

MEMO

Van : B. Rink
Datum : 23 juni 2020
Voor : wethouder De Man en wethouder Faber
Betreft : Memo legalisatieonderzoek Hindeloopen
Corsa : O20.000850
O20.000850

Geachte wethouders De Man en Faber,

Inleiding

Zoals bekend heeft de gemeente een aantal handhavingsverzoeken ontvangen uit Hindeloopen. Deze handhavingsverzoeken hebben betrekking op het recreatief gebruik van reguliere en tweede woningen. Recreatief gebruik van reguliere en tweede woningen is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Doel memo: antwoord geven op het legalisatievraagstuk Hindeloopen

Deze memo gaat antwoord geven op de vraag hoe we nu verder moeten met het handhavings-traject in Hindeloopen. Eerst wordt in algemene zin kort in gegaan op hoe diverse andere gemeenten¹ om gaan met de planologische inbedding² van recreatief gebruik van reguliere en tweede woningen in hun bestemmingsplannen. Vervolgens wordt aandacht besteed aan het bijzondere vraagstuk betreffende tweede woningen en de recreatieve verhuur daarvan. Daarna wordt in algemene zin aandacht besteed aan de beginselplicht tot handhaving en het daaruit voortvloeiende verplichte legalisatieonderzoek. Tot slot wordt vanuit die algemene omschrijving concreet ingegaan op de casus Hindeloopen en de wenselijkheid en mogelijkheden die er zijn voor legalisatie van het nu strijdige gebruik met het bestemmingsplan.

Nader verkennend onderzoek legalisatievraagstuk Hindeloopen

Recreatief gebruik van reguliere en tweede woningen en de planologische vertaling daarvan in bestemmingsplannen

Nader verkennend onderzoek naar aanleiding van het legalisatievraagstuk heeft aanvullende inzichten opgeleverd over de planologische mogelijkheden om het onderhavige vraagstuk te kunnen behandelen en reguleren. Zo blijkt dat meerdere gemeenten die te maken krijgen met hetzelfde vraagstuk, in aansluiting op landelijke ontwikkelingen³, hun planologisch kader zo inrichten dat er ruimte ontstaat voor het maken van onderscheid tussen verschillende manieren van recreatieve gebruik van reguliere en tweede woningen⁴.

Hierdoor wordt particuliere recreatieve verhuur⁵ van een woning als passend geacht in een woonbestemming indien wordt voldaan aan in beleid genoemde voorwaarden (zgn. toetsingskader). Bij deze voorwaarden moet dan gedacht worden aan o.a.:

- Hoofdbewoner van de woning staat in BRP ingeschreven.
- Verplicht betalen toeristenbelasting
- Melding van verhuur aan gemeente.

¹ Zie bijvoorbeeld Zandvoort, Amsterdam, Utrecht, Arnhem, Apeldoorn, Maastricht en Eijsden-Margraten

² Op dit moment beschikt de gemeente Súdwest-Fryslân niet over een Huisvestingsverordening, voor het legalisatieonderzoek op korte termijn kan voor nu dus alleen gekeken worden naar de planologische mogelijkheden.

³ De opkomst van digitale platforms voor de verhuur van verblijfsruimte aan toeristen heeft de toeristische verhuur van woonruimte een belangrijke impuls gegeven. Verder is toeristische verhuur van woonruimte is door de opkomst van deze digitale platforms ook aanzienlijk in omvang toegenomen, zie MvT Kamerstukken II 2019-2020, 35 353, nr 3.

⁴ Recreatiewoning (commerciële verhuur van eigen/ tweede woning), recreatieappartement (commerciële verhuur), logiesverstrekking tot en met vier bedden (Bêd & Brochje/Guesthouse), logiesverstrekking met meer dan vier bedden (pension), particuliere verhuur deel eigen/tweede woning en particuliere verhuur hele eigen/tweede woning.

⁵ Recreatief verhuren heeft tot het gevolg dat een woning recreatief wordt gebruikt.

- Max. x aantal dagen verhuur.
- Max. x aantal gasten.
- Gebruik in overeenstemming met de woonbestemming.
- Geen sprake zijn van overlast door bijvoorbeeld parkeren, geluid, afval en asociaal gedrag.
- Pand voldoet aan brandveiligheidseisen

De argumentatie hierachter is dat als het particuliere recreatieve gebruik van een woning incidenteel plaatsvindt, het niet ongebruikelijk is en dus past binnen de woonbestemming. Bij méér dan incidenteel verhuren overtreedt de eigenaar de planregels en is er sprake van commerciële recreatieve verhuur. Commerciële recreatieve verhuur is dan alleen toegestaan daar waar een perceel een specifieke aanduiding daartoe heeft. Is die aanduiding er niet, dan kan via een buitenplanse afwijkingsprocedure (kruimel) medewerking worden verleend.

