

MEMO

Team

Ruimtelijke ontwikkeling

Behandeld door

Joost Broeke

Direct nummer

0346-254565

E-mail

Joost.broeke@stichtsevecht.nl

Datum

29 oktober 2019

Aan

Gemeenteraad van Stichtse Vecht

Bijlage

n.v.t

Toekomstvisie Scheendijk

Legakker (park) vs recreatiewoning

Inleiding

Tijdens de commissie Fysiek Domein d.d. 15 oktober 2019 werd het beeld geschetst van een park waarbij de voorste (6) woningen wel kunnen voldoen aan de voorwaarden en de overige, achtergelegen, recreatiewoningen niet. Omdat in een dergelijk geval, volgens de geldende uitgangspunten, permanente bewoning niet mogelijk is, is door enkele partijen voorgesteld om de afweging daarom voortaan per individueel geval te maken. Daarbij is het goed onderstaande in overweging te nemen.

Geldend beleid

Het beleid met betrekking tot de permanente bewoning van recreatiewoningen is opgenomen in de gelijknamige beleidsnota. In deze beleidsnota is zicht geboden op permanente bewoning van recreatiewoningen met als doel kwaliteitsverbetering te realiseren en belanghebbenden zekerheid te bieden. Op basis van de beleidsnota kan per park een koers worden bepaald, die vorm krijgt bij de actualisatie van het bestemmingsplan. De beleidsnota richt zich voornamelijk op de parken rondom de Maarsseveense Plassen maar ziet ook kansen elders in de gemeente, bijvoorbeeld Scheendijk. De beleidsnota gaat echter uit van omzetting van een recreatiepark naar een permanente woonbestemming, na uitvoering van een wijzigingsbevoegdheid. En dus niet in individuele omzetting. Indien nu gekozen zou worden voor een individuele afweging is dit in afwijking met eerder vastgesteld beleid.

Geen kwaliteitswinst

Omzetting van recreatie naar wonen wordt in het provinciaal ruimtelijk beleid gezien als verstedelijking. De Scheendijk is gelegen buiten de rode contour. De provincie Utrecht, maar ook de gemeente Stichtse Vecht, is terughoudend met het toestaan van verdere verstedelijking buiten de rode contour. Voor de provincie Utrecht is verstedelijking (lees omzetting naar permanente bewoning) alleen bespreekbaar als een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit voor het gehele gebied voldoende kan worden gerealiseerd en gewaarborgd. Bij de individuele omzetting van enkele recreatiewoningen kan de kwaliteitswinst onvoldoende bereikt en gewaarborgd worden. In het geval van individuele omzetting zal de kwaliteitsverbetering slechts gedeeltelijk en daardoor onvoldoende worden gerealiseerd. Enkele percelen op het park worden opgeknapt maar het beeld vanaf de Scheendijk zal niet veranderen. De provincie Utrecht heeft tot op heden alleen medewerking verleend (Maarsseveen) aan ontwikkelingen per park.

Niet voldaan

De omzetting van een recreatiebestemming naar een bestemming voor permanente bewoning is omkleed met een aantal voorwaarden. Deze voorwaarden dienen opgenomen te worden in de regels van een wijzigingsbevoegdheid in een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen e.o. is tot nu toe het enige bestemmingsplan waarin die voorwaarden vertaald zijn. Gelet op die regels is het uiterst onzeker of individuele verzoeken kunnen voldoen aan enkele algemene voorwaarden. In het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen e.o. zijn de volgende voorwaarden opgenomen:

- parkeren voor bewoners en bezoekers moet plaatsvinden op eigen terrein;
- op de terreinen moet 5% openbaar groen/water, inclusief speelvoorzieningen, aanwezig zijn;
- de wijzigingsbevoegdheid kan alleen wordt toegepast als het gehele park aan de eisen voldoet
- burgemeester en wethouders moeten alvorens over de wijziging te beslissen op grond van een inrichtingsplan, schriftelijk advies inwinnen bij een deskundige inzake brandveiligheid, milieu en natuur.

Het is maar zeer de vraag of een individuele aanvrager kan voorzien in de benodigde parkeergelegenheid, voldoende openbaar groen, een toegankelijk park (ambulance), voldoende afstand tot overige bebouwing vanuit het oogpunt van veiligheid etc. Hoe kan de oprit verbreed worden en de toegankelijkheid verbeterd worden als slechts enkele aanwonenden meedoen? Hoe kan aan de onderlinge afstand van recreatiewoningen (brandveiligheid) voldaan worden als burens niet meedoen en niet van plan zijn de bebouwing te verplaatsen? Om een individuele afweging mogelijk te maken dient te gemeente ook de algemene voorwaarden op te geven. Dit betekent in de praktijk onder andere een kleinere kwaliteitsverbetering, niet voldoen aan de parkeernorm en concessies doen op het gebied van veiligheid. Door het opgeven van de algemene voorwaarden wijkt de gemeente niet alleen af van het eerdere beleid, de eerdere afspraken met de provincie Utrecht in het kader van de parken langs de Maarsseveen, maar ook van de regels van het recent door uw raad vastgestelde bestemmingsplan Maarsseveense Plassen e.o..

Wie betaalt?

