

MEMO: Plangebied en Handhaving.

Inleiding

Tijdens de college vergadering van 29 september 2015 zijn er een aantal vragen gesteld over de Startnotitie Bestemmingsplan Recreatiecomplexen & Uitgangspuntennota Recreatiecomplexen. De vragen worden in deze Memo: Plangebied en Handhaving beantwoord. Op het punt handhaving is input gevraagd van de afdeling IenO. Als laatste is nog simpele weergave opgenomen waarin alle opties zijn verwoord om te komen tot een keuze voor het gebruik van een recreatiewoning/recreatieappartement.

De Startnotitie is aangepast en verduidelijkt naar aanleiding van de vragen. Het collegevoorstel en het voorstel voor de commissie zijn niet gewijzigd.

Plangebied over 1 of meerdere bestemmingsplan.

Het actualiseren van alle bestemmingsplannen is een lang traject wat tot doel heeft beleidsmatig en juridisch uniformiteit te creëren. De grote hoeveelheid geldende bestemmingsplannen voor recreatiecomplexen (=bungalowparken) bemoeilijkt het voeren van een uniform beleid. De planherziening is erop gericht om te komen tot één bestemmingsplan met éénzelfde pakket aan regels voor alle bungalowterreinen. De uniformiteit is als uitgangspunt ook gehanteerd voor alle andere geactualiseerde bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan voor Recreatiecomplexen is samen met Giethoorn de laatste in de rij van de actualisatieslag. De geactualiseerde bestemmingsplannen bevatten geen nieuwe ontwikkelingen en vormen een weerslag van de huidige situatie.

Hieronder staan de moederplannen van alle bungalowparken.

Naam complex	vastgesteld	Goedgekeurd	Naam bestemmingsplan
Waterpark Beulaeke Haven & Sail-In appartementen	31-03-1998	09-07-1998	BP: Beulaeke Haven
K.C. van der Wolfpark	26-06-1990	12-02-1991	BP: Wanneperveen
Waterpark Belterwiede	16-10-2002	2003	BP: Waterpark Belterwiede
Bungalowpark Noordervenerbosch	30-06-1986	17-02-1987	BP: Hagenbroekweg / Hareweg
1. Buitengoed Fredeshiem	27-04-1972	15-05-1973	BP: Buitengebied Steenwijk
2. Complex Bultweg 37-53	22-10-1996	10-06-1997	BP: Bestemmingsplan Buitengebied ('96) ¹
3. Resort De Eese			
PHZ [2] Villapark De Weerribben	25-11-1996	20-02-1997	BP: Campings Paasloo; PHZ [2] Villapark De Weerribben

Ondertussen zijn er 2 beheersverordeningen vastgesteld waarin de oude moederplannen zijn opgenomen, dit zijn de beheersverordeningen voor Recreatieterreinen en voor het Buitengebied.

Naast de uniformiteit biedt het opstellen van één bestemmingsplan ook het voordeel dat er maar één procedure moet worden doorlopen waarbij inspraak, zienswijze en beroep voor alle complexen in één keer kan worden behandeld. Verwachting is wel dat er reacties komen vanuit alle recreatiecomplexen.

Wanneer meerdere bestemmingsplannen worden opgesteld bestaat de kans dat gedurende de procedure wijzigingen in de regels worden doorgevoerd waarmee de uniformiteit niet kan worden gewaarborgd. Het opstellen van meerdere bestemmingsplannen neemt meer tijd in beslag.

¹ Bestemmingsplan Buitengebied '96 is niet compleet goedgekeurd en daardoor is het Bestemmingsplan Steenwijk van 1973 ook nog relevant.

Waarom het gebied rondom Waterpark Beulaeke Haven nu meenemen?