Particuliere recreatieve verhuur

Onder particuliere verhuur wordt dan verstaan het verhuren van (een deel van) de eigen woning door de hoofdbewoner(s) voor recreatief gebruik aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de gemeente in de BRP of diens rechtsopvolger(s). Het betreft kortdurende verhuur (max. 4 weken aaneengesloten aan dezelfde huurder). Hier worden geen maaltijden verstrekt, er zijn wel vaak keukenfaciliteiten. Het verschil tussen particuliere recreatieve verhuur en B&B is dat bij particuliere recreatieve verhuur de hoofdbewoner niet aanwezig hoeft te zijn.

Commerciële recreatieve verhuur

Onder commerciële recreatieve verhuur wordt dan verstaan het structureel toeristisch verhuren van een vrijstaand bijgebouw (behorend bij het hoofdgebouw dat bestemd is voor wonen) of (een deel van) het hoofdgebouw (dat bestemd is voor wonen) ten behoeve van verblijfsrecreatie en dus niet voor permanente bewoning en dat gedurende het gehele jaar door wisselende personen wordt gebruikt.

Het antwoord op de vraag tot wanneer er bij particuliere recreatieve verhuur sprake is van incidentiele verhuur volgt uit de voorwaarden die in beleid zijn opgenomen. Gemeenten denken hier niet heel verschillend over. Het maximaal aantal toegestane dagen waarop de woning particulier recreatief mag worden verhuurd ligt veelal tussen de 30 en 120 dagen.⁶

Resume

Uit het voorgaande volgt dat in plaats van het vaststellen van een paraplubestemmingsplan voor de hele gemeente, ook kan worden gekozen voor het zo inrichten van ons planologisch kader dat particuliere recreatieve verhuur past binnen de woonbestemming.

In sommige van onze (huidige) geldende bestemmingsplannen is het recreatief bewonen van reguliere en tweede woningen niet als strijdig gebruik aangemerkt. Daar zou het incidenteel particulier recreatief verhuren van een woning passend zijn binnen de woonbestemming, mits voldaan wordt aan nader in beleid op te stellen voorwaarden. Voldoet een situatie niet aan deze voorwaarden, dan is er sprake van strijdig gebruik met het bestemmingsplan. Dit is ook de werkwijze zoals die gehanteerd wordt in andere gemeenten⁷.

Regulering kan verder plaatsvinden door middel van een in beleid op te nemen toetsingskader per te onderscheiden categorie van verblijfstoerisme. Hiermee worden betrokken belangen beschermd en geborgd waarmee de rechtszekerheid is gediend.

Uiteraard is het mogelijk om het toetsingskader op te nemen in de diverse bestemmingsplannen. Dit geniet echter niet de voorkeur omdat beleidsregels flexibeler zijn aan te passen. Voor dit onderwerp is flexibiliteit vereist.

⁶ Amsterdam 30 dagen. Eijsden- Margraten, Maastricht en Arnhem 60 dagen. Zandvoort staat 120 dagen toe.

<https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/wonen/particuliere-vakantieverhuur/>,
http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Zandvoort/CVDR622222/CVDR622222_1.html,
https://www arnhem.nl/Ondernemers/horeca/Particuliere_vakantieverhuur_airbnb,
https://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Maastricht/624724/CVDR624724_1.html en
<https://www.eijsden-margraten.nl/vakantieverhuur>

⁷ Zie voetnoot 7

Recreatieve verhuur tweede woningen

In de bijgevoegde notitie ‘Verkenning effect tweede woningen’ (hierna: de notitie) wordt uitgebreid aandacht besteed aan het vraagstuk van het tweede woningbezit en het recreatief gebruik daarvan in relatie tot een aantal maatschappelijke ontwikkelingen. De notitie maakt de maatschappelijke effecten tot op zekere hoogte inzichtelijk en levert een relevante bijdrage aan in eerste instantie de interne discussie omtrent dit vraagstuk. In deze memo wordt het vraagstuk van recreatieve verhuur van tweede woningen beoordeeld vanuit een planologisch kader waarbij gebruik wordt gemaakt van de informatie uit de notitie.

