

Aan de raad van de
gemeente Steenwijkerland

behandeld door Anna Petra van der Wal

afdeling REO

telefoon 140521

Zaaknummer 268494

uw kenmerk

bijlagen Amendement

Steenwijk
(verzendsdatum)

- 2 JUNI 2017

Onderwerp Vervolg discussie provinciale Omgevingsverordening
voor bestemmingsplannen Recreatiecomplexen

Geachte heer/mevrouw,

Eind januari 2017 hebben wij u per brief geïnformeerd over de stand van zaken van de Nota van Uitgangspunten Recreatiecomplexen en bestemmingsplan Recreatiecomplexen en de discussie op provinciaal niveau. Met de vaststelling van de provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening op 12 april jongleden is het provinciale beleid verruimd voor permanent bewoonde recreatiewoningen. Gemeentebesturen mogen de bestemming van een recreatiewoning wijzigen in een woonbestemming onder voorwaarden. In deze brief gaan wij in op de wijzigingen van beleid en de mogelijke consequenties.

Aanpassing Provinciale Omgevingsverordening

Basis van het provinciale beleid is en blijft dat permanent bewonen van recreatiewoningen niet is toegestaan! Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten een Amendement op de Provinciale Omgevingsverordening aangenomen. Met dit Amendement wordt in sommige gevallen het provinciaal beleid voor het bewonen van recreatiewoningen versoepeld (zie bijlage).

Het nieuwe beleid kent twee wijzigingen:

1. De verordening kent niet meer de beperking van de stads- en dorpsrandgebieden. Alle recreatiewoningen, behalve gelegen in de EHS, die voor of op 31-10-2003 onafgebroken permanent worden bewoond, kunnen onder voorwaarden een woonbestemming krijgen;
2. Recreatiewoningen die 12 april 2017 op basis van objectgebonden overgangsrecht mogen worden gebruikt voor permanente bewoning kunnen onder voorwaarden een woonbestemming krijgen.

Belangrijke voorwaarden zijn:

- er wordt voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 voor (bestaande) reguliere woningen;
- er wordt voldaan aan de relevante milieuregeling;
- de bouwmogelijkheden binnen de te realiseren woonbestemming zijn niet ruimer dan nodig is voor de invulling van de bestaande woonfunctie.

Naast deze voorwaarden moet ook worden voldaan aan een “Goede ruimtelijke ordening”. Zijn er effecten voor de woonvisie en woningvoorraad? Heeft een bestemmingswijziging consequenties op afspraken met de andere overheden? Heeft een bestemmingswijziging consequenties voor omliggende bestemmingen? Deze onderwerpen moeten in beeld worden gebracht.

Consequenties provinciale beleidswijziging voor Steenwijkerland

Eind januari 2017 hebben wij u geïnformeerd dat op basis van een bureau-inventarisatie in circa 130 recreatiewoningen bewoners staan ingeschreven in het systeem van de bevolkingsregistratie. De versoepeling van het provinciaal beleid heeft cijfermatig tot gevolg dat enkele tientallen recreatiewoningen een woonbestemming zouden kunnen krijgen. Het toekennen van een woonbestemming heeft effecten op het woningbouwprogramma. Omliggende functies kunnen worden beperkt bij het toekennen van een woonbestemming op een recreatiecomplex. Deze consequenties zijn nog niet inzichtelijk voor de permanent bewoonde recreatiewoningen.

Met de vaststelling van de “Startnotitie Bestemmingsplannen Recreatiecomplexen” 31-05-2016 heeft uw raad uitgesproken dat recreatiecomplexen zijn bedoeld voor recreatiewoningen. Ook is opdracht gegeven om te komen tot maatwerk oplossingen waar zich knelpunten voordoen. Deze oplossingen moeten worden gevonden vanuit een oplossingsgerichte positieve grondhouding.

Met het nieuwe provinciale beleid kunt u er voor kiezen om een woonbestemming toe te kennen aan recreatiewoningen, binnen de daarvoor aangegeven kaders. U kunt er ook voor kiezen om de recreatieve bestemming aan te houden maar het gebruik voor een aantal recreatiewoningen anders te regelen. Dit noemen wij een objectgebonden toestemming. Hiervoor worden de adressen waar dit recht van toepassing is opgenomen in een lijst in het bestemmingsplan. Dit recht van bewoning vervalt op het moment dat de recreatiewoning langer dan 1 jaar niet permanent wordt bewoond.

We werken beide strategieën verder uit in de Nota van Uitgangspunten en leggen een voorstel aan u voor bij de vaststelling van deze nota.

