

RAADSVOORSTEL

Gemeenteraad	: Bergen
Raadsvergadering	: 5 oktober 2017
Zaaknummer	:
Voorstelnummer	: RAAD170072
Commissie	: Algemene raadscommissie
Commissie	: 14 september 2017
Soort agendering	: Ter bespreking
Agendapunt	:
Team	: Plannen en Projecten
Opsteller(s)	: Stephan Plezier
Telefoonnummer	: 072 888 00 00
Bijlagen:	: advies Houthoff Buruma, Notitie "Pilot recreatiewoningen, notitie "relatie handhaving onrechtmatige bewoning recreatiewoningen en raadsbesluit.

Onderwerp: – Pilot (tijdelijke) permanente bewoning recreatiewoningen

Voorgesteld besluit

Uw raad besluit:

1. kennis te nemen van het advies van Houthoff Buruma inzake het (tijdelijk) permanent bewonen van recreatiewoningen;
2. op basis van dit advies te concluderen dat het niet mogelijk is vergunningen te verlenen voor het (tijdelijk) permanent bewonen van recreatiewoningen op grond van artikel 4 bijlage 2 Bor (kruimelgevallen);
3. op basis van dit advies te concluderen dat (tijdelijk) permanent bewonen van recreatiewoningen alleen via het instrument bestemmingsplan dan wel het instrument uitgebreide omgevingsvergunning geregeld kan worden;
4. het (tijdelijk) permanent bewonen van recreatiewoningen mogelijk te maken middels het instrument van de uitgebreide omgevingsvergunning;
5. het college de opdracht te geven de "planologische visie recreatiewoningen op particuliere erven met een woonbestemming" aan te passen zodat (tijdelijke) permanente bewoning op grond van het ruimtelijk beleid mogelijk wordt en de gewijzigde planologische visie ter vaststelling aan de raad aan te bieden;
6. kennis te nemen van de notitie "Relatie handhaving onrechtmatige bewoning recreatiewoningen en Pilot bewonen recreatiewoningen".

Geheimhouding

- Nee
 Ja

RAADSVOORSTEL

1 INLEIDING

Over het onderwerp bewoning van recreatiewoningen is in het Coalitieakkoord 2014-2018 het volgende opgemerkt:

De voorwaarden voor het toekennen van een tijdelijke persoonsgebonden gedoogbeschikking worden aangepast, zodat het makkelijker wordt een zomerwoning tijdelijk te bewonen.

De afgelopen jaren is tijdens diverse informatieavonden raadsbreed over het onderwerp gesproken. Al snel is het onderwerp breder getrokken dan in het Coalitieakkoord is opgenomen. Gesproken is over het onderzoeken van mogelijkheden om recreatiewoningen ruimer in te zetten voor tijdelijk en/of permanent wonen. Gesproken is over drie richtingen. Dit zijn: een ruimer gedoogbeleid, tijdelijke vergunningen en het aanpassen van bestemmingsplannen (dan wel het verlenen van ontheffingen van bestemmingsplannen). Dit alles met als **doel** jongeren en eventueel andere groepen (waaronder “de kleine portemonnee”), bij voorkeur uit de gemeente, die nu niet aan een woning kunnen komen, van huisvesting te voorzien.

Op de informatieavond van 18 mei 2017, waarvoor de notitie “Pilot recreatiewoningen” als input voor de discussie is ingebracht, is door de aanwezige raads- en commissieleden unaniem gekozen voor het uitwerken van de optie om het bewonen van recreatiewoningen mogelijk te maken middels het verlenen van tijdelijke vergunningen op basis van artikel 4 bijlage 2 Bor. Andere thema’s zijn tijdens de avond niet aan de orde gekomen.

Naar aanleiding van hetgeen besproken is en omdat tijdens de avond onduidelijkheid bestond over de te volgen ruimtelijke procedure, is aan Houthoff Buruma advocaten gevraagd te adviseren over het onderwerp. Houthoff Buruma komt tot de conclusie dat de door de raads- en commissieleden gewenste procedure en daarmee de gegeven optie, niet mogelijk is.

Tijdelijke bewoning van recreatiewoningen kan aldus Houthoff Buruma alleen via het instrument bestemmingsplan dan wel het instrument uitgebreide omgevingsvergunning mogelijk worden gemaakt.

Keuze instrument/keuze bij de eigenaar laten

Het instrument bestemmingsplan is in dezen niet het geëigende instrument omdat dit instrument doorgaans door de gemeente geïnitieerd wordt. In dezen is het van belang vrijwilligheid voorop te stellen. Oftewel de wens moet komen vanuit de eigenaar van de recreatiewoning. Het is niet gewenst bestemmingen ongevraagd te wijzigen.

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.

