



g e m e e n t e B E R G E N

Ambtelijke reactie technische vraag

datum : 16 april 2025
van : Team Plannen & Projecten
aan : Fractie Bruin
onderwerp : Facetbestemmingsplan Recreatie

Geachte fractie,

In de ARC d.d. 10 april 2025 inzake de vaststelling van het Facetbestemmingsplan Recreatie heeft u onder verwijzing naar de inspreektekst van mr. L.T. van Eijck van Heslinga, technische vragen gesteld. Hierbij doen wij u onze reactie op de inspreektekst toekomen.

Het ontwerp facetbestemmingsplan heeft 3 jaar geleden ter inzage geleden.

Het tijdsverloop van 3 jaar doet niets af aan de bevoegdheid van de raad om het facetbestemmingsplan (hierna: facetplan) alsnog vast te stellen. De wettelijke termijn van 12 weken betreft een termijn van orde en betekent niet dat deze bevoegdheid van de raad is komen te vervallen.

De stelling dat de indieners van zienswijzen mogelijk inmiddels geen eigenaar meer zijn of dat nieuwe eigenaren geen zienswijze hebben kunnen indienen, maakt dit ook niet anders. Ook bij een korter tijdsverloop kan dit namelijk het geval zijn en maakt het langere tijdsverloop dit niet anders dan normaal. Daarnaast mag redelijkerwijs worden aangenomen dat de indieners van zienswijzen die inmiddels geen eigenaar meer zijn op dit moment ook geen belang meer hebben bij het wel of niet vaststellen van het facetplan. Zij zijn immers geen eigenaar van meer van het perceel. Wat betreft nieuwe eigenaren die geen zienswijzen hebben kunnen indienen wordt opgemerkt dat zij op de hoogte konden zijn van de situatie, aangezien op het moment van aankoop het ontwerp facetplan reeds ter inzage lag. Juridisch gezien klopt het overigens ook niet dat nieuwe eigenaren geen gelegenheid hebben gehad om een zienswijze in te dienen, omdat een ieder een zienswijze tegen het facetplan kon indienen.

Recreatieve verhuur aan derden (toeristische verhuur) staat nagenoeg gelijk aan het recreatieve gebruik door de eigenaar (tweede woning).

Dit is niet het geval en blijkt ook nergens uit. In het geldende bestemmingsplan Bergen aan Zee heeft de raad niet voor niets een specifieke begripsbepaling opgenomen voor tweede woningen. Het recreatief gebruik door de eigenaar en diens huishouden (tweede woning) heeft een wezenlijk ander ruimtelijk effect op de omgeving dan de toeristische verhuur aan derden, waarbij steeds andere recreanten hun intrek nemen in een pand dat niet hun eigendom is. Dit (gedrag) heeft een ander effect op het woon- en leefklimaat van de omgeving.

Het facetplan legt een verbod op het gebruik als tweede woning.

Dit is niet het geval. Percelen met een tweede woning hebben een dubbelbestemming, namelijk enerzijds een 'woonbestemming' en anderzijds ook een 'tweede woning bestemming'. Het facetplan heeft uitsluitend betrekking op de woonbestemming en laat de tweede woning bestemming ongemoeid. Dit blijkt duidelijk uit art. 5.1 van het facetplan:

Artikel 5 Toeristische verhuur van de woning

5.1 Toeristische verhuur

Bij de bestemming 'wonen' of een bestemming waar de functie 'wonen' is opgenomen, is het gebruik van (gedeelten van) woningen en/of bijbehorende aangebouwde bouwwerken ten behoeve van toeristische verhuur toegestaan, indien en voor zover:

- De (gedeelten van) woningen en/of bijbehorende aangebouwde bouwwerken niet voor meer dan het in de geldende Huisvestingsverordening van de gemeente Bergen NH aangegeven aantal nachten in gebruik gegeven wordt voor toeristische verhuur;*
- Aan alle gestelde voorwaarden uit de geldende Huisvestingsverordening is voldaan;*
- De woning voor de dagen waarop deze niet voor toeristische verhuur in gebruik gegeven wordt, op reguliere wijze wordt bewoond en deze bewoning een voldoende duurzaam karakter kent.*

Indien de Huisvestingsverordening ten aanzien van de toeristische verhuur, geheel of gedeeltelijk, wordt gewijzigd of ingetrokken, dan is de Huisvestingsverordening leidend en volgt het facetbestemmingsplan deze wijziging.

Zowel uit de regels als uit de toelichting van het facetplan blijkt op geen enkele wijze dat het de bedoeling is om het gebruik als tweede woning te beperken. In dit verband is het daarom ook logisch om de tweede woning niet in de begripsbepalingen op te nemen. Het recht op het gebruik als tweede woning wordt in het facetplan gerespecteerd en niet beperkt.

Bergen aan Zee is niet geschikt voor het omzetten van tweede woningen naar permanente bewoning.

Het ruimtelijk beleid is helemaal niet gericht op het omzetten van tweede woningen naar permanente bewoning. Er is op dergelijke percelen sprake van een dubbelbestemming, namelijk een 'woonbestemming' en een 'tweede woning bestemming'. Eigenaren van tweede woningen hebben dan ook de keuze tussen het gebruiken van de woning voor permanente bewoning of als tweede woning. Beide planologische rechten worden gerespecteerd en niet beperkt. Integendeel, het facetplan creëert aanvullend ook de mogelijkheid om de woning te verhuren aan derden mits de voorwaarden uit de huisvestingsverordening in acht worden genomen. De planologische mogelijkheden van eigenaren van tweede woningen worden door het facetplan dus niet beperkt maar juist verruimd, omdat de (dubbele) woonbestemming ook conform de huisvestingsverordening toeristisch mag worden verhuurd aan derden. Op dit moment is de toeristische verhuur namelijk niet toegestaan.

Het facetplan is tegenstrijdig met het vergunnen van tientallen recreatieve appartementen in Bergen aan Zee.

Het facetplan heeft uitsluitend betrekking op recreatieparken (met daarop vrijstaande vakantiewoningen, chalets en stacaravans) om de verstening van recreatieterreinen veelal in het buitengebied tegen te gaan. Recreatieve appartementencomplexen vallen niet onder recreatieparken, omdat het geen vrijstaande recreatiewoningen zijn (zie begripsbepalingen in het facetplan). Er is geen sprake van een tegenstrijdigheid.

In het facetplan en de huisvestingsverordening had een speciale regeling moeten worden opgenomen voor tweede woningen.

Het facetplan beoogt slechts het planologische regime in lijn te brengen met beleidskeuzes die in de geldende huisvestingsverordening zijn gemaakt. De discussie omtrent tweede woningen in Bergen aan Zee dient dan ook plaats te vinden in het kader van de vaststelling van de huisvestingsverordening.

Hoogachtend,

Team Plannen & Projecten