

Tijdelijke bewoning recreatiewoningen t.b.v. KCC/VTH

Op 8 maart 2018 heeft de gemeenteraad besloten om **recreatiewoningen** ruimer in te zetten voor tijdelijk wonen. Dit met als doel om mensen die nu niet aan een woning kunnen komen tijdelijk van huisvesting te voorzien. Het betreft recreatiewoningen die zijn gelegen binnen stedelijk gebied en op particuliere erven. Recreatiewoningen op recreatieterreinen en recreatiewoningen op particuliere erven buiten stedelijk gebied komen hier niet voor in aanmerking. Hiervoor heeft de gemeenteraad de al bestaande planologische visie “recreatiewoningen op particuliere erven met een woonbestemming” gewijzigd vastgesteld.

De raad heeft concreet besloten dat het onder voorwaarden mogelijk is recreatiewoningen op particuliere erven binnen stedelijk gebied voor een periode van maximaal 5 jaar te bewonen.

Bestaand stedelijk gebied

Bestaand stedelijk gebied wordt in artikel 1.1.1 onder h van het Bro als volgt omschreven: *‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.*

Uit de definitie volgt dat er sprake moet zijn van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. In de Nota van Toelichting wordt opgemerkt dat de kwalificatie bestaand stedelijk gebied afhangt van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving.

In de jurisprudentie is het begrip nader ingevuld. Gronden waarop een agrarische bestemming rust, en die overeenkomstig die bestemming worden gebruikt, vormen geen onderdeel van bestaand stedelijk gebied.

Vergunning aanvragen

De eigenaar van een recreatiewoning die zijn of haar recreatiewoning wil (laten) bewonen dient hiervoor zelf een vergunning aan te vragen. De raad heeft dit besloten omdat de raad van mening is dat het uitgangspunt moet zijn dat het initiatief bij de eigenaar zelf vandaan dient te komen.

Procedure

De van toepassing zijnde procedure is de buitenplanse afwijking op grond van artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 Wabo (uitgebreide procedure).

Inhoud aanvraag

Uit de aanvraag moet blijken waarop de aanvraag betrekking heeft. De aanvraag moet situatietekeningen bevatten van de huidige en toekomstige situatie en gegevens over het huidige en toekomstige gebruik. Verder moet aangegeven worden wat de gevolgen zijn voor de ruimtelijke ordening (zie ook onder motivering aanvraag). Daarnaast dient de aanvraag te voldoen aan de gangbare indieningsvereisten. Deze zijn opgenomen in art. 1.3 en 3.2 Mor.

Motivering aanvraag

Een aanvraag voor het buitenplans afwijken moet voorzien zijn van een ruimtelijke onderbouwing. In het Besluit omgevingsrecht (art. 5.20 Bor) is aangegeven waaraan deze moet voldoen. Hierbij wordt verwezen naar art. 3.1.6 Bro. Een ruimtelijke onderbouwing is daardoor vergelijkbaar met de toelichting van een bestemmingsplan. In artikel 3.1.6 Bro is onder andere aangegeven dat ingegaan moet worden op de gevolgen van de ontwikkeling voor de waterhuishouding, cultuurhistorie en relatie met de kwaliteitseisen uit hoofdstuk 5

van de Wet milieubeheer. Hierbij dient te worden gedacht aan toetsing aan beleid en regelgeving van o.a. geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid.

Vaak kan de onderbouwing beknopter zijn dan een toelichting bij een bestemmingsplan, aangezien deze in het geval van de recreatiewoningen gericht is op een specifieke, concrete (niet al te grote) ontwikkeling.

Voorbeeld ruimtelijke onderbouwing

Om aanvragers maximaal te bedienen heeft de raad bij de vaststelling van de planologische visie een voorbeeld van een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Dit voorbeeld kan aan initiatiefnemers worden meegegeven. In de meeste gevallen kan worden volstaan met het wijzigen van het adres en de benodigde tekeningen.

Ja mits principe

Uitgangspunt is dat vergunningen verleend worden. Hiervoor moet uiteraard wel sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening en dus van een goede ruimtelijke onderbouwing. Daarnaast heeft de raad als eis gesteld dat het pand waarin gewoond gaat worden brandveilig is en er een planschade overeenkomst is gesloten.

