

Voorstel aan de raad

Aan de gemeenteraad
Gemeente Steenwijkerland
Vendelweg 1
8331 XE Steenwijk

Steenwijk, 4-2-2014
Nummer voorstel: 2014/15

Voor raadsvergadering d.d.: 18-02-2014
Agendapunt: 4

Onderwerp:

Bedrijfswoningen op verblijfsrecreatieterreinen

Aan de raad van de gemeente Steenwijkerland wordt voorgesteld te besluiten:

Conceptbesluit:

In te stemmen met de nota bedrijfswoningen op verblijfsrecreatieterreinen

Samenvatting:

Bij de behandeling van de vaststelling van het bestemmingsplan Verblijfsrecreatieterreinen, Steenwijkerland is door uw raad gevraagd naar de beleidsmatige mogelijkheden ten aanzien van (nieuwe) bedrijfswoningen op verblijfsrecreatieterreinen. Daarop is door ons college aan uw raad een (discussie)nota toegezegd waarin deze mogelijkheden zouden worden beschreven. Met bijgaande notitie wordt invulling gegeven aan deze toezegging.

Inleiding

In juni 2013 heeft uw raad in het kader van de actualisatieslag het bestemmingsplan Verblijfsrecreatieterreinen Steenwijkerland vastgesteld. Bij de behandeling van dit plan is uw raad door ons college, naar aanleiding van vragen vanuit uw raad, een (discussie)nota toegezegd over de mogelijkheden voor nieuwe bedrijfswoningen op verblijfsrecreatieterreinen. Uw standpuntbepaling van uw over deze nota zou dan vervolgens eventueel kunnen worden betrokken bij de procedure voor het veegplan (een wijzigings c.q. correctieronde op de geactualiseerde bestemmingsplannen).

Argumenten

Het bestemmingsplan Verblijfsrecreatieterreinen Steenwijkerland is bedoeld als een bestemmingsplan dat uitgaat van de bestaande situatie op de verblijfsrecreatieterreinen. Daarbij geldt voortaan voor alle terreinen een uniforme bebouwings- en gebruiksregeling die meer recreatieve mogelijkheden biedt. Ten aanzien van de bedrijfswoningen zijn in dit plan de op deze terreinen (legaal) aanwezige bedrijfswoningen ingepast. Het bestemmingsplan voorziet echter niet in de mogelijkheid in het creëren van nieuwe of extra bedrijfswoningen. Dit is conform de eerder door uw raad voor de opstelling van dit bestemmingsplan vastgestelde nota van uitgangspunten waarin is aangegeven dat er geen mogelijkheid voor nieuwe bedrijfswoningen zou worden opgenomen. Motief hiervoor dat (a) aan deze bedrijfswoningen in de praktijk niet altijd meer evenveel behoefte bestaat en het bij recht toekennen van toekennen van de bouw van een bedrijfswoning in dat opzicht overbodig is en (b) bedrijfswoningen in de praktijk ook voor reguliere woondoeleinden in gebruik worden genomen hetgeen belemmerd kan zijn voor het betreffende verblijfsrecreatiebedrijf.

Desalniettemin is door uw raad bij de behandeling van het bestemmingsplan voor de verblijfsrecreatieterreinen gevraagd in hoeverre onverkort aan bovengenoemd uitgangspunt moet worden vastgehouden en naar de beleidsmatige mogelijkheden voor deze woningen. Daarop is door ons college uw raad een discussienota toegezegd waarin een beleidskader voor bedrijfswoningen op verblijfsrecreatieterreinen wordt geformuleerd.

Ter nakoming van deze toezegging is door ons college bijgaande (concept)nota “Bedrijfswoningen op verblijfsrecreatieterreinen” opgesteld. In deze nota zijn alle mogelijke (theoretische) beleidsvarianten op een rij gezet met daarbij telkens een beschrijving van de voor- en nadelen. Op basis daarvan wordt in de nota voorgesteld om te kiezen voor variant 7. Deze variant houdt het volgende in.

Variant 7 gaat uit van de huidige regels van het bestemmingsplan en voegt daar een beleidskader aan toe op grond waarvan desgevraagd van het bestemmingsplan kan worden afgeweken. Er kan in afwijking van het geldende bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor een nieuwe bedrijfswoning verleend als aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Voordeel van deze variant is dat er maatwerk kan worden geleverd. Per geval kan dan worden beoordeeld of aan de gestelde voorwaarden is voldaan. Daarbij kan ook goed rekening worden gehouden met eventuele belangen van derden. Door deze gerichte inzet wordt voorkomen dat er in het bestemmingsplan rechten worden gecreëerd die vervolgens niet (kunnen) worden gebruikt. De voorwaarden die kunnen worden gehanteerd zijn:

- a) aangetoond moet worden dat de aard van het verblijfsrecreatiebedrijf c.q. de verblijfsrecreatie zodanig is dat continu (dag en nacht) persoonlijk toezicht door de exploitant of de beheerder van het verblijfsrecreatieterrein noodzakelijk is en niet op een andere wijze afdoende in dit toezicht kan worden voorzien;
- b) reden voor de realisering van de bedrijfswoning is niet (mede) ingegeven vanuit een exploitatie- of commercieel motief ten aanzien van de woning zelf;
- c) de realisering van de bedrijfswoning leidt niet tot een beperking in de bedrijfsvoering van omliggende verblijfsrecreatieterreinen of andere bedrijven.

Uitgangspunt bij deze beleidsregeling is dat er per verblijfsrecreatieterrein 1 bedrijfswoning mogelijk is (eventueel al aanwezige legale bewoning ten behoeve van andere functies niet meegerekend (bijvoorbeeld een zelfstandig horecabedrijf). Slechts in uitzonderlijke gevallen kan eventueel medewerking aan een tweede bedrijfswoning worden overwogen waarbij de hiervoor genoemde voorwaarden van overeenkomstige toepassing zijn. Duidelijk is dat het hier alleen kan

gaan om zeer grote verblijfsrecreatiebedrijven waarbij de “dekkingscirkel” van 1 bedrijfswoning niet meer afdoende is voor een verantwoord toezichtsniveau.

Door vaststelling van de nota ontstaat een beleidskader op grond waarvan in voorkomende gevallen medewerking kan worden verleend aan verzoeken om nieuwe bedrijfswoningen op verblijfsrecreatieterreinen. Aanpassing van de regels van de huidige bestemmingsplannen is daarbij verder niet nodig zodat de figuur van de bedrijfswoning op een verblijfsrecreatieterrein niet hoeft te worden betrokken in het veegplan.

Voorstel

Wij stellen uw raad voor om in te stemmen met bijgaande nota bedrijfswoningen op verblijfsrecreatieterreinen.

Bijlagen bij het voorstel Nota bedrijfswoningen op verblijfsrecreatieterreinen

Ondertekening

De secretaris

De burgemeester

S.S. Weistra

M.A.J. van der Tas

Betrokken partijen

afdeling

REO

adviseur

Eelco Fijma, tel.: 140521, email: eelco.fijma@steenwijkerland.n;

behandeld in raadscommissie

☐ ja, nl. 4-2-2014

☐ nee

Raadsbesluit

Steenwijk, 18-2-2014
Nummer: 2014/15

De raad van de gemeente Steenwijkerland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 4-2-2014, nummer 2014/15;

b e s l u i t :

in te stemmen met de nota bedrijfswoningen op verblijfsrecreatieterreinen.

De raad voornoemd,
de griffier, de voorzitter,

A. ten Hoff M.A.J. van der Tas