

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	17 april 2025
Voorstelnummer	D840993
Datum raadsvoorstel	17 februari 2025
Portefeuillehouder(s)	Y. Roos-Bakker
Commissie	Algemene Raadscommissie
Datum commissie	10 april 2025
Soort agendering	Ter besluitvorming
Agendapunt	
Team	RO - Plannen en Projecten
Opsteller	R. Fa-Si-Oen
Datum B&W besluit	11 maart 2025
Bijlagen:	Diverse

Onderwerp : Vaststelling Facetbestemmingsplan Recreatie

Voorgesteld besluit

De raad besluit:

- a. De Nota van zienswijzen d.d. 24 februari 2025 inzake het Facetbestemmingsplan Recreatie vast te stellen;
- b. Het Facetbestemmingsplan Recreatie (NL.IMRO.0373.bpFacetrecreatie-A001) gewijzigd vast te stellen;
- c. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Geheimhouding

Geheimhouding ☐ Ja ☒ Nee

RAADSVOORSTEL

INLEIDING

Aan de orde is het Facetbestemmingsplan Recreatie. Een facetbestemmingsplan is een bestemmingsplan waarbij het op dat moment geldende bestemmingsplan ook na de herziening van kracht blijft. Het geldende bestemmingsplan zelf wordt dus niet aangepast. Bij dit soort plannen gaat het vaak om een kleine correctie van een bestemming of van een voorschrift. Het kan ook gaan om een aspect waarbij meerdere bestemmingsplannen tegelijkertijd worden herzien. Het voordeel hiervan is dat in plaats van alle bestemmingsplannen een voor een te herzien, met het facetbestemmingsplan hetzelfde onderwerp in een keer wordt herzien in alle bestemmingsplannen. Om deze reden wordt het ook wel een 'parapluplan' genoemd, waarbij het facetplan zich als een paraplu over alle bestemmingsplannen spreidt.

Ten aanzien van het onderwerp dat het facetbestemmingsplan nader regelt komen de regels ten aanzien van dat onderwerp in de onderliggende bestemmingsplannen van de gehele gemeente te vervallen en gaan de regels van het facetplan gelden als een nadere aanvulling op de reeds vigerende planregels.

In dit geval beoogt het ontwerp-facetbestemmingsplan de geldende regels ten aanzien van het onderwerp 'recreatie' aan te passen, namelijk in het bijzonder de uitbreiding van recreatiewoningen op recreatieparken, de toeristische verhuur van woningen en de (tijdelijke) permanente bewoning van recreatiewoningen.

De volgende ontwikkelingen hebben hoofdzakelijk ten grondslag gelegen aan het opstellen van het Facetbestemmingsplan Recreatie:

- 1) De regels inzake de toeristische verhuur van woningen op grond van de Huisvestingsverordening;
- 2) Een eerste evaluatie van de planologische visie op recreatiewoningen (de tijdelijke permanente bewoning van recreatiewoningen op particuliere woonerven voor maximaal 5 jaar);
- 3) De groei van het aantal recreatieparken met recreatiewoningen in de gemeente (verstening en monotoon aanbod aan recreatiewoningen);

De eerste ontwikkeling, de regels inzake toeristische verhuur in de gemeente, komt voort uit de geldende Huisvestingsverordening. Deze Huisvestingsverordening maakt het onder voorwaarden van een meldplicht mogelijk om een woning op dit moment voor maximaal 63 nachten toeristisch te verhuren. Deze verhuur is binnen de huidige reguliere woonbestemmingen van het bestemmingsplan in de gemeente Bergen niet mogelijk gemaakt. Om strijdig gebruik met het bestemmingsplan te voorkomen en deze twee ruimtelijke sturingsmiddelen op elkaar af te stemmen, wordt in het ontwerp-facetbestemmingsplan de toeristische verhuur binnen woonbestemmingen voor een gelijk aantal nachten als binnen de huisvestingsverordening toegestaan.

