

Beleidsregels omzetten recreatiewoning naar woning Wijk aan Zee (2019)

Inleiding

In de gemeente Beverwijk zijn in diverse gebieden recreatiewoningen gelegen. De meeste recreatiewoningen bevinden zich in Wijk aan Zee. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Wijk aan Zee 2019' zijn er vragen binnengekomen omtrent het omzetten van recreatiewoningen naar woningen. Hiermee wordt bedoeld: het toegestane gebruik van recreatie te wijzigen in woongebruik, maar tevens de recreatiewoning bouwkundig te verbouwen naar een woning. Op grond van de voorschriften uit het bestemmingsplan 'Wijk aan Zee 2019' wordt onder een recreatiewoning verstaan:

'Een gebouw uitsluitend bestemd als recreatief woonverblijf voor een persoon, gezin of andere groep van personen, die daar geen hoofdverblijf hebben.'

Het permanent bewonen van recreatiewoningen valt volgens het bestemmingsplan onder strijdig gebruik. Het doel van de gemeente Beverwijk is op een verantwoorde en rechtvaardige wijze het bestaande strijdig gebruik met betrekking tot permanente bewoning van de recreatiewoningen in de gemeente, op aanvraag van de eigenaren, te legaliseren alsmede het voorkomen van strijdige situaties in de toekomst. Om dit doel te kunnen bereiken zijn deze beleidsregels opgesteld. Met een omgevingsvergunning voor de activiteiten *bouwen* en *handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening* op grond van artikel 2.1, eerste lid, sub a respectievelijk c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan het 'strijdig gebruik' van de recreatiewoning worden gelegaliseerd. Bij de herziening van het huidige bestemmingsplan zullen (onherroepelijke) omgevingsvergunningen die zijn verleend, onder toepassing van dit beleid, worden meegenomen.

Begripsbepalingen

Hieronder worden de begrippen gedefinieerd die in dit beleid worden gehanteerd:

1. Achtererf: het erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.
2. Bestemmingsplan: de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.
3. College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Beverwijk.
4. Huishouden: hiervan is sprake als één of meerdere personen in vast verband samenleven en er sprake is van continuïteit in de samenstelling ervan en van onderlinge verbondenheid.
5. Omgevingsvergunning: een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a en c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het bewonen van een recreatiewoning in strijd met het bestemmingsplan.
6. Openbare weg: voor een ieder toegankelijke weg.
7. Recreatiewoning: een gebouw, uitsluitend bestemd als recreatief woonverblijf voor een persoon, gezin of andere groep van personen, die daar geen hoofdwoonverblijf hebben.
8. Wonen: permanente huisvesting van één of meerdere personen in een woning.
9. Woning: een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, niet zijnde een woonwagen.

Reikwijdte

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het gebruiken van een recreatiewoning als een woning op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a en c van de Wabo wordt getoetst aan de onderstaande beleidsregels. Indien een aanvraag niet voldoet aan de beleidsregels, weigert het college de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Met een omgevingsvergunning voor de activiteiten *bouwen* en *handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening* op grond van artikel 2.1, eerste lid, sub a respectievelijk c, van de Wabo kan het 'strijdig gebruik' van de bestaande recreatiewoning, met de aanduiding 'recreatiewoning' in het bestemmingsplan 'Wijk aan Zee 2019', worden gelegaliseerd. Deze specifieke beleidsregels gaan boven de algemene Beleidsregels planologische kruimelgevallen (2016) voor zover deze regels daarmee conflicteren.

Toetsingscriteria omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning voor het gebruiken van een recreatiewoning voor permanente bewoning wordt verleend indien de recreatiewoning voldoet aan de volgende voorwaarden:

De recreatiewoning:

1. heeft een oppervlakte van minimaal 50m²;
2. bevindt zich niet op een achtererf en is zichtbaar vanaf de openbare weg;
3. voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen zoals vastgelegd in de vigerende nota Parkeernormen.

Het is van belang dat de recreatiewoning voldoet aan de bij of krachtens de Woningwet aan een bestaande woning gestelde eisen, de voorschriften uit het Bouwbesluit 2012 en de milieunormen (o.a. Wet milieubeheer en Wet geluidhinder) voor zover deze van toepassing zijn. De aanvrager moet zelf gegevens overleggen waaruit blijkt dat de recreatiewoning voldoet aan de eisen van de hierboven genoemde wet- en regelgeving.

Recreatiewoningen die in het verleden zijn vergund voor het 'verbouwen van een woonhuis', hoewel de bestemming recreatiewoning was, kunnen ook in aanmerkingen komen voor een omgevingsvergunning voor het strijdig gebruik.

Toelichting toetsingscriteria omgevingsvergunning

Om in aanmerking voor een omgevingsvergunning te komen, dient de recreatiewoning te voldoen aan de criteria a tot en met c en de relevante wet- en regelgeving, zoals genoemd in 'Toetsingscriteria omgevingsvergunning'.

a. de recreatiewoning heeft een oppervlakte van minimaal 50m²

Voor een goede woonkwaliteit bedraagt de oppervlakte van de recreatiewoning minimaal 50m².

b. de recreatiewoning bevindt zich niet op een achtererf en is zichtbaar vanaf de openbare weg

Om stedenbouwkundige verdichting op het achtererf en 'wonen achter wonen' te voorkomen, is het van belang dat de recreatiewoning zich niet op een achtererf bevindt en zichtbaar is vanaf de openbare weg.

c. de recreatiewoning voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen zoals vastgelegd in de vigerende nota Parkeernormen.

Bij een functiewijziging van recreatiewoning naar woning is volgens de parkeerberekening sprake van een toename van de parkeervraag die varieert tussen +1 en 0, afhankelijk van de grootte van de betreffende recreatiewoning. Het parkeerbeleid gaat uit van een vrijstelling bij ontwikkelingen. Indien de toename van de parkeervraag niet groter is dan +2 parkeerplaatsen, betekent dit dat het past binnen het vigerende parkeerbeleid. Het is van belang dat de recreatiewoning voldoet aan de parkeernormen, zodat de parkeerdruk in Wijk aan Zee niet wordt verhoogd.

Leges

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag om een omgevingsvergunning worden leges geheven conform de dan geldende Legesverordening Beverwijk.

Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking de dag na bekendmaking.

Citeertitel

Deze beleidsregels worden aangehaald als "Beleidsregels omzetten recreatiewoning naar woning Wijk aan Zee (2019)".

Juridische verantwoording

Met een omgevingsvergunning voor de activiteiten *bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening* op grond van artikel 2.1, eerste lid, sub a respectievelijk c, van de Wabo kan het 'strijdig gebruik' van de bestaande recreatiewoning, met de aanduiding 'recreatiewoning' in het bestemmingsplan 'Wijk aan Zee 2019', worden gelegaliseerd. Deze beleidsregels zijn een afwijking van categorie G, artikel 4, lid 10, van de Beleidsregels planologische kruimelgevallen (2016).

Burgemeester en wethouders zijn ingevolge artikel 2.4, eerste lid van de Wabo het bevoegd gezag voor het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) juncto artikel 4 van Bijlage II van het Bor wordt afgeweken van een bestemmingsplan of beheersverordening.

Ingevolge artikel 4:81, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) kan een bestuursorgaan beleidsregels vaststellen met betrekking tot een hem toekomende of onder zijn verantwoordelijkheid uitgeoefende, dan wel door hem gedelegeerde bevoegdheid.