In 2005 is er in het vigerende bestemmingsplan ‘Beschermd stadsgezicht Hindeloopen’ voor gekozen om tweede woningen uit te zonderen van vakantieverhuur, tenzij men beschikt over toestemming daartoe van de gemeente⁸. Ook het gebruiken van een tweede woning voor eigen recreatieve gebruik is verboden.

Uit de toelichting behorende bij dit bestemmingsplan volgt:

“Het gebruik van woningen als tweede woning heeft negatieve effecten tot gevolg. Een woning in gebruik als tweede woning wordt niet permanent bewoond. Aangezien het tweede woninggebruik ook invloed heeft op de ruimtelijke omgeving, is er destijds gekozen ook in het bestemmingsplan aandacht te besteden aan deze problematiek. Het tweede woninggebruik heeft tot gevolg dat panden een groot deel van het jaar leeg staan. Dit terwijl deze woningen in principe bedoeld zijn voor permanente bewoning. Omdat de woningen niet meer in gebruik zijn als permanente woning, heeft dit tot gevolg dat er elders nieuwe woningen bedoeld voor permanente bewoning gebouwd moeten worden. Dit gaat ten koste van beschikbare ruimte. Daarnaast heeft het gebruik als tweede woning tot gevolg dat er minder inwoners in de stad zijn, wat weer een negatieve invloed kan hebben op het aanwezige voorzieningenniveau. Een afname van het aantal voorzieningen kan leegstand tot gevolg hebben. Kortom, het gebruik van woningen als recreatiewoningen kan negatieve gevolgen hebben voor de leefbaarheid in de stad⁹.”

De inwoners die de handhavingsverzoeken hebben ingediend, maken zich zorgen over de leefbaarheid in Hindeloopen en voeren hierop terug te herleiden argumenten aan:

- Doordat woningen als tweede woning worden gekocht met het oog op recreatieve verhuur, komen woningzoekenden uit Hindeloopen moeilijker voor een woning in aanmerking. Hierbij speelt dat de verkoop van woningen voor de recreatieve verhuur een prijsopdrijvend effect heeft;
- Buiten het recreatie seizoen dreigt Hindeloopen een spookstad te worden, doordat woningen dan leeg staan. Leegstand tast het voorzieningenniveau in Hindeloopen aan.

De eigenaren van de tweede woningen die recreatief worden gebruikt en verhuurd, geven aan dat de woningen die destijds zijn gekocht al jarenlang te koop stonden en er dus klaarblijkelijk weinig belangstelling voor deze woningen was vanuit de lokale bevolking: de woningen zijn erg klein en voldoen niet meer aan huidige maatstaven. Bovendien dreigden deze woningen te verpauperen. De woningen zijn voor een groot deel, na aankoop, opgeknapt. Dit komt juist de leefbaarheid ten goede.

Uit de notitie en de daaraan ten grondslag liggende onderzoeken en analyses blijkt dat het tweede woning gebruik in Hindeloopen niet meer die negatieve impact heeft op de ruimtelijke omgeving die er destijds aan is toegedicht:

- Uit een analyse van de woningmarkt in Hindeloopen blijkt dat er geen sprake is van een prijsopdrijvend effect.
- Een vertrekoverschot van jongeren, zoals in Hindeloopen, is in de lijn van het provinciale beeld. De provincie Fryslân heeft al jaren te maken van een vertrekoverschot van jongeren. Hierin is Hindeloopen niet uniek. Het gebrek aan voldoende geschikte woningen in Hindeloopen, als gevolg van verdringing op de woningmarkt, is niet aannemelijk.
- Het is niet goed te beoordelen of het tweede woningbezit het voorzieningenniveau negatief beïnvloed. Het effect van het tweede woningbezit op het voorzieningenniveau zal waarschijnlijk per type voorziening verschillen.

⁸ Onttrekkingsvergunning of omgevingsvergunning strijdig gebruik of persoonsgebonden gedoogbeschikking

⁹ Toelichting bestemmingsplan ‘Beschermd stadsgezicht Hindeloopen’, blz. 27 en 28.

Gelet hierop lijkt de invloed van het tweede woninggebruik op de ruimtelijke omgeving minder ingrijpend dan in 2005. Daarnaast kan ook de vraag worden gesteld of elk gebruik van een tweede woning door de eigenaar, is aan te merken als recreatief gebruik. Tot op heden is dit wel de insteek geweest.

