand strijdig gebruik wordt van het overgangsrecht uitgesloten.

Gebruik in strijd met de huidige bestemmingsplannen en in strijd met het parapluplan is van het overgangsrecht uitgesloten. Dit betekent concreet dat overbewoning in een van de wijken (vanaf 5 personen in 1 woning) ook ná vaststelling van dit parapluplan in strijd is en daarop kan worden gehandhaafd.

Waar moeten we rekening mee houden?*a. Financiën*

Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan met een planologische wijziging kan in beginsel aanleiding geven tot planschade. Het is in dit geval niet aannemelijk dat er aanleiding is voor vergoedbare planschade. Met het onderhavig plan wordt niet voorzien in nieuwe (bouw)mogelijkheden.

b. Privacy

In deze procedure verwerken wij alleen naam en adresgegevens. Deze gegevens maken wij niet openbaar. Een Privacy Impact Assessment (PIA) hoeft hiervoor niet te worden gedaan.

c. Communicatie

De tervisielegging van het vastgestelde parapluplan communiceren wij op de gebruikelijke manier: een publicatie in Oss Actueel, in het Gemeenteblad en digitaal via www.oss.nl. De vooroverleginstanties worden geïnformeerd over de vaststelling van het parapluplan. De dorpsraden hebben al eerder een reactie kunnen geven over de plannen.

d. Uitvoering

Met de vaststelling van dit parapluplan en eerder de huisvestingsverordening en het beleidskader centrale huisvesting internationale werknemers is uitvoering gegeven aan de bestuursopdracht arbeidsmigratie 2019. Hiermee is deze bestuursopdracht afgerond. De verdere uitvoering die uit de genomen besluiten voortvloeit zal integraal worden opgepakt.

e. Overlegd met

De afdelingen VTH en LWE zijn betrokken. F&C is akkoord met voorliggend voorstel.

Bijlagen

Het vast te stellen parapluplan 'Wonen – 2023 met bijlagen.