De tweede ontwikkeling, de eerste evaluatie van de planologische visie op recreatiewoningen, heeft gemaakt dat de gemeente zoekt naar een eenvoudiger manier om de tijdelijke permanente bewoning van recreatiewoningen op particuliere woonerven (voor maximaal 5 jaar) mogelijk te maken. In het ontwerp-facetbestemmingsplan is die bewoning, onder voorwaarde, via een binnenplanse afwijking mogelijk met een reguliere procedure

omgevingsvergunning. Daarmee wordt de procedure voor het verkrijgen van deze vergunning fors versimpeld en ingekort.

De derde ontwikkeling, de groei van het aantal recreatieparken in de gemeente, maakt dat de gemeente wenst in te grijpen in deze groei. Aanleiding is de trend waarin campings steeds vaker worden getransformeerd naar recreatieparken met recreatiewoningen, chalets of stacaravans. De gemeente ziet als gevolg van die groei namelijk een monotoon aanbod ontstaan in de gemeente en tevens een 'verstening' van recreatieparken. In de nieuwe situatie met het facetbestemmingsplan geldt voor de volledige gemeente een oprichtingsverbod dat het onmogelijk maakt om zonder vergunning van het college van burgemeester en wethouders een nieuw recreatiepark op te richten of een bestaand park uit te breiden met recreatiewoningen. Deze genoemde ruimtelijke belangen wegen zwaarder dan het belang van de onbenutte rechten van recreatieparken om (extra) recreatiewoningen op te richten. De uitbreiding van recreatieparken is alleen gewenst bij een aanvulling op het bestaande aanbod en verbetering van de kwaliteit. Het simpelweg uitbreiden van recreatieparken met nog meer recreatiewoningen past hier niet binnen. Wat wel passend is zijn innovatieve en kwalitatief hoogwaardige ontwikkelingen die het aanbod aanvullen.

Het ontwerp Facetbestemmingsplan Recreatie heeft vanaf 4 maart 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn 5 zienswijzen ingediend. Uw raad dient nu een besluit te nemen omtrent de vaststelling van het Facetbestemmingsplan Recreatie.

Uw raad wordt geadviseerd de Nota van zienswijzen vast te stellen en het Facetbestemmingsplan Recreatie gewijzigd vast te stellen.

INVLOED KADERS OP KEUZERUIMTE

Het wel of niet vaststellen van een bestemmingsplan is de bevoegdheid van uw raad.

TOELICHTING OP HET VOORSTEL

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Op grond van deze nieuwe wet is thans op een aanvraag voor het tijdelijk permanent bewonen van recreatiewoningen voor maximaal 5 jaar, de (kortere en eenvoudiger) reguliere procedure van toepassing. Het ontwerp Facetbestemmingsplan Recreatie beoogde deze reguliere procedure van toepassing te laten verklaren middels een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid (zie punt 2 in de inleiding). Inmiddels is dit achterhaald door de Omgevingswet en kan dit punt uit het facetbestemmingsplan komen te vervallen.

Het gewijzigde facetbestemmingsplan regelt alleen nog de volgende twee onderwerpen:

- De regels inzake de toeristische verhuur van woningen op grond van de Huisvestingsverordening;
- De groei van het aantal recreatieparken met recreatiewoningen in de gemeente (verstening en monotoon aanbod aan recreatiewoningen).

De regels inzake de toeristische verhuur van woningen op grond van de Huisvestingsverordening

Op grond van de Huisvestingsverordening mag een woning voor maximaal 63 nachten per jaar toeristisch worden verhuurd, onder voorwaarde van een registratie- en meldplicht. Uitgangspunt is dat de Huisvestingsverordening de centrale plek is waar de toeristische verhuur van woningen wordt geregeld.

