



Informatienota

Datum : 24 april 2017
Van : Burgemeester en wethouders
Bijlagen : -
Onderwerp : Recreatiewoning Bommelsestraat 96 Ophemert
Zaak- / Docnummer : 15-20642 / 20918

KENNISNEMEN VAN:

De verwerking van het perceel Bommelsestraat 96 te Ophemert in het bestemmingsplan Buitengebied Neerijnen, Veegplan 2017

INLEIDING

In juni 2016 heeft Gemeentebelangen Neerijnen aan het college vragen gesteld over het perceel Bommelsestraat 96 te Ophemert. Het perceel met het daarop aanwezige bouwwerk is bestemd als recreatiewoning. De eigenaren van dit perceel hebben in 2008 een persoonsgebonden beschikking gekregen om de recreatiewoning permanent te mogen bewonen. De eigenaren van dit perceel hebben een verzoek ingediend om de bestemming van de recreatiewoning aan te passen naar een reguliere woonbestemming.

Op het moment dat de vragen werden gesteld (6 juni 2016), konden deze vragen nog niet beantwoord worden, omdat er in het kader van de voorbereidingen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen, Veegplan 2017' nog een afweging moest plaatsvinden. Op dit moment ligt het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Neerijnen, Veegplan 2017 ter inzage en zijn de verschillende verzoeken afgewogen.

BEANTWOORDING VRAGEN

1. Kan met de functiewijziging in het bestemmingsplan 'schoon schip' worden gemaakt met dergelijke gedoogsituaties?

Indien de bestemming van de recreatiewoning zou worden gewijzigd in een woonbestemming, verliest de persoonsgebonden beschikking haar waarde en komt te vervallen, omdat een woning door iedere willekeurige eigenaar legaal bewoond mag worden.

2. Kan de huidige bestemming voor de recreatiewoning uitgebreid worden met de functieaanduiding wonen?

Een functieaanduiding 'wonen' op een recreatiewoning leggen is geen logische keus. Een dergelijk aanduiding maakt het, net als een reguliere woonbestemming, mogelijk om de recreatiewoning naast recreatief verblijf permanent te mogen bewonen. Een aanpassing naar een woonbestemming is dan duidelijker en ligt meer voor de hand. Echter, door een aanduiding 'wonen' of een woonbestemming verandert de recreatiewoning in een reguliere woning, welke aan een ieder kan worden verkocht en door een volgende eigenaar ook weer als gewone woning kan worden gebruikt. De persoonsgebonden beschikking geeft alleen de huidige gebruiker toestemming om de recreatiewoning permanent te bewonen.

Informatienota

3. Is het mogelijk om de functiewijziging aan te passen in woning, zodat deze voldoet aan de wettelijke voorwaarden?

Juridisch-planologisch zou de recreatieve bestemming van de recreatiewoning wellicht gewijzigd kunnen worden in een woonbestemming, mits voldaan wordt aan bepaalde bouwkundige vereisten en wellicht nog enkele andere voorwaarden, zoals die ook gelden voor andere nieuwe woningen. Recreatiewoningen worden bij de bouw namelijk niet getoetst aan de regels voor volwaardige woningen.

Bestuurlijk gezien is het echter niet wenselijk de recreatieve bestemming te wijziging en permanente bewoning juridisch voor een ieder vast te leggen.

- a) De recreatiewoning is gelegen in het buitengebied. Het woon- en leefklimaat voor permanente woningen wordt door wet- en regelgeving goed beschermd. Andersom vormen nieuwe permanente woningen daardoor ook een beperking voor de gebruiksmogelijkheden voor omliggende landbouwgronden. Om verrommeling van het buitengebied te voorkomen zal zorgvuldig met de landbouwbelangen moeten worden omgegaan.
- b) Recreatiewoningen worden niet gezien als reguliere woningen en om die reden ook niet meegerekend in de gemeentelijke woningvoorraad. Indien een recreatiewoning wordt voorzien van een permanente woonbestemming (door een aanduiding wonen of een woonbestemming) zal deze ook moeten worden meegerekend in de woningvoorraad. Voor de planningslijst zou dit betekenen dat bij één van de geplande woningbouwplannen een woning minder kan worden gebouwd. Gezien de krapte op deze planningslijst is het om die reden op dit moment niet wenselijk de recreatiewoning van een permanente woonbestemming te voorzien.
- c) De recreatiewoning aan de Bommelsestraat 96 te Ophemert betreft niet de enige recreatiewoning waarvoor de eigenaren een permanente woonbestemming wensen. De eigenaar van de recreatiewoning aan de Zeek 8 te Hellouw heeft meerdere keren verzocht om een woonbestemming zodat daar permanent gewoond mag worden en de eigenaar van 5 recreatiewoningen aan de Donkerstraat 18 te Heesselt is afgelopen winter op gesprek geweest met de vraag of één van de recreatiewoningen als reguliere woning bestemd mocht worden. Al deze verzoeken zijn tot op heden geweigerd. Indien nu één recreatiewoning toch een permanente woonbestemming krijgt, gaat hier een precedentwerking vanuit. In het kader van de rechtsgelijkheid zullen andere eigenaren van recreatiewoningen dan verwachten dat ook aan hun verzoek wordt meegewerkt. Ook zou hiermee wellicht een opening gecreëerd kunnen worden om via een aanvraag voor een recreatiewoning, op termijn uiteindelijk een reguliere woning te krijgen.

BP BUITENGEBIED NEERIJNEN, VEEGPLAN 2017

In het kader van het bestemmingsplan Buitengebied Neerijnen, Veegplan 2017 heeft er een afwijking plaatsgevonden of het perceel Bommelsestraat 96 te Ophemert een woonbestemming zou kunnen krijgen. Gezien de hiervoor genoemde redenen is geen medewerking verleend aan het wijzigen van de bestemming en is voor Bommelsestraat 96 te Ophemert en de andere recreatiewoningen besloten de recreatiebestemming te behouden. Voor de huidige bewoners maakt dit echter geen verschil, aangezien zij door hun persoonsgebonden beschikking ter plaatse kunnen blijven wonen.