Gemeentelijk planologisch beleid

De “planologische visie recreatiewoningen op particuliere erven met een woonbestemming” die de raad in 2007 heeft vastgesteld, maakt het (tijdelijk) bewonen van recreatiewoningen niet mogelijk. Dit betekent dat, om gebruik te maken van de mogelijkheid (tijdelijk)

permanente bewoning toe te staan, het ruimtelijk beleid dient te worden aangepast. Wanneer dit niet gebeurt, is het niet mogelijk omgevingsvergunningen te verlenen. In de notitie “Pilot recreatiewoningen” welke ten behoeve van de informatieavond met u is gedeeld, worden de planologische criteria opgesomd.

In dezelfde notitie wordt geconcludeerd dat er een tweetal gebieden te onderscheiden zijn. De planmatig opgezette gebieden en de organisch gegroeide gebieden. In de notitie wordt reeds geconcludeerd dat een eventueel pilot vanuit ruimtelijk opzicht het meest kansrijk is in de planmatig opgezette gebieden. In deze gebieden is de strijd met de planologische visie namelijk beperkt.

Relatie handhaving onrechtmatige bewoning recreatiewoningen en Pilot (tijdelijk) bewonen recreatiewoningen

Beide projecten hebben raakvlakken. In de notitie “relatie handhaving onrechtmatige bewoning recreatiewoningen en Pilot bewonen recreatiewoningen” welke als bijlage aan dit advies is toegevoegd wordt hierop ingegaan. 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.

Overige aspecten

Evenals de oorspronkelijke studie van Priemus handelt dit advies enkel over de ruimtelijke aspecten. Overige aspecten zoals het doel van de pilot e.d. worden in het kader van dit advies buiten beschouwing gelaten. Deze zijn reeds benoemt in het document “Pilot recreatiewoningen”.

1.1 Doel advies

Van de raad wordt verwacht dat hij een besluit neemt over het in te zetten instrument en het aanpassen van de visie op recreatiewoningen.

2 KEUZERUIMTE

Er is volledige politieke beslisruimte. Het is de beleidsvrijheid van de raad om te besluiten of en onder welke voorwaarden recreatiewoningen (tijdelijk) permanent bewoond mogen worden.

2.1 Beleidskaders

2.1.1 Collegeprogramma

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende doelstellingen uit het collegeprogramma:

De voorwaarden voor het toekennen van een tijdelijke persoonsgebonden gedoogbeschikking worden aangepast, zodat het makkelijker wordt een zomerwoning tijdelijk te bewonen.

2.1.2 Lokaal beleid

Dit voorstel heeft betrekking op eerdere college- en of raadsbesluiten, nota's, te weten:

De notitie “recreatiewoningen op particuliere erven met een woonbestemming”.

2.1.3 Landelijke wet- en regelgeving

Wro

3 ADVIES

3.1 Toelichting op het advies

Verwezen wordt naar het vorengaande onder 1.

3.2 Overwegingen van het college

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.

3.3 Regionale samenwerking en couleur lokaal

Het bewonen van recreatiewoningen op erven met een woonbestemming is uniek voor de gemeente Bergen.

3.4 Participatie, samenspel

Vooralsnog niet van toepassing. Bij het aanpassen van de planologische visie worden inwoners betrokken.

3.5 Risico's

Het aanpassen van de visie brengt vooralsnog geen risico's met zich mee. Het in een later stadium verlenen van vergunningen kan leiden tot bezwaren, planschade e.d. Omdat gekozen wordt voor tijdelijke vergunningen is het risico hierop minder groot dan wanneer gekozen wordt voor niet tijdelijke vergunningen. Bovendien worden vooraf planschadeovereenkomsten afgesloten met initiatiefnemers.

3.6 Financiën

Niet van toepassing

3.7 Inkoop

Niet van toepassing

3.8 Juridische Zaken

Voldaan moet worden aan de eisen van de Wro. Naar aanleiding van hetgeen besproken is tijdens de informatieavond, is aan Houthoff Buruma advocaten gevraagd te adviseren over de te volgen ruimtelijke procedure.

3.9 Communicatie

Indien uw raad besluit tot het aanpassen van de ruimtelijke visie, is de wijze van communiceren onderdeel van het proces.

3.10 Duurzaamheid

Niet van toepassing.

3.11 Veiligheid

Niet van toepassing.

4 UITVOERING, PLANNING en ORGANISATIE

Wanneer uw raad een besluit heeft genomen wordt gestart worden met het aanpassen van de planologische visie recreatiewoningen op particuliere erven met een woonbestemming.

5 ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

advies Houthoff Buruma, Notitie "Pilot recreatiewoningen, notitie "relatie handhaving onrechtmatige bewoning recreatiewoningen en raadsbesluit.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen

De heer mr. M.N. Schroor
secretaris

Mevrouw drs. H. Hafkamp
burgemeester