Ten overvloede wordt opgemerkt dat als er voor wordt gekozen om ook het recreatieve gebruik van tweede woningen als categorie van verblijfstoerisme toe te staan, dit gebruik ook gereguleerd kan worden in beleid.

Hindeloopen als pilot

Het ontwikkelen van een gemeentebreed toetsingskader ziet op de lange termijn. De handhavingstrajecten in Hindeloopen zien op het nu en vragen om actie. Het proces bevindt 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?

Deze volgende stap moet worden genomen gelet op de in vaste rechtspraak voorgeschreven beginselplicht tot handhaving. Wat deze beginselplicht inhoudt en hoe er mee moet worden omgegaan (legalisatieonderzoek, zijn er bijzondere omstandigheden) wordt hieronder besproken. Vervolgens worden de mogelijke oplossingen uit een gezet voor Hindeloopen.

Gelet op de inmiddels verstreken begunstigingstermijnen in de verzonden voornemens tot het opleggen van een last onder dwangsom, is het dan ook van belang dat het bestuur zo spoedig mogelijk een standpunt in gaat nemen over de vraag of het strijdige gebruik van reguliere woningen gelegaliseerd kan worden of niet.

Het college heeft 30 oktober 2018 o.a. besloten een opiniërende discussie in Hindeloopen op gang te brengen om te bekijken waar de grenzen liggen waarbinnen het gebruik van reguliere en tweede woningen als recreatieve woningen aanvaardbaar wordt geacht.

Het voeren van deze discussie was in eerste instantie onderdeel van het pilotproject “Anders werken aan de leefbaarheid van Hindeloopen” en onderwerp voor de themagroep Wonen. Deze themagroep, bestaande uit inwoners van Hindeloopen, hebben dit onderwerp teruggelegd bij de gemeente. De gemeente heeft dit vraagstuk verder opgepakt.

Voorgesteld wordt deze discussie, als opmaat naar de actualisatie van het bestemmingsplan, medio september/oktober te heractiveren. De vorm waarin dit gestalte krijgt is mede afhankelijk van de dan geldende corona-maatregelen.

Beginselplicht tot handhaving

De beleidsruimte waarover bestuursorganen bij handhaving beschikken, is in rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: ABRvS) beperkt door een ‘beginselplicht tot handhaving’ aan te nemen. Deze plicht geldt onverkort, of er nu sprake is van ambtshalve geconstateerde overtredingen of van overtredingen waarop wordt gewezen via een verzoek tot handhaving van een (belanghebbende) burger.

Alleen onder bijzondere omstandigheden mag van handhavend optreden worden afgezien. Dit kan zich voordoen indien concreet zicht op legalisatie bestaat. Voorts kan handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien. Voorbeelden uit de rechtspraak waarin handhavend optreden als onevenredig wordt aangemerkt, houden onder meer verband met kleine of incidentele overtredingen.

Concreet zicht op legalisatie: het legalisatieonderzoek

Uit bestendige rechtspraak volgt dat wanneer een overtreding wordt geconstateerd het tot handhaving bevoegde bestuursorgaan zelfstandig moet nagaan of de overtreding niet alsnog kan worden gelegaliseerd (het legalisatieonderzoek).

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 bijvoorbeeld dat het college ingeval van strijd met een bestemmingsplan eventueel te rade moet gaan bij de gemeenteraad, omdat de gemeenteraad de bevoegdheid heeft om het bestemmingsplan aan te passen.

Legaliseren van activiteiten die in strijd zijn met het bestemmingsplan.

In het algemeen kunnen activiteiten die in strijd zijn met het bestemmingsplan op twee manieren gelegaliseerd worden. De eerste optie is dat de gemeenteraad het bestemmingsplan aanpast. De tweede optie is dat het college een omgevingsvergunning verleent. Per optie gelden er specifieke eisen voor concreet zicht op legalisering.

1. Bestemmingsplan

Voor concreet zicht op legalisering is vereist dat er een ontwerp-bestemmingplan ter inzage is gelegd waarin het illegale gebruik gelegaliseerd wordt. Het voornemen om een ontwerp ter inzage te leggen dan wel een voorontwerp bestemmingsplan is niet voldoende.