Aangezien het maximum van 63 nachten per jaar niet meer incidenteel kan worden genoemd, is het noodzakelijk dat het planologisch kader middels het facetbestemmingsplan hierin voorziet. Hiermee wordt voorkomen dat er planologisch sprake is van strijdig gebruik indien de woning op grond van de Huisvestingsverordening wordt verhuurd. Het facetbestemmingsplan staat het toe om de woning toeristisch te verhuren, mits aan alle voorwaarden uit de Huisvestingsverordening is voldaan (registratie- en meldplicht). Het beleid (bijvoorbeeld het maximaal aantal nachten) zoals geregeld in de Huisvestingsverordening is hierin leidend. Ter anticipatie van eventuele wijzigingen in de Huisvestingsverordening wordt in het facetbestemmingsplan verwezen naar de op dat moment geldende Huisvestingsverordening. De Huisvestingsverordening is hierin leidend en het facetbestemmingsplan is volgend.

De groei van het aantal recreatieparken met recreatiewoningen in de gemeente (verstening en monotoon aanbod aan recreatiewoningen)

Het facetbestemmingsplan regelt dat nieuwe recreatieparken niet mogen worden opgericht en dat bestaande recreatieparken niet mogen uitbreiden met meer of grotere recreatiewoningen, chalets of stacaravans. De grondslag hiervoor kan worden gevonden in de onderstaande beleidsvisies.

In het beleidsplan 'Kamperen in de Gemeente Bergen' (2007) wordt reeds aandacht besteed aan de tendens van de explosieve verstening van kampeerterreinen (omzetting van kampeermiddelen naar recreatiewoningen). Hoewel het beleidsplan uit 2007 dateert is dit onderwerp nog steeds actueel aangezien dit in de Omgevingsvisie (2023) wordt herbevestigd. Destijds was de trend van het verdwijnen van toeristische plaatsen (tenten, camperplaatsen en caravans) ten koste van het groeiend aantal bijgekomen recreatiewoningen/ bungalows/ chalets, reeds zichtbaar. Deze verstening van kampeerterreinen heeft inmiddels geleid tot een zeer groot aanbod aan recreatiewoningen, waarbij de diversiteit van het aanbod aan verblijfsmogelijkheden, onder druk is komen te staan. Het behoud van de nog bestaande kampeerterreinen is van belang om de totale verstening middels recreatiewoningen tegen te gaan. Er is binnen de gemeente en de regio geen behoefte aan meer recreatiewoningen maar wel behoefte aan een divers aanbod, zoals meer kampeerplekken voor campers, tenten en caravans.

In de Visie Toerisme en Recreatie Regio Alkmaar 2025-2035 worden de ontwikkelprincipes weergegeven voor de verblijfsrecreatie. Het aanbod van de verblijfsrecreatie is kwantitatief gezien op orde maar kwalitatief en qua benutting dienen mogelijkheden te worden gezocht voor optimalisatie, waarbij vitalisatie van het huidige aanbod centraal staat. De focus ligt op het verhogen van de kwaliteit van ons verblijfs-, dag-, en waterrecreatie aanbod door vernieuwing, optimalisatie en het ontwikkelen van producten die inspelen op inclusiviteit, innovatie en duurzaamheid met een focus op kwaliteit en de balans tussen aanbod en lokale behoefte. Bij ontwikkeling van nieuw aanbod dient een duidelijke behoefte te worden aangetoond. Innovatieve en kwalitatief hoogwaardige verblijfsrecreatie die het bestaande aanbod aanvult en divers maakt, verdient de voorkeur (in plaats van de uitbreiding van recreatieparken met nog meer monotone recreatiewoningen).

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

De zienswijzen hebben geleid tot de volgende aanpassingen van het Facetbestemmingsplan Recreatie:

- Het begrip 'huishouden' wordt uit de definitie van 'recreatiewoning' verwijderd;
- Het begrip 'recreatie' wordt vervangen door het begrip 'recreatief nachtverblijf'.;
- Een aantal passages in art. 6.2 wordt geschrapt en hierin wordt opgenomen dat de regels omtrent de toeristische verhuur conform de Huisvestingsverordening, leidend zijn. Het facetbestemmingsplan is hierin volgend.
- De begripsbepaling 'recreatiepark' wordt gewijzigd naar '3 of meer recreatiewoningen op een perceel';
- De peildatum van bestaande recreatieparken is gewijzigd van 'de ter visie legging van het ontwerp facetbestemmingsplan' naar 'de inwerkingtreding van het facetbestemmingsplan'.

