

Ons nummer: BIJ.248611



Informatie raad/mededeling college

Onderwerp	Handhaving tweede woningen / recreatiewoningen Hindeloopen
Commissie	
Collegebesluit d.d.	16 juni 2020
Portefeuillehouder	mr. M.W.J.M. de Man
Team	Toezicht en Handhaving Omgeving
Behandelend ambtenaar	B. Rink

Reden informatieverstrekking actieve informatie van het college

Collegebesluit

- het recreatieve gebruik van reguliere en tweede woningen in Hindeloopen te legaliseren door de raad in september van dit jaar de intentie te laten uitspreken de planologische inbedding van het recreatieve gebruik van reguliere en tweede woningen als nieuwe ontwikkeling op te nemen in de actualisatie van het huidige bestemmingsplan "Hindeloopen beschermd stadsgezicht".
- de raad hierover actief te informeren.

Toelichting/achtergrond

Zeven inwoners van Hindeloopen hebben sinds juni 2018 een verzoek tot handhaving bij het college ingediend over het gebruik van 42 woningen als tweede woning of recreatiewoning. Op 30 oktober 2018 heeft het college besloten om voor de adressen waarvoor de indieners van de verzoeken om handhaving kunnen worden aangemerkt als belanghebbende, controles uit te voeren op gebruik in strijd met de regels van het bestemmingsplan. Dit betroffen uiteindelijk 17 adressen.

Bij 11 adressen is geconstateerd dat de woningen, in strijd met het bestemmingsplan, worden gebruikt ten behoeve van recreatieve bewoning. Hieronder wordt verstaan; de bewoning die plaatsvindt in het kader van weekend- en/of verblijfsrecreatie door personen die elders hun hoofdverblijf hebben. Dit betreft zowel het gebruik van een woning door de eigenaar van de woning als (recreatieve) tweede woning als het verhuur van een woning als recreatiewoning aan derden.

Het college heeft besloten voor deze adressen handhavingprocedures op te starten. De betrokkenen zijn eind vorig jaar geïnformeerd over het starten van de handhavingprocedures. Ook zijn betrokkenen geïnformeerd over de adressen, waarvoor geen handhavingprocedures zijn opgestart, omdat wij geen strijdig gebruik ten opzichte van de bestemmingsplanbepalingen hebben vastgesteld.

Stand van zaken handhavingstraject

De handhavingstrajecten in Hindeloopen bevinden zich nu in een stadium waarbij het tijd is voor de volgende stap: geven het legalisatieonderzoek en de ingediende zienswijze ons aanleiding om terug te komen op het voornemen tot het opleggen van een dwangsom of niet en wordt over gegaan tot het opleggen van een last onder dwangsom?

Legalisatieonderzoek

In de afgelopen periode heeft dit legalisatieonderzoek plaatsgevonden. Hoe dit onderzoek heeft plaatsgevonden en welke afwegingen daarbij zijn gemaakt, leest u in de bijgevoegde memo. Tevens heeft er een onderzoek plaatsgevonden naar het gebruik van tweede woningen en het recreatief

gebruik daarvan in relatie tot een aantal maatschappelijke ontwikkelingen. Ook deze notitie is bijgevoegd. Beide stukken liggen mede ten grondslag aan de motivering van het collegebesluit.

Uit beide onderzoeken volgt dat de invloed van recreatief gebruik van reguliere en tweede woningen op de ruimtelijke omgeving minder ingrijpend is dan verondersteld in 2005. Ook vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zijn er geen bezwaren te bedenken tegen legalisatie van het strijdige gebruik.

Gebleken is namelijk dat meerdere gemeenten die te maken krijgen met hetzelfde vraagstuk, in aansluiting op landelijke ontwikkelingen (diverse nieuwe mengvormen van wonen en toeristische verhuur) en jurisprudentie, hun planologisch kader zo inrichten dat er ruimte ontstaat voor het maken van onderscheid tussen verschillende manieren van recreatieve verhuur van reguliere en tweede woningen.

Deze ruimte kan worden gecreëerd door in bestemmingsplannen niet elke vorm van recreatief gebruik van woningen als strijdig gebruik aan te merken. Hierdoor wordt particuliere recreatieve verhuur van reguliere en tweede woningen als passend geacht in een woonbestemming indien wordt voldaan aan in beleid genoemde voorwaarden (zgn. toetsingskader).