2. Omgevingsvergunning

- Er moet altijd een aanvraag zijn gedaan voor een omgevingsvergunning.
- Als de *uitgebreide voorbereidingsprocedure* van toepassing is, dan moet er ten minste een ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage zijn gelegd waarin het illegale gebruik gelegaliseerd wordt.
- Als de *reguliere voorbereidingsprocedure* van toepassing is, dan geldt het volgende. Als het college wel wil legaliseren, dan is het al voldoende als het college de bereidheid uitspreekt te zullen vergunnen. Daarnaast moet ook aannemelijk zijn dat de overtreder bereid is om een aanvraag in te dienen. Als het college niet wil legaliseren, dan is dat feit meestal al voldoende om geen concreet zicht aan te nemen.

Legalisatieonderzoek Hindeloopen

Uit het voorgaande volgt dat de invloed van het recreatieve 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. De invloed van recreatieve verhuur van reguliere en tweede woningen op het planologisch regime is gering te noemen.

Het legalisatieonderzoek in Hindeloopen heeft als het vertrekpunt een oud bestemmingsplan uit 2005 waarin specifiek alle vormen van recreatieve bewoning van reguliere en tweede woningen als strijdig gebruik is aangemerkt.

Uit het vigerende bestemmingsplan 'Beschermd stadsgezicht Hindeloopen' volgt dat recreatief bewonen van reguliere en tweede woningen in strijd is met de woonbestemming (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 vrijwel alle vormen van toeristische verhuur hieronder. Er is in het bestemmingsplan alleen een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen waarbij wordt toegestaan dat gebouwen (hoofdgebouw) in combinatie met het wonen worden gebruikt voor logiesverstrekking voor maximaal twee slaappleaatsen (B&B).

In het lopende handhavingstraject zijn woningeigenaren aangeschreven voor de volgende overtredingen:

1. Men beschikt over een tweede woning die men recreatief gebruikt (4x).

2. Men beschikt over een tweede woning die men commercieel recreatief verhuurt aan derden (5x).
3. Men verhuurt de reguliere woning recreatief (2x)

Hiervoor is beschreven dat activiteiten die in strijd zijn met het bestemmingsplan op twee manieren gelegaliseerd worden. De eerste optie is dat de gemeenteraad het bestemmingsplan aanpast. De tweede optie is dat het college een omgevingsvergunning verleend. Beide opties zijn betrokken bij dit legalisatieonderzoek.

Hieronder wordt per optie de mogelijkheid daartoe en het resultaat besproken, waarbij wordt opgemerkt dat alleen die opties worden besproken die aansluiten bij de landelijke ontwikkelingen hierover.

Optie 1: Aanpassing van het bestemmingsplan

In het kader van de actualisatieplicht is voor Hindeloopen een nieuw bestemmingsplan in de maak. De volgende bestemmingsplannen worden samengevoegd in één plan:

1. Bestemmingsplan 'Hindeloopen beschermd stadsgezicht' (2005);
2. Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Indijk Hindeloopen' (2011);
3. Bestemmingsplan 'Indyk Hindeloopen' (1982);
4. Bestemmingsplan 'Hindeloopen - Stadsweide' (2008)
5. Beheersverordening buitengebied Nijefurd (2015);

Met de gemeenteraad is afgesproken 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 kan overwogen worden om de gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan zo aan te passen dat er ruimte ontstaat voor het maken van planologisch onderscheid tussen verschillende manieren van recreatieve verhuur van reguliere woningen. Het huidige illegale gebruik kan hierbij worden gelegaliseerd.

De planregels die op dit moment worden overtreden (artikel 4.5.2 onder b en artikel 5.5.2 onder b), zouden als volgt kunnen worden gewijzigd:

- Door recreatief bewonen van reguliere en tweede woningen niet langer als strijdig gebruik aan te merken. Dit houdt in dat particulier recreatief verhuur (gebruik) past binnen de woonbestemming indien wordt voldaan aan in beleid genoemde voorwaarden.
- Door op de plankaart met een aanduiding bij de bekende percelen aan te geven dat daar commerciële recreatieve verhuur is toegestaan. Dit houdt in dat in die gevallen waarbij nu bekend is dat er sprake is van commerciële recreatieve verhuur van reguliere en tweede woningen, dit wordt toegestaan door die percelen op de bestemmingsplankaart te voorzien van een aanduiding.

Bij nieuwe initiatieven voor commerciële recreatieve verhuur die niet passen in het bestemmingsplan, kan uw college afwijken van het bestemmingsplan indien voldaan wordt aan in beleid geformuleerde regels.