Knelgevallen

Met het verruimde provinciale beleid zijn nog niet alle knelgevallen op de recreatiecomplexen opgelost. Wij zijn nog steeds met Gedeputeerde Staten in overleg om meer gemeentelijk maatwerk gerealiseerd te krijgen. Insteek blijft dat recreatiecomplexen bedoeld zijn voor recreatief gebruik. Maar dat er ook een systematiek van persoonsgebonden rechten in het bestemmingsplan Recreatiecomplexen mogelijk moet zijn. Persoonsgebonden rechten vervallen op het moment dat de betreffende persoon verhuist of komt te overlijden. De permante bewoonde recreatiewoning is dan weer beschikbaar voor recreatiefgebruik.

Hoe nu verder?

In de Startnotitie Bestemmingsplannen Recreatiecomplexen is opgenomen dat drie bestemmingsplannen in 2017 en 2018 ter vaststelling aan uw raad worden aangeboden. Wij zien op dit moment geen aanleiding om van deze planning af te wijken.

Het eerste bestemmingsplan voor de recreatiecomplexen wordt momenteel opgesteld en is in juni klaar voor de inspraak. In dit bestemmingsplan zullen de parken Buitengoed Fredeshiem en Waterpark Belterwiede worden opgenomen. Hier speelt permanente bewoning amper. Dit eerste bestemmingsplan wordt vergezeld van een Nota van Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

voor deze recreatiecomplexen. Wij zullen in het 4^e kwartaal dit bestemmingsplan ter vaststelling aan uw raad aan bieden.

Het tweede bestemmingsplan met daarin Waterpark Beuleake Haven & Sail-In appartementen, K.C. van der Wolfpark wordt in het 2^e kwartaal 2018 aan u aangeboden ter vaststelling. Voor dit bestemmingsplan is de uitkomst van de provinciale discussie relevant. Wij verwachten eind 2017/begin 2018 een geactualiseerde Nota van Uitgangspunten aan u aan te kunnen bieden. Deze geactualiseerde nota bevat het gemeentelijk maatwerk.

Het derde bestemmingsplan met daarin, Resort de Eese, Bungalowpark Noordervenerbosch, Complex Bultweg en Villapark de Weerribben kan worden vastgesteld in het 4^e kwartaal 2018.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Steenwijkerland,

de secretaris,

de waarnemend burgemeester,



drs. S.S. Weistra



J.H. Bats

Bijlage: Amendement Provinciale Staten.

Provinciale Staten van Overijssel

Amendement

Artikel 61 RVO voor Provinciale Staten van Overijssel 2011

Datum

12 april 2017

Agendapunt nr. 8

Verruiming bevoegdheid wijziging bestemming recreatiewoningen door gemeenten.

De ondergetekende stellen de volgende wijzigingen voor in het Voorstel inzake Omgevingsvisie en Omgevingsverordening PS/2017/119:

I. Wijziging Omgevingsverordening

Artikel 2.12.4, lid 2, van de Omgevingsverordening komt te luiden als volgt:

"In afwijking van het bepaalde in lid 1 kan aan een recreatiewoning een woonbestemming worden toegekend, indien wordt voldaan aan een van de volgende voorwaarden:

- de recreatiewoning werd vóór of op 31 oktober 2003 permanent bewoond en deze permanente bewoning is sindsdien onafgebroken voortgezet, of
- op de gronden van de recreatiewoning rust krachtens een onherroepelijk bestemmingsplan op 12 april 2017 objectgebonden overgangsrecht op grond waarvan de recreatiewoning voor permanente bewoning mag worden gebruikt;

en indien wordt voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- er kan worden voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 voor (bestaande) reguliere woningen;
- er kan worden voldaan aan de relevante milieuregelgeving; en
- de bouwmogelijkheden binnen de te realiseren woonbestemming zijn niet ruimer dan nodig is voor de invulling van de bestaande woonfunctie."

II. Wijziging toelichting Omgevingsverordening

II.a. In de toelichting op titel 2.12 Verblifsrecreatie wordt de tekst:

"Een uitzondering op deze regel wordt gemaakt voor die permanent bewoonde recreatiewoningen die staan in stads- en dorpsrandgebieden, voor zover het niet gaat om gebieden die aangewezen zijn als EHS en nationaal landschap. Daarbij moet ook worden voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit voor (bestaande) regulier woningen en relevante milieuwetgeving en milieuregelgeving. Reden voor deze uitzondering is dat deze gebieden op termijn wellicht toch gaan vallen binnen het stads- en dorpsgebied in het kader van stadsuitleg en een woonfunctie aansluit bij de functie van het naastgelegen gebied."

vervangen door:

"Een uitzondering op deze regel wordt gemaakt voor die permanent bewoonde recreatiewoningen die zijn bewoond voor 31 oktober 2003 en deze permanente bewoning is sindsdien onafgebroken voortgezet; of die op grond van objectgebonden overgangsrecht voor permanente bewoning mogen worden gebruikt. Daarbij moet ook worden voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 voor (bestaande) reguliere woningen en relevante milieuwetgeving en moeten de bouwmogelijkheden binnen de te realiseren woonbestemming niet ruimer zijn dan nodig is voor instandhouding van de recreatiewoning als woning. Gemeentebesturen dienen bij het vaststellen van bestemmingsplannen waarin de wijziging van de bestemming van recreatiewoningen naar woonbestemmingen alle afwegingen te maken die voor een goede ruimtelijke ordening gewenst zijn. Dat betekent dat onder meer de gevolgen voor de woningvoorraad, de afspraken met andere overheden en consequenties voor omliggende bestemmingen in de afweging moeten worden betrokken."