Door in beleid een toetsingskader op te nemen per te onderscheiden categorie van verblijfstoerisme, vindt nadere regulering plaats. Hiermee worden betrokken belangen beschermd en geborgd waarmee de rechtszekerheid is gediend.

Actualisatie bestemmingsplan 'Beschermd stadsgezicht Hindeloopen'

Van belang is dat bij het legalisatieonderzoek wordt nagegaan of de overtreden regel(s) wellicht binnenkort zullen wijzigen (is een herziening van een bestemmingsplan in procedure, is er een wetswijziging op handen?). Dat betekent dat het college ingeval van strijd met een bestemmingsplan te rade moet gaan bij de raad, omdat de raad de bevoegdheid heeft om het bestemmingsplan aan te passen.

De handhavingsverzoeken in Hindeloopen hebben betrekking op gebruik dat in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Beschermd stadsgezicht Hindeloopen' (2005). In dit bestemmingsplan zijn specifiek alle vormen van recreatieve bewoning van reguliere en tweede woningen als strijdig gebruik is aangemerkt (artikel 4.5.2 onder b en artikel 5.5.2 onder b van de planregels).

Onder recreatieve bewoning wordt in dit bestemmingsplan verstaan 'de bewoning die plaatsvindt in het kader van weekend- en/of verblijfsrecreatie door personen die elders hun hoofdverblijf hebben' (artikel 1 onder 54 van de planregels).

Door de omschrijving die in dit bestemmingsplan aan het begrip recreatieve bewoning is gegeven, vallen alle vormen van toeristische verhuur hieronder. Er is in het bestemmingsplan alleen een binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen waarbij wordt toegestaan dat gebouwen (hoofdgebouw) in combinatie met het wonen worden gebruikt voor logiesverstrekking voor maximaal twee slaappleatsen (B&B).

In het kader van de actualisatieplicht is voor Hindeloopen een nieuw bestemmingsplan in de maak. Bij besluit van 15 juni 2017 heeft de raad besloten dat in actualiseringsplannen geen nieuwe ontwikkelingen worden opgenomen. Deze afspraak is vastgelegd in de notitie 'rol van de raad bij RO-procedures 2017-2019 (besluit raad 15 juni 2017)'. Deze notitie is nog steeds van toepassing omdat in het kader van het besluit is afgesproken dat de notitie geldig is tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet (in 2017 was het uitgangspunt nog dat de Omgevingswet in 2020 in werking zou treden).

Nu het bestemmingsplan ‘Hindeloopen beschermd stadsgezicht’ open ligt heeft het college besloten om de raad in september van dit jaar de intentie te laten uitspreken de planologische inbedding van het recreatieve gebruik van reguliere en tweede woningen als nieuwe ontwikkeling op te nemen in de actualisatie van dit bestemmingsplan.

Het opnemen van deze nieuwe ontwikkeling in deze de actualisatie van het bestemmingsplan biedt een structurele en rechtszekere oplossing voor onderhavig vraagstuk. Tevens behelst het bestemmingsplan dan een actuele visie op de ruimtelijke ordening. Verder kan op deze wijze ervaring worden opgedaan worden die gebruikt kan worden voor andere bestemmingsplannen/Omgevingsplan(pilot).

Indien in september van dit jaar door de raad de intentie wordt uitgesproken de planologische inbedding van het recreatieve gebruik van reguliere en tweede woningen als nieuwe ontwikkeling op te nemen in de actualisatie van dit bestemmingsplan, kan het bestemmingsplan op dit punt worden gewijzigd. Op het moment dat dan het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, kan bij de lopende handhavingstrajecten van handhaving worden afgezien.

Verder is het van belang om met de actualisatie van het bestemmingsplan in samenspraak met de inwoners van Hindeloopen een toetsingskader te ontwikkelen waarmee regulering kan plaatsvinden per te onderscheiden categorie van verblijfstoerisme. Dit toetsingskader zou de situatie in Hindeloopen als uitgangspunt moeten hebben. Na hiermee ervaring te hebben opgedaan kan gemeentebreed gekeken worden naar een toetsingskader.

Bijlage(n)

Memo Legalisatieonderzoek Hinderloopen
Notitie Verkenning effect tweede woningen