

Vragen voor de ARC van 14 september van KIES Lokaal

Pilot (tijdelijke) permanente bewoning recreatiewoningen

Bladzij 2 van raadsvoorstel; *Het instrument uitgebreide omgevingsvergunning is dan het geschikte instrument. De eigenaar dient een aanvraag, vergezeld van een ruimtelijke onderbouwing, in die door de gemeente getoetst wordt en vervolgens wordt verleend of geweigerd. De aanvraag dient getoetst te worden aan het gemeentelijk beleid.*

Over welke toetsingscriteria heeft u het precies? Waar kunnen wij deze toetsingscriteria terugvinden? Zijn die criteria nog wel 'actueel' en past dit nog wel bij de nieuwe ontwikkelingen in onze gemeente?

Iedere aanvraag dient door de gemeente getoetst te worden. Naast toetsing aan beleid moet ook worden getoetst aan bouwbesluit, bouwverordening en dergelijke. Voor de ruimtelijke onderbouwing geldt specifiek dat hieruit moet blijken dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en b.v. de burens niet worden geschaad in hun woon- en leefklimaat.

Niet begrepen wordt wat wordt bedoeld met "nieuwe ontwikkelingen in onze gemeente".

Hoe kunnen we eventueel nieuwe criteria zo spoedig mogelijk vaststellen?

De "Planologische visie recreatiewoningen op particuliere erven met een woonbestemming" uit 2007 sluit bewonen uit. Eventuele nieuwe criteria dienen te worden opgesteld en ter visie te worden gelegd, waarna de raad deze als beleid kan vaststellen.

Pagina 3 1^e alinea

In de notitie "Pilot recreatiewoningen" welke ten behoeve van de informatieavond met u is gedeeld, worden de planologische criteria opgesomd. *Bedoeld u hiermee dezelfde criteria als bij "toets van gemeentelijk beleid". Kunnen we deze aanpassen?*

Hier worden inderdaad dezelfde criteria bedoeld. Het staat de raad vrij criteria aan te passen. Hierbij dient, bij het verlenen van omgevingsvergunningen, in alle gevallen sprake te blijven van een goede ruimtelijke ordening.

Pagina 3 3^e alinea

De belangrijkste conclusie is dat het eventueel verlenen van tijdelijke vergunningen niet tot gevolg heeft dat de handhaving op de bewoning van recreatiewoningen stopt dan wel dat het aantal te handhaven gevallen aanzienlijk zal afnemen.

Deze conclusie gaat er kennelijk vanuit dat de gemeenteraad 'oude beleidsafspraken uit 2007 wil handhaven. Als de gemeenteraad de planologische visie en criteria aanpast waardoor meer tijdelijke vergunningen afgegeven kunnen worden waarom zou het aantal handhavingsgevallen dan niet afnemen?

Theoretisch klopt dit. Het college gaat er echter vanuit dat het niet mogelijk is alle criteria te schrappen. In alle gevallen moet immers sprake blijven van een goede ruimtelijke ordening.

Pagina 4 Ten behoeve van de informatieavond van 18 mei 2017 heeft het college de notitie "Pilot recreatiewoningen" met u gedeeld. In deze notitie wordt beschreven dat er naast de ruimtelijke aspecten ook andere aspecten van toepassing zijn die onderzocht dienen te worden. U heeft er

echter voor gekozen de optie om het bewonen van recreatiewoningen mogelijk te maken middels het verlenen van tijdelijke vergunningen op basis van artikel 4 bijlage 2 Bor uit te werken.

Ik begrijp niet wat u precies bedoeld met dit stukje tekst. Wat bedoeld u precies met 'andere aspecten'? Is deze optie dan niet het meest kansrijk volgens u?

Deze aspecten zijn, vanaf pagina 5, beschreven in de notitie "Pilot recreatiewoningen" welke als bijlage bij dit voorstel is gevoegd. Het betreft: wie bewonen de recreatiewoningen, huurbescherming, prijsontwikkeling, fiscale gevolgen, toewijzen, splitsen, afvalinzameling, parkeren, gevolgen RAP, zoektijd.

Kunnen we een planning krijgen zodat we een besluit kunnen nemen om mensen de mogelijkheid te geven een vergunning aan te vragen voor tijdelijke bewoning recreatiewoning vóór 1 maart 2018?

Dit is afhankelijk van het besluit dat de raad gaat nemen.

Kan de periode van 5 jaar altijd worden verlengd? Wat betekent dit voor de aanvrager (moet hij opnieuw de procedure volgen of gaat dit automatisch). Hoe lang kan dit worden gecontinueerd?