II.b. In de toelichting op artikel 2.12.4 Omgevingsverordening wordt de tekst:

"Een uitzondering op deze regel wordt gemaakt voor die permanent bewoonde recreatiewoningen die staan in stads- en dorpsrandgebieden, voor zover het niet gaat om gebieden die aangewezen zijn als EHS en Nationaal Landschap. Daarbij moet ook worden voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit voor (bestaande) reguliere woningen en relevante milieuwetgeving en milieuregelgeving. Reden voor deze uitzondering is dat deze gebieden op termijn wellicht toch gaan vallen binnen het stads- en dorpsgebied in het kader van stadsuitleg en een woonfunctie die aansluit bij de functie van het naastgelegen gebied."

vervangen door:

"Voor een toelichting op de mogelijkheden van lid 2 van dit artikel wordt verwezen naar de algemene toelichting op titel 2.12 Verblijfsrecreatie hierboven."

III. Wijziging Omgevingsvisie

In paragraaf 10.2.4.1 van de Omgevingsvisie wordt:

"Het permanent bewonen van recreatiewoningen en -verblijven (waaronder chalets en stacaravans) is niet toegestaan. Aan het toekennen van een woonbestemming om permanente bewoning te legaliseren, verlenen we in principe geen medewerking."

vervangen door:

"Het permanent bewonen van recreatiewoningen en -verblijven (waaronder chalets en stacaravans) is niet toegestaan. In bepaalde gevallen mogen gemeentebesturen de bestemming van een recreatiewoning wijzigen in een woonbestemming."

Toelichting

Met de voorgestelde aanpassing blijft de kern van het beleid met betrekking tot permanente bewoning van recreatiewoningen ongewijzigd: een recreatiewoning die als zodanig is bestemd moet voor recreatief gebruik beschikbaar blijven. Hiermee willen wij voorkomen dat een nieuwe behoefte aan recreatiewoningen ontstaat waarvoor (opnieuw) beslag wordt gelegd op de Groene Omgeving. Anderzijds willen wij gemeenteraden die in het belang van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van recreatiewoningen willen wijzigen in een woonbestemming daarvoor iets meer ruimte bieden. Het gaat daarbij met name om (voormalige recreatie)woningen waar in het verleden toestemming is gegeven door gemeenten voor permanente bewoning of waar recht op bewoning voortvloeit uit objectgebonden overgangsrecht. Deze situaties met objectgebonden rechten bevinden zich in een onduidelijke positie: er wordt vaak al decennialang permanent gewoond, deze bewoning is ook rechtmatig en mag worden voortgezet door nieuwe bewoners, maar een woonbestemming toekennen is niet mogelijk. Dit leidt in de praktijk tot veel discussie omdat de precieze status van deze (recreatie)woningen onduidelijk is voor eigenaren, gemeenten, hypotheekverstrekkers etc. Bewoners vragen in deze situaties om duidelijkheid en wij willen gemeentebesturen de ruimte bieden hier een eigen afweging in te maken. In deze specifieke gevallen van bewoning ontstaat door het toekennen van een woonbestemming geen nieuwe behoefte aan nieuwe recreatiewoningen omdat deze recreatiewoningen al decennialang niet voor de recreatieve markt beschikbaar zijn geweest.

Met de gestelde datum van 31 oktober 2003 wordt aangesloten bij het eerder geformuleerde rijksbeleid. Met het fixeren van de datum 12 april 2017 voor het objectgebonden overgangsrecht wordt voorkomen dat gemeentebesturen buiten de mogelijkheden van de Omgevingsverordening via objectgebonden overgangsrecht nieuwe gevallen onder de werking van lid 2 brengen en zo verdere verstening bevorderen.

Gemeentebesturen dienen bij het vaststellen van bestemmingsplannen waarin de wijziging van de bestemming van recreatiewoningen naar woonbestemmingen alle afwegingen te maken die voor een goede ruimtelijke ordening gewenst zijn. Dat betekent dat ook de gevolgen voor de woningvoorraad, de afspraken met andere overheden en consequenties voor omliggende bestemmingen in beeld moeten worden gebracht.

D66

Rob Wertheim

50Plus

Fred Kerkhof

CDA

Bart van Moorsel

SGP

Dirk van Dijk

ChristenUnie

Arjen Hof

VVD

Jeannette Rikkink