

# Evaluatie tijdelijk permanent bewonen recreatiewoningen

## Inleiding

In maart 2018 heeft de raad beleid aangenomen inzake het tijdelijk permanent bewonen van recreatiewoningen op percelen met een woonbestemming binnen bestaand stedelijk gebied.

Doel van het beleid is personen die (nu) geen geschikte huisvesting kunnen vinden, vooral vanwege een tekort aan (betaalbare) woningen, hiermee tijdelijk van woonruimte voorzien. De raad heeft er bewust voor gekozen minimale (bouwkundige) eisen aan de huisvesting te stellen.

De raad heeft gesteld: *“De aanvraag dient te worden getoetst aan gemeentelijk beleid en de overige van toepassing zijnde wet- en regelgeving, inclusief de goede ruimtelijke ordening. Of tijdelijk wonen in een situatie gewenst is, hangt af van de omstandigheden van het geval.*

*Bij de beoordeling van de omstandigheden van het geval, zal rekening worden gehouden met het feit dat sprake is van een tijdelijke situatie. Omdat sprake is van een tijdelijke situatie zal de beoordeling c.q. de belangenafweging veelal “lichter” zijn dan wanneer sprake is van een niet tijdelijke situatie. De beoordeling c.q. belangenafweging zal tevens “lichter” zijn omdat volgens de geldende regelgeving in de bestemmingsplannen al permanent in het bouwwerk (de recreatiewoning), weliswaar door wisselende bewoners (de recreanten), mag worden verbleven. Deze benadering is in de geest van de Omgevingswet welke uitgaat van het “Ja, mits” principe, bestuurlijke afwegingsruimte (maatwerk) en het centraal stellen van de burgers en bedrijven en niet de regels. Uiteraard moet de kwaliteit voor de leefomgeving hierbij altijd in het oog worden gehouden”.*

## Bekendmakingen en website

Het raadsbesluit is middels een aparte publicatie bekend gemaakt. In deze publicatie is uitgelegd wat de bedoeling van het beleid is en wie ervoor in aanmerking komen. De publicatie is later in 2018 en in 2019 enkele malen herhaald. Tevens is op de gemeentelijke website een speciaal kopje recreatiewoningen geplaatst. Hier kunnen inwoners zien hoe het beleid met betrekking tot recreatiewoningen is vormgegeven en wanneer je in aanmerking komt voor het tijdelijk permanent bewonen, o.a. met een beslisboom. Naast de beslisboom is een “standaard” ruimtelijke onderbouwing op de website geplaatst welke als hulpmiddel dient voor aanvragers. Gedachte hierachter is aanvragers maximaal te ontlasten bij het indienen van de aanvraag.

## Ruimtelijke onderbouwing

Gebleken is dat de standaard ruimtelijke onderbouwing niet op de juiste wijze wordt ingevuld. Ondanks dat in de standaard ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven waar de aanvrager zelf zaken moet invullen, wordt dit veelal niet gedaan. Aanvragers vullen hun eigen naam en adres in en laten het daar over het algemeen bij. Op deze wijze wordt niet ingegaan op de specifieke situatie zoals b.v. de ligging van de recreatiewoning, ten opzichte van burens, bedrijven e.d.

Omdat de raad gevraagd heeft de aanvrager maximaal te ontlasten, zal de ambtelijke organisatie, waar nodig, de aanvrager helpen bij het invullen van de ruimtelijke onderbouwing.

## Aanvragen

Sinds maart 2018 zijn 12 aanvragen ingediend. Er zijn nog geen vergunningen verleend en ook nog geen vergunningen geweigerd. Van de 12 aanvragen lijken er, behoudens eventuele zienswijzen van

belanghebbenden, 3 direct vergunbaar. De overige 9 aanvragen zijn niet vergunbaar. Hierover meer onder het kopje parkeren.

Van de 12 aanvragen maken er 3 onderdeel uit van het ingezette handhavingstraject inzake de illegale bewoning van recreatiewoningen.

### Parkeren

Uit de aanvragen is naar voren gekomen dat ten behoeve van het gewijzigd gebruik van recreatie naar (tijdelijk) permanent wonen in 9 situaties niet kan worden voldaan aan de parkeernorm die uitgaat van parkeren op eigen terrein. De norm voor (tijdelijk) permanent bewonen ligt hoger dan deze voor een recreatiewoning. Dit betekent dat deze aanvragen op grond van het ruimtelijk parkeerbeleid moeten worden geweigerd.

Mogelijke oplossingen zijn, het aanpassen van het ruimtelijk parkeerbeleid of vergunnen in afwijking van het ruimtelijk parkeerbeleid. Voor beide gevallen geldt dat altijd voldaan zal moeten worden aan een acceptabele parkeersituatie ter plaatse. Dit betekent dat de keuze vanuit parkeerbeleid moet kunnen worden uitgelegd.

### Conclusie

Er zijn sinds maart 2018 betrekkelijk weinig aanvragen ingediend. De aanvragen die zijn ingediend, zijn over het algemeen niet voorzien van een (ingevulde) goede ruimtelijke onderbouwing en kosten de ambtelijke organisatie veel tijd. In de meeste gevallen is de aanvraag niet vergunbaar wegens strijd met het parkeerbeleid.

Dat betrekkelijk weinig aanvragen zijn ingediend is mogelijk gelegen is het feit dat sprake is van een relatief zware procedure voor een tijdelijke vergunning. Gezien de keuze bij de vaststelling van de planologische visie om te werken met omgevingsafwijkingsvergunningen valt daar niet aan te ontkomen.

Een eenvoudigere procedure en wellicht meer aanvragen is enkel mogelijk wanneer tijdelijke permanente bewoning in het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt. Het valt te overwegen dit voor een klein gebied in de gemeente, waar planmatig recreatiewoningen staan, te doen. Gevolg van het opnemen in een bestemmingsplan is een (meer) onomkeerbare situatie dan het geval is bij het verlenen van een vergunning. Omdat de raad eerder heeft besloten geen planologische eisen te stellen behoudens parkeren en planschade, kan niet op voorhand geconcludeerd worden dat in alle gevallen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.