De periode kan worden verlengd. Hiervoor dient de initiatiefnemer een nieuwe aanvraag in te dienen.

Kunt u ons de criteria toesturen (op basis van het huidige beleid en aangepaste planologische visie) waarop mensen op dit ogenblik zouden moeten voldoen om in aanmerking te komen voor een omgevingsvergunning voor tijdelijke bewoning recreatiewoning?

Deze criteria zijn opgesomd op pagina 2 van de notitie "Pilot recreatiewoningen".

Wat moet er precies in de planologische visie worden aangepast waardoor het op basis van ruimtelijk beleid mogelijk wordt recreatiewoningen een tijdelijke woonbestemming te geven?

Dit is per situatie anders. Voor de planmatig aangelegde gebieden is dit anders dan voor organisch gegroeide gebieden.

Notitie van HOUTHOFF en BURUMA

De Raad vraagt vanaf 2014 naar de 'technische mogelijkheden' om bewoning van recreatiewoningen mogelijk te maken. Wij zijn nu bijna 4 jaar verder. Waarom zijn de mogelijkheden die HOUTHOFF BURUMA beschrijft niet eerder aan de gemeenteraad voorgelegd?

Deze mogelijkheden zijn in diverse notities aan de gemeenteraad voorgelegd. Laatstelijk in juni 2017 t.b.v. de informatieavond. Houthoff heeft geen nieuwe mogelijkheden benoemd.

U stelt in uw beslispunt 3,4 en 5 tijdelijke bewoning mogelijk te maken via uitgebreide omgevingsvergunning. Welke optie werkt u nu precies uit 2 a of 2 B (of combinatie)?

2a

Betreft dit dan een vergunning 'op naam' of is de vergunning verleend op het object/recreatiewoning? Als de vergunning op naam is gegeven kan de aanvrager dan in die 5 jaar tussentijds verschillende huurders (géén toeristen dus) onderbrengen? Als de vergunning voor 'tijdelijke bewoning' is afgegeven kan de verhuurder van de recreatiewoning (tussentijds) ook aan recreanten/toeristen verhuren (langer dan bijvoorbeeld 3 maanden)?

Het betreft een vergunning op het object. De bestemming wijzigt niet. Binnen de termijn kunnen ook nieuwe huurders ondergebracht worden.

Het is voor een 'leek' lastig om de technische mogelijkheden en beperkingen te kunnen overzien...

Stel dat wij optie 2 a uitvoeren en we verruimen de criteria/randvoorwaarden waardoor meerdere recreatiewoningen in de hele gemeente Bergen aan de nieuw gestelde criteria voldoen kunnen we dan via een paraplubestemming deze huisjes een omgevingsvergunning verlenen?

Optie 2a betreft de uitgebreide omgevingsvergunning. Een nieuw bestemmingsplan is hier dan niet aan de orde.

Paraplubestemmingsplan

Een paraplubestemmingsplan is een partiële herziening van meerdere bestemmingsplannen. Op één of meer aspecten worden diverse bestemmingsplannen met een paraplubestemmingsplan aangepast of aangevuld, voor het overige blijven de desbetreffende bestemmingsplannen van kracht.

Is voor de procedure 2 A dezelfde uitgebreide procedure van toepassing zoals beschreven op bladzij 6 , 2.3.1. instrument 2 ??

Voor optie 2a is de uitgebreide procedure van toepassing zoals beschreven op p. 3 (2.2.1) bij de bespreking van het bestemmingsplan.

Een paraplubestemmingsplan zou worden gemaakt op initiatief van de gemeente. Het initiatief ligt hiermee niet bij de eigenaren. Wanneer het initiatief bij de gemeente ligt, kunnen situaties ontstaan die eigenaren juist niet willen met als gevolg b.v. planschade. Om deze reden wordt het instrument uitgebreide procedure voorgesteld.

Zijn er ook nog mogelijkheden waardoor we kunnen voorkomen dat mensen de uitgebreide procedure moeten volgen? Fictief voorbeeld; recreatiewoning is legaal, voldoet aan bouwbesluit en omgeving is akkoord (voorbeeld van Burenakkoord) en mogelijk andere relevante criteria. Kunnen deze huisje een omgevingsafwijkingvergunning krijgen en kan dit via een 'korte procedure' of moet dit perse (ongeacht of men wel/niet aan toetsingscriteria voldoet) met een uitgebreide procedure?

In alle gevallen moet de uitgebreide procedure worden gevolgd, tenzij kan worden aangetoond dat het huisje al sinds 31 oktober 2003 onafgebroken bewoond wordt en de bewoner op 31 oktober 2003 al meerderjarig was.