Waterpark Beulaeke Haven en de Sail-in appartementen zijn opgenomen in het bestemmingsplan Zuidelijke Kernen (vastgesteld 4 december 2012). Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is niet gekeken naar het actuele gebruik van de recreatiecomplexen. Het is bekend dat een aantal recreatieappartementen permanente worden bewoond. Tegen de eigenaren en bewoners van de recreatiecomplexen, is met het actualiseren van het bestemmingsplan voor de campings, gezegd dat er een nieuw beleidskader en een bestemmingsplan wordt gemaakt voor recreatiecomplexen. Met het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan Recreatiecomplexen is het mogelijk om een inventarisatie uit te voeren en eventueel maatwerk toe te passen.

Bijkomend argument om deze locaties mee te nemen is gelegen in het provinciaal beleid. De Omgevingsverordening biedt op dit punt ruimte in de Stad- en dorpsranden om onder voorwaarden flexibeler te bestemmen. Waterpark Beulaeker Haven en de Sail-in appartementen zijn gelegen in een dorpsrandzone en dat biedt onder voorwaarden de mogelijkheid om over te gaan naar een flexibelere bestemming op het niveau van recreatieappartement.

Heeft een functie verandering effecten op het huidige woonbeleid en onderhoudsprogramma?

Op basis van het provinciale beleid is alleen een functie verandering mogelijk indien het betreffende object sinds 2003 wordt bewoond en is gelegen in de dorpsrandzone of stadsrandzone. Kijkend naar Steenwijkerland is dat alleen het bebouwingslint van Wanneperveen. Het toekennen van een woonfunctie kan hierdoor op de lokaal niveau enig effect hebben, zowel positief als negatief. Gezien het gaat om een beperkt aantal recreatieobjecten die al meer dan 12 jaar (illegaal) worden gebruikt als woning, zijn naar verwachting de effecten op de woningmarkt beperkt. Dit wordt echter meegenomen in de nog op te stellen Uitgangspuntennota Recreatiecomplexen. Hierbij kan dan ook het nu in ontwikkeling zijnde woonbehoefte onderzoek worden betrokken. De recreatiewoningen moeten voldoen aan het bouwbesluit bestaande bouw.

De recreatiecomplexen behouden hun recreatieve bestemming en er wordt op object niveau gekeken naar het gebruik van de recreatiewoning en/of recreatieappartement. Op dat moment wordt er gekeken voor elke woning cq appartement afzonderlijk of er flexibiliteit geboden kan worden. De eigendomssituatie van het recreatiecomplex veranderd daardoor niet en blijft in eigendom van een Vereniging van Eigenaren (=VvE). De VvE blijft dan ook verantwoordelijk voor het onderhoud van het complex.

“Problemen” op het gebied van handhaving (in samenspraak met Rinske de Vries IenO)

Algemeen

- Alleen handhaving op de mensen die staan ingeschreven in het BRP – de overige bewoners, de zogenaamde Postbus-bewoners, worden niet op gecontroleerd en niet op gehandhaafd;
- Op kampeerterreinen wordt op basis van BRP circa 63 objecten permanent bewoont van de circa 4490 chalets/stacaravans/blokhutten ect;
- Op bungalowterreinen wordt op basis van het BRP circa 101 objecten permanent bewoont van de circa 471 bestaande bungalows/appartementen;
- Handhavingproces is complex en per recreatieobject verschillend - specifieke problemen per recreatieobject met verschillende onderliggende en tegenstrijdige wetgeving (Omgevingsrecht, Awb, WOZ ,WMO, APV en de BRP);
- Aanbod woningvoorraad goedkope reguliere woningen is beperkt (doorstroom in Steenwijkerland is beperkt);
- Veel ‘probleemgevallen’ die zich in recreatieobjecten vestigen (bijvoorbeeld: schuldsanering, psychische problemen, drugsproblemen etc.) maar ook tijdelijke huisvesting door bijvoorbeeld: scheiding, bouw nieuwe woning of verbouw bestaande woning.

