

Voorstel college

Portefeuillehouder

T.J.M. Groot

Fatale datum

Nee

Van

Simone Hendriks

Team

Trainees

Datum B&W-vergadering	29 januari 2019	Communicatie	Ja
Volgnummer	16	B&W-agenda	Openbaar

Onderwerp

Uitwerking Omgevingsvisie Hollands Kroon - onderdeel Wonen

Kern van de zaak

In 2016 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie Hollands Kroon vastgesteld. De visie is een dynamisch document. Op sommige onderdelen moet de omgevingsvisie nader uitgewerkt worden. Zo ook het onderwerp wonen in een recreatiewoning. Op dit moment is permanente bewoning van recreatiewoningen verboden in onze gemeente. Toch is er ook geen actieve handhaving op. Dit voorstel voorziet in de vraag naar kaders om duidelijkheid te verschaffen over de mogelijkheden om recreatiewoningen te bewonen.

Adviesbesluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. in te stemmen met de voorgestelde kaders te vinden in bijlage 1, als nadere uitwerking van de Omgevingsvisie Hollands Kroon;
2. in te stemmen met permanent wonen als alternatief voor recreatiewoningen als voldaan wordt aan de gestelde kaders, door middel van herziening van het geldende bestemmingsplan;
3. de geactualiseerde omgevingsvisie Hollands Kroon, als structuurvisie, in overeenstemming met het bestand met de naam NL.IMRO.1911.Omgevingsvisie2016-va03 met bijbehorende bestanden, voor zes weken ter inzage te leggen op basis van de Inspraakverordening.

Genomen besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

Conform besloten

Aanleiding

Het permanent bewonen van recreatiewoningen is in beginsel niet toegestaan. In oktober 2017 heeft de raad met inwoners, ondernemers, het college en medewerkers gesproken over het permanent wonen in een recreatiewoning tijdens een beeldvormende bijeenkomst. Het doel was om te peilen hoe de samenleving hierover denkt. Het was een positieve bijeenkomst waar verschillende standpunten zichtbaar werden. Besloten werd om de regionale visie verblijfsrecreatie af te wachten. De raad heeft in september 2018 ingestemd met de regionale visie verblijfsrecreatie. In november 2018 is [een update](#) aan de raad verstuurd over de voortgang van het thema permanent wonen in recreatiewoningen. 222 inwoners hebben via een enquête meegedacht en hun mening gegeven. Op basis van reacties van inwoners, ervaringen uit de regio, landelijke onderzoeken en integrale samenwerking binnen de organisatie zijn vijf kaders ontwikkeld als uitwerking voor de Omgevingsvisie – onderdeel wonen.

Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect

Met de kaders wordt duidelijkheid gegeven over permanent wonen in recreatiewoningen in Hollands Kroon. Dit sluit aan bij de begrotingsdoelstelling: 'het woningaanbod aansluiten bij wensen van inwoners'.

Motivering per voorgesteld besluit

Kader 1: woningen met de bestemming recreatie moeten in beginsel voor toeristisch gebruik ingezet worden. Op basis van afstemming met de brancheorganisatie voor recreatieondernemers, ervaringen vanuit het project Vitale Vakantieparken op de Veluwe en de landelijke actie-agenda is een gesprek tussen de ondernemer en de gemeente het vertrekpunt. Bij recreatieparken met minstens 20 eenheden heeft onlangs een onafhankelijk onderzoek plaatsgevonden dat kan worden meegewogen. Zo wordt er een concrete aanpak besproken. Als een alternatief voor recreatie nodig is kan worden gekeken naar flex-wonen voor spoedzoekers, sanering, teruggeven aan natuur of landbouw of tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten. Dankzij de kaders uit dit voorstel is het mogelijk transformatie naar wonen ook te verkennen als één van de alternatieven.

Kader 2: dit kader volgt uit [de regionale visie verblijfsrecreatie](#) en uit [aanbevelingen vanuit de VNG](#). Daarin staat dat voor een niet vitaal park één plan wenselijk is. Eén en hetzelfde gebruik op één park bevordert de

kwaliteit van de locatie, welk gebruik het dan ook kent. Alle eigenaren dienen het met transformatie van recreatie naar wonen eens te zijn. Als volgens de statuten van een eigenaarsconstructie een bepaalde meerderheid voldoende is, dan is unanimité alsnog het uitgangspunt.

Kader 3: [het bouwbesluit](#) bestaat uit landelijke voorschriften waaraan woningen moeten voldoen wat betreft veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu. Wanneer het gebruik van een recreatiewoning verandert naar wonen gelden daar specifieke eisen voor. De eigenaar levert de gegevens (bouwtekeningen etc.) aan waaruit blijkt dat de recreatiewoning voldoet aan het bouwbesluit bestaande bouw.

Kader 4: vanuit het aspect ruimtelijke ordening zijn er criteria die locatie afhankelijk zijn om te kunnen beoordelen of de recreatiewoning zich voor een transformatie naar wonen leent. De criteria worden zorgvuldig afgewogen.

Kader 5: de locatie met bijbehorende ruimte is vanwege de (oorspronkelijke) bestemming recreatie in privaat beheer. Dat betekent dat de voorzieningen als riolering, verlichting en trottoir ook door een private partij zijn aangelegd. De gemeente kan de kwaliteit daarvan niet garanderen. Indien de eigenaar aanpassingen wenst dan valt dit onder (financiële) verantwoordelijkheid van de eigenaar. De ruimte blijft in eigen beheer.