Een beoordeling van de in het kader van goede ruimtelijke ordening te betrekken aspecten (bv. stedenbouw, verkeer, milieu) vindt plaats bij het opstellen van het bestemmingsplan.

Deze 'nieuwe' ontwikkeling zal wel eerst aan de gemeenteraad moeten worden voorgelegd. Eerst volgende mogelijkheid hiertoe is eind september van dit jaar.

Hierbij is het van belang om een toetsingskader (beleid) te ontwikkelen waarmee regulering kan plaatsvinden per te onderscheiden categorie van verblijfstoerisme. Immers, als particuliere recreatieve verhuur niet meer incidenteel plaatsvindt, is er sprake van strijd met de woonbestemming. Tevens bevat dit toetsingskader de voorwaarden waaraan getoetst wordt bij een de buitenplanse afwijkingsbevoegdheid.

Dit toetsingskader zou de situatie in Hindeloopen als uitgangspunt moeten hebben. Na hiermee ervaring te hebben opgedaan kan gemeentebreed gekeken worden naar een toetsingskader.

Voor de periode die nog nodig is om een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage te leggen, afhankelijk van de geconstateerde overtreding, een tijdelijke omgevingsvergunning of een persoonsgebonden gedoogbeschikking worden verleend als tijdelijke overbrugging naar een legale situatie.

Gevolg lopende handhavingstrajecten

Indien hiertoe wordt besloten, kan bij de lopende handhavingstrajecten van handhaving worden afgezien. Dit gebruik wordt dan als passend gezien binnen de op het perceel rustende bestemming. Voordat daartoe kan worden over gegaan moet wel een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage zijn gelegd waarin het strijdige gebruik gelegaliseerd wordt.

Voordelen optie 1:

- Structurele, rechtszekere oplossing.
- Behelst actuele visie op de ruimtelijke ordening
- Geen separate vergunning procedures (met bijbehorende juridische procedure mogelijkheden).
- Beroepsmogelijkheid beperkt tot één instantie.
- Kan dienen als een pilot voor andere bestemmingsplannen/Omgevingsplan.

Nadelen optie 1:

- Arbeidsintensieve procedure (van ontwerp tot definitief bestemmingsplan).

Optie 2: Verlenen van een omgevingsvergunning

Geniet voorgaande optie niet de voorkeur, dan is legalisatie mogelijk door met een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan 'Hindeloopen beschermd stadsgezicht'. Dit kan nu via de zogenaamde "kruimelgevallenregeling" (artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2° van de Wabo jo. artikel 2.7 Bor jo. artikel 4 van Bijlage II van het Bor).

Artikel 4 lid 9, van Bijlage II van het Bor maakt het namelijk mogelijk om gebruik van een bestaand gebouw te wijzigen naar een gebruik dat het bestemmingsplan niet toestaat. Indien gewenst kan de omgevingsvergunning voor een bepaalde periode worden aangevraagd ex. artikel 2.23 Wabo. Hierbij is medewerking van de aanvrager wel vereist (de tijdelijkheid moet uit de aanvraag blijken).

Gevolg lopende handhavingstrajecten

Indien hiertoe wordt besloten, kan bij de lopende handhavingstrajecten van handhaving worden afgezien. Voordat daartoe kan worden over gegaan moet een aanvraag zijn gedaan voor een omgevingsvergunning en moet het college de bereidheid uitspreken te zullen vergunnen.

Een beoordeling van de in het kader van de vergunningverlening te betrekken aspecten (bv. stedenbouw, verkeer, milieu) vindt plaats op het moment dat aanvragen worden ingediend.

Voordelen optie 2:

- Relatief korte voorbereidingsprocedure.
- Rechtszekerheid voor de individuele vergunninghouder.
- Rechtszekerheid voor de verzoekers om handhaving.

Nadelen optie 2:

- Tegen iedere separate vergunning kunnen rechtsmiddelen worden aangewend als gevolg waarvan geruime tijd kan zijn gemoeid met het onherroepelijk worden van de vergunning.

Advies

1. Ten behoeve van een structurele oplossing geniet legalisatie door middel van een bestemmingsplan de voorkeur.
2. De opiniërende discussie waartoe het college in 2018 heeft besloten in september/oktober 2020 te heractiveren.
3. De raad actief te informeren over het voornemen 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 het huidige bestemmingsplan.