In de geldende beleidsnota "permanente bewoning" is het uitgangspunt dat alle kosten voor het doorlopen van de wijzigingsprocedure voor rekening zijn van de bewoners van de recreatieparken. Daarbij gaat het onder meer om het vergoeden van de gemeentelijke kosten voor het uitvoeren van bouwkundige controles van de chalets, onderhoud van nutsvoorzieningen en gezamenlijke infrastructuur op het park en de kosten van een extern bureau dat de parken ondersteunt bij het doorlopen van de procedure. Individuele aanvragers komen voor hoge kosten te staan. Daarbij worden individuele aanvragers ook financieel verantwoordelijk voor de fysieke realisatie van algemene voorwaarden zoals de aanleg van groen, het aanleggen van parkeervoorzieningen etc. Naast de financiële gevolgen vragen wij ons af of bewoners van legakkers, waarbij recreatie en permanente bewoning naast elkaar blijven bestaan, de gemaakte afspraken privaatrechtelijk kunnen borgen.

Veel procedures – ambtelijke belasting

Een individuele afweging betekent veel afzonderlijke procedures. Zoals hiervoor gezegd vraagt dit financieel en organisatorisch veel van de aanvrager, maar ook van de ambtelijke organisatie. Bij de gezamenlijke aanpak geldt één procedure voor één park. De wettelijke procedure wordt in één keer voor iedereen voorbereid en doorlopen. Bij een individuele afweging is dit niet het geval, zeker als individuele verzoeken elkaar in de tijd blijven opvolgen.

Geen eenduidig beleid

Een beleid dat ruimte biedt voor een individuele afweging straalt geen eenduidig beleid en optreden van de gemeente uit. In de huidige situatie hebben wij, zoals naar voren is gekomen tijdens onze rondleiding, grote moeite om nieuwe gevallen van permanente bewoning tegen te gaan. Het gegeven dat de gemeente de inschrijving aan de balie moet accepteren is voor "goudzoekers" al voldoende aanleiding te veronderstellen dat permanente bewoning mogelijk is of op termijn wordt. Een beleid

waarbij gestreefd wordt naar een duidelijk onderscheid tussen enkele legakkers die in zijn geheel in aanmerking komen voor permanente bewoning en voor de rest sprake is van verblijfsrecreatie biedt meer duidelijkheid dan ruimte laten voor individuele afweging. Ruimte voor een individuele afweging maakt het gemeentelijk handhaven (juridisch) nu en in de toekomst onzeker en ondersteunt de eigenaren van legakkers die permanente bewoning juist tegen willen gaan totaal niet. Gemeente en de bedoelde eigenaren zullen zich namelijk veelvuldig geconfronteerd zien met de opmerking dat de gemeente in zijn Toekomstvisie ruimte laat voor een individuele afweging.

Onderlinge verdeeldheid in plaats van gedeelde energie

Door ruimte te laten voor een individuele afweging werkt de gemeente mogelijk mee aan situaties waarbij mensen tegenover elkaar komen te staan met individuele belangen in plaats van met gedeelde energie te werken aan een kwaliteitsverbetering voor de gehele legakker.

Gevolgen voor andere taakvelden

Een beleid waarbij permanente bewoning en recreatief gebruik ook in de toekomst blijft bestaan heeft ook gevolgen voor andere taakvelden van de gemeente. Bestaande onduidelijkheden blijven bestaan terwijl wij deze juist weg wilden nemen en worden wellicht verder vergroot. Te denken valt aan gemeentelijke heffingen, verschillende bouwregels (ook vergunningvrij), handhaving, afvalinzameling, en de inschrijving in de gemeentelijke basisadministratie.

Goede ruimtelijke ordening?

De omzetting van een recreatiewoning naar een permanente woonbestemming dient vastgelegd te worden via een wijziging van het bestemmingsplan. Daarbij moeten de regels van een goede ruimtelijke ordening in acht genomen worden. Indien de gemeente gaat toestaan dat individuele woningen, op een voor de rest als recreatieterrein in gebruik zijnde legakker, bestemd worden als woonbestemming moet beoordeeld worden of voldaan kan worden aan de regels van een goede ruimtelijke ordening. Belangrijk onderdeel daarbij is dat de "nieuwe" functie geen belemmering mag vormen voor de uitoefening van de bestaande bestemming. Het is de vraag of het toevoegen van enkele woonbestemmingen, verdeeld over de legakker, kan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Feit is in ieder geval dat de gemeente medewerking verleent aan toevoegen van een nieuwe functie op of over een deel van een recreatieterrein. Daarmee neemt het aantal belangen toe en de complexiteit van de ruimtelijke afweging.

Precedentwerking

Indien er ruimte komt voor een individuele afweging kunnen ook andere bewoners zich in de toekomst beroepen op dit voorbeeld. Daarbij gaat het om parken elders in de gemeente waar tot nu toe steeds aangegeven is dat gedeeltelijke permanente bewoning niet is toegestaan, maar ook om individuele recreatiewoningen verspreid in het landelijk gebied of langs de Vecht. Een keuze voor individuele afwegingsruimte langs de Scheendijk wijkt af van het eerdere besluit zoals gemaakt in de "beleidsnota permanente bewoning recreatiewoningen".