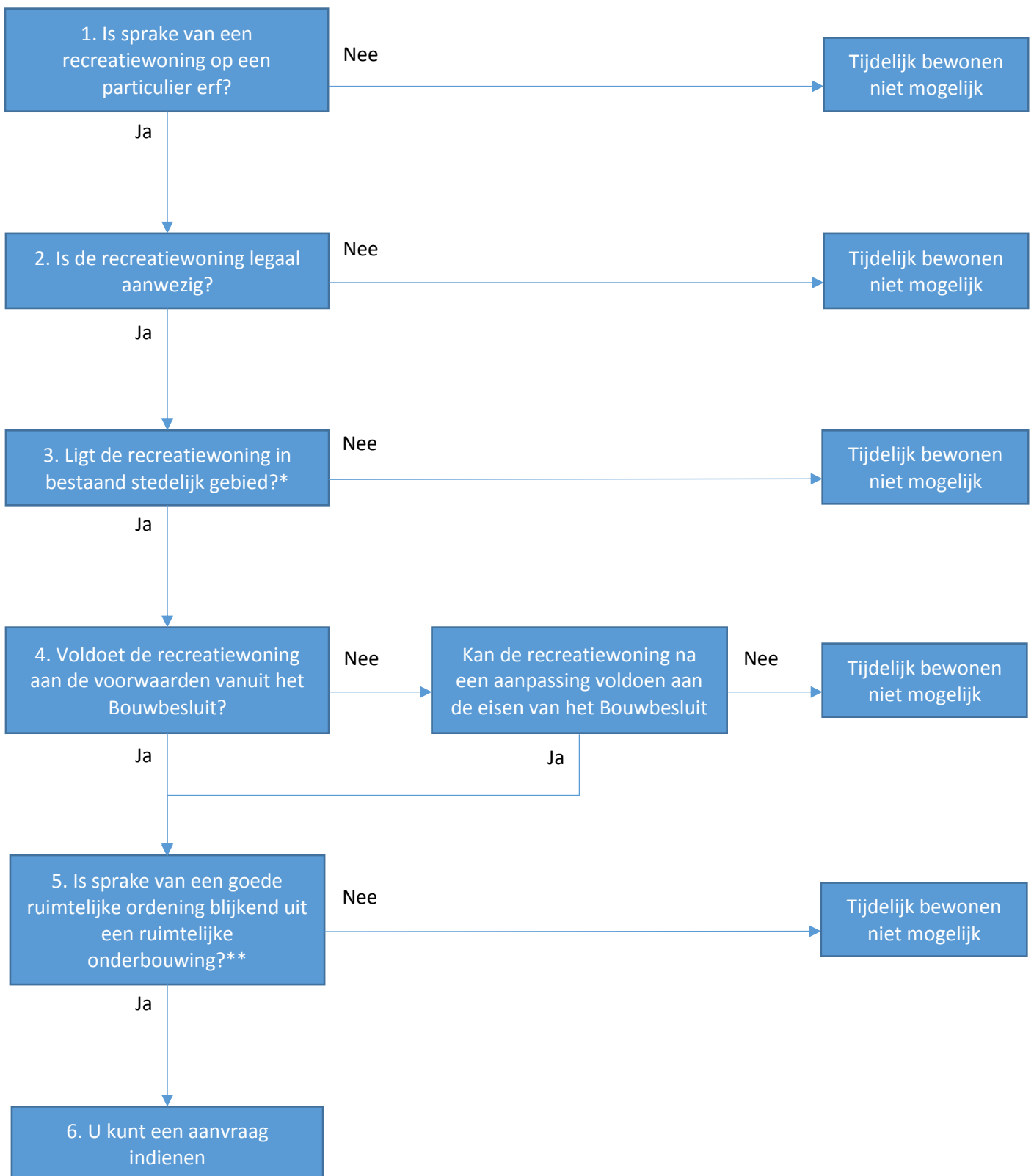
Wie toetst intern

VTH is casemanager van alle aanvragen die binnenkomen. Aangezien sprake is van een uitgebreide procedure zal het planologisch deel (doorlopen zienswijze fase en het schrijven van een advies aan het college, inclusief planschade overeenkomst) door het team plannen en projecten worden doorlopen. Vervolgens zal de vergunning, al dan niet in samenwerking met plannen en projecten, verleend worden.

BIJLAGEN:

- Stroomschema, komt mijn recreatiewoning in aanmerking;

BIJLAGE 1 STROOMSCHEMA



*Bestaand stedelijk gebied wordt in het Besluit ruimtelijke ordening (rijks wetgeving) gedefinieerd als: *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'*. Uit de definitie volgt dat er sprake moet zijn van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. Of sprake is van bestaand stedelijk gebied hangt af van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving.

Bovenstaande definitie maakt het helaas niet mogelijk dat in ieder geval direct antwoord kan worden gegeven op de vraag of een recreatiewoning binnen bestaand stedelijk gebied ligt. U kunt ervan uitgaan dat binnen de kernen en de dichtbebouwde linten van onze dorpen sprake is van bestaand stedelijk gebied. Wanneer uw recreatiewoning is gelegen buiten deze gebieden, kunt u contact opnemen met de gemeente Bergen, team plannen en projecten (tel. 072 8880000) om een antwoord op de vraag te krijgen of sprake is van bestaand stedelijk gebied.

** als bijlage 3 bij dit document een voorbeeld van een goede ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Een goede ruimtelijke onderbouwing is nodig bij het indienen van een aanvraag voor het tijdelijk bewonen van een recreatiewoning.

Overleg buren

Wij raden u aan in een vroegtijdig stadium contact op te nemen met uw buren over uw plannen. Indien uw buren akkoord zijn met uw plannen dan horen wij dat graag.

Planschade overeenkomst

Omdat sprake is van een particulier initiatief dient voordat vergunning kan worden verleend een planschade overeenkomst te worden afgesloten waaruit blijkt dat de initiatiefnemer verantwoordelijk is voor eventuele planschade die kan ontstaan door vergunningverlening.