In de Nota Van Beantwoording Zienswijzen wordt op alle zienswijzen ingegaan.

- Ambtshalve wijzigingen
De regels ten aanzien van de tijdelijke permanente bewoning van recreatiewoningen op particuliere erven zijn komen te vervallen;
- In het ontwerp facetbestemmingsplan was het wijzigen van de situering van bestaande recreatiewoningen niet toegestaan. Echter, het doel van het verbod is om meer en grotere recreatiewoningen te voorkomen (verstening) en niet om een eventueleerschikking van huisjes tegen te gaan. Het verbod is hierop aangepast. Tevens is in de regels een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid van het verbod op vergroting van een recreatiewoning opgenomen ten behoeve van verduurzaming en klimaatdoelen;
- Tot slot is ook de redactie van de begripsbepalingen en regels over het verbod op uitbreiding van recreatieparken aangepast, daar waar mogelijk sprake was van een onduidelijke formulering.

DOOR HET COLLEGE OVERWOGEN ALTERNATIEVEN

Het facetbestemmingsplan is een geschikt middel om de uitbreiding van meer recreatiewoningen op recreatieparken tegen te gaan, teneinde het recreatief aanbod diverser te maken. Het alternatief is om het facetbestemmingsplan niet vast te stellen. Het gevolg daarvan is dat recreatieparken gebruik kunnen maken van eventuele bestaande bouwrechten om recreatiewoningen bij te bouwen.

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

NVT.

RISICO'S

De kans op planschade is klein. Voorafgaand aan het in procedure brengen van het facetbestemmingsplan heeft er namelijk een publicatie plaatsgevonden, waarin het verbod op de uitbreiding van recreatieparken werd aangekondigd. Exploitanten hadden daarmee voldoende de tijd om eventueel een aanvraag in te dienen voor de bouw van vakantiehuisjes binnen de planologische ruimte die het geldende bestemmingsplan op dit moment biedt. Nu men dat niet heeft gedaan is er sprake van 'voorzienbaarheid' en is het risico op planschade laag.

FINANCIËN

Er zijn bij de vaststelling van het facetbestemmingsplan geen kosten voor de gemeente bij gemoeid.

DUURZAAMHEID

In de regels is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid van het verbod tot uitbreiding opgenomen, ten behoeve van de verduurzaming van bestaande recreatiewoningen, chalets of stacaravans op recreatieparken. Indien milieu- en klimaatdoelstellingen hierom vragen dan kan van het verbod worden afgeweken. Per individueel geval zal dit worden beoordeeld.

PARTICIPATIE

Een ieder heeft de gelegenheid gehad om tegen het ontwerp facetbestemmingsplan een zienswijze in te dienen. Er zijn 5 zienswijzen ingediend. In de Nota van zienswijzen wordt hier een reactie op gegeven.

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

Het facetbestemmingsplan (inclusief Nota van zienswijzen) wordt ter besluitvorming aan de raad voorgelegd. Het besluit tot het vaststellen van het Facetbestemmingsplan Recreatie wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd en ter inzage gelegd. De indieners van een zienswijze worden hierover persoonlijk geïnformeerd. Hierna staat beroep open bij de Raad van State.

BIJLAGEN

Facetbestemmingsplan Recreatie:

- Toelichting facetplan
- Facet BP Regels

Nota van zienswijzen geanonimiseerd

Zienswijzen (5x)

ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

NVT.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen

A.J. (Aletta) Barink
interim secretaris

M.J.P. (Marjan) van Kampen- Nouwen
waarnemend burgemeester