Het laten gebruiken door eigenaar kampeerterrein/bungalowterrein en eigenaar recreatieobject;

- Eigenaren recreatieobjecten staan permanente bewoning toe;
- Eigenaren van campings en bungalowterreinen staan permanente bewoning toe.

Gemeentelijke investering

- Intensieve bewijslast - gemeente dient de permanente bewoning zeer deugdelijk te onderbouwen middels vele controles (avond, nacht en weekend uren circa, **minimaal** 40 uur per recreatieobject), gegevens belastingdienst, nutbedrijven etc;
- Langdurige juridische en gerechtelijke procedures per handhavingssactie per recreatieobject, omdat men zich niet uit de woning laat zetten (iedereen heeft tegenwoordig een rechtsbijstandsverzekering – daarnaast is een woning een eerste levensbehoefte);
- De gemeente heeft permanente bewoning jarenlang gedoogd;

Voorbeeld

Residence De Eese, voormalige camping De Kom (Bultweg 25, De Bult):

Hier staan 330 recreatieobjecten waarvan er in mei 2015, 39 permanent worden bewoond (op basis van inschrijving BRP) dit betekend 39 handhavingsszaken met alle bijbehorende sociale (probleem) gevallen, intensieve controles, juridische procedures ect. ect. tot gevolg.

SIMPELE WEERGAVE WANNEER ANDER GEBRUIK MOGELIJK IS

Basis bestemming van alle recreatiecomplexen is recreatief.
 In sommige gevallen is het mogelijk om ander gebruik toe te staan - wonen.
 In bijgevoegde schema's is weergegeven wanneer dit van toepassing kan zijn en welk instrument daarvoor moet worden gebruikt. Met de inventarisatie van de recreatiecomplexen wordt uiteindelijk duidelijk welke recreatiewoningen hiervoor in aanmerking komen.

1° STAP**Recreatiewoning op recreatiecomplexen**

Gebruik:	gebruikt voor wonen	gebruik als recreatief verblijf
Huidige situatie:	handhaven: opheffen van strijdige situatie	geen actie: conform bestemming
Voorstel 2015:	beoordelen situatie*	recreatief bestemmen

2° STAP***BEOORDELING SITUATIE: Bewoning recreatiewoning**

Bewoning	Opties via	Doel	Wettelijk kader	Voorwaarden
VOOR 31-10-2003	Handhaven	Opheffen illegale situatie	AWB - Gemeentewet	Beginnselplicht tot handhaving
	Gedogen	Niet optreden tegen illegale situatie	Gemeentewet (beleidsregels ontwikkelen)	Gedoogeteild / niet aanwezig voor recreatiewoningen
	Persoonsgebonden c.q. objectgebonden omgevingsvergunning	Tijdelijk gebruik toestaan	Wabo - BOR - bijlage 2	1. de recreatiewoning voldoet aan de bij of krachtens de Woningwet aan een bestaande woning gestelde eisen (Bouwbesluit Bestaand gebruik); 2. de bewoning mag – kort gezegd – niet in strijd zijn met milieuwetgeving; 3. de betreffende persoon heeft vanaf 31 oktober 2003 de recreatiewoning als woning in gebruik en deze sedertdien onafgebroken bewoond, en, 4. de betreffende persoon was op 31 oktober 2003 meerderjarig.
	Bestemmingsplan	Aanduiding woonfunctie op objectniveau	Omgevingsverordening Provincie Overijssel	Zie voorwaarden BOR (behalve bij 3, het niet gaat om een persoon maar dat een object onafgebroken is gebruikt) + als extra voorwaarde: • de recreatiewoningen staan in stads- en dorpsrandgebieden voor zover het niet gaat om gebieden die zijn aangewezen als EHS en Nationaal Landschap.
NA 31-10-2003	Handhaven	Opheffen illegale situatie	AWB - Gemeentewet	Beginnselplicht tot handhaving / bestemmingsplan wordt niet aangepast – blijft recreatief gebruik.