Kanttekeningen en risico's (incl. argumenten)

- Het zou kunnen dat er geen overeenstemming tussen eigenaren op een park gevonden wordt. Dan is omzetting naar wonen volgens deze kaders niet mogelijk. Verschillend gebruik op hetzelfde park is geen wenselijke situatie en vergroot de kans op verloedering. De onderlinge betrokkenheid en de zorg voor de woningen en het terrein kan dan verkleinen. De ruimtelijke kwaliteit daalt in dat geval, zeker op de langere termijn.
- Stacaravans voldoen over het algemeen niet aan het bouwbesluit. Ook oudere woningen voldoen niet zonder meer aan deze eisen. Hier is transformeren naar wonen hoogstwaarschijnlijk geen alternatief voor.
- Voor de recreatiewoningen en stacaravans die niet in aanmerking komen voor permanente bewoning moet gehandhaafd worden. Dit verloopt dan uiteraard volgens een zorgvuldig overwogen traject. In 2019 verloopt handhaving van permanente bewoning van recreatiewoningen volgens het handhavingsbeleid. Dat betekent dat er niet actief op gehandhaafd wordt.
- Het Kwalitatief Woningbouwprogramma van de Kop (KWK) is gebonden aan bouwmogelijkheden. Daarom moet per locatie gekeken worden wat voor een effect een dergelijke transformatie heeft op de

kwantitatieve en kwalitatieve woningbouw programmering, dat regionaal wordt afgestemd. Het risico bestaat dat in bepaalde situaties transformatie naar wonen dan niet mogelijk is. Als er al sprake is van bewoning beïnvloedt een transformatie de kwantitatieve programmering niet.

Alternatieven (incl. argumenten)

- In plaats van transformatie naar wonen toe te staan volgens de kaders, kan permanente bewoning van recreatiewoningen ook verboden blijven. Zo worden recreatieve bestemmingen behouden en blijven deze beschikbaar om te versterken. Handhaving kan gaan plaatsvinden als onrechtmatige bewoning toch plaatsvindt. De intensiteit van de controle en de zwaarte van de sancties spelen een rol om te bepalen hoe effectief de handhaving zal zijn. Er kan worden besloten om handhaving van permanente bewoning van recreatiewoningen als handhaafthema aan te merken. De handhaving zou ook als project opgepakt kunnen worden. Voordat een definitieve planning kan worden gemaakt moet eerst geïnventariseerd worden om hoeveel gevallen van permanente bewoning het gaat. De inventarisatie heeft betrekking op recreatiewoningen en chalets/stacaravans.
- In plaats van een bestemmingsplanwijziging is het mogelijk persoonlijke gedoogbeschikkingen uit te geven aan wie permanent wil wonen. Dit wordt vaak gedaan als tijdelijke optie, om uiteindelijk weer recreatie te realiseren. De kaders die we nu bepalen zijn gericht op daadwerkelijk anders bestemmen. Dit geeft duidelijkheid voor de toekomst.

Financiële gevolgen

Kosten/opbrengsten	€,-
Dekking binnen begroting	Programma: Niet van toepassing. Cluster: Niet van toepassing.
Geen dekking binnen begroting	Dekkingsvoorstel:
Afstemming fiscaal	Niet van toepassing.

Toelichting: panden met een omzetting naar een woonbestemming worden belast middels WOZ en afvalstoffenheffing. Dit heeft nauwelijks gevolgen voor de begroting.

Communicatie

Voorafgaand aan dit voorstel heeft een participatietraject plaatsgevonden.

In oktober 2017 is een beeldvormende bijeenkomst georganiseerd om met inwoners, ondernemers en gemeenteraadsleden ideeën en meningen uit te wisselen over permanent wonen in recreatiewoningen.

Daarna is gewacht op de regionale visie verblijfsrecreatie. Deze is in september 2018 door de gemeenteraad

vastgesteld. Aan de hand van onder andere deze visie en de input van de beeldvormende bijeenkomst is een enquête opgesteld. Deze is in december 2018 en januari 2019 verspreid onder belanghebbenden. Hierover is via onze kanalen en de media een aantal keer gecommuniceerd. In de enquête zijn concrete kaders voor permanente bewoning van recreatiewoningen voorgelegd. Met daarnaast ruimte voor algemene opmerkingen. De resultaten van de enquête vindt u in bijlage 5.

Verder is er contact geweest met de provincie Gelderland en de gemeente Oldebroek en Medemblik. Oldebroek heeft kaders voor het permanent wonen in een recreatiewoning al vastgesteld. Medemblik nog niet, maar is verder in het proces. Aandachtspunten van beide gemeenten zijn meegenomen.

Na het collegebesluit worden de kaders zes weken ter inzage gelegd. In een nieuwsbericht worden de resultaten van de enquête en de kaders terugkoppeld. Ook wordt de planning aangegeven. Verder wordt men uitgenodigd voor de de beeldvormende bijeenkomst in april, de raadsvergadering van april en het inwonersspreekuur de dinsdag daaraan voorafgaand.

Bijlagen

- 1 – actualisatieteksten omgevingsvisie
- 2 – stroomschema bij kaders
- 3 – context bij kaders
- 4 – overzicht recreatiewoningen
- 5 – resultaten enquête