

Verordening reserve recreatie en toerisme Wijdmeren 2024

De raad der gemeente Wijdmeren;
Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 26 september 2023;
Gelet op artikel 149 van de Gemeentewet;

B E S L U I T

De Verordening reserve recreatie en toerisme Wijdmeren 2024 vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 2 november 2023.

De raad voornoemd,

de griffier,

Mw. drs. E.B. Hörchner

de voorzitter,

Mw. drs. C.R. Larson

Art. 1 Begripsbepalingen

1. Recreatiewoning: een woning, waaronder ook verstaan een woonschip, die niet bestemd is voor permanente bewoning, in het bestemmingsplan aangegeven met 'R-VR';
2. Recreatieverblijf: zie Recreatiewoning
3. 'De kern van Wijdmeren': de door de gemeenteraad van Wijdmeren vastgestelde visie op concreet uit te voeren projecten om recreatie & toerisme binnen Wijdmeren te stimuleren
4. Geldende WOZ-waarde: de vastgestelde WOZ-waarde van de recreatiewoning zoals geldend ten tijde van het indienen van de aanvraag.
5. Indicatieve WOZ-waarde: waarde-indicatie van de woning door de gemeente, wanneer deze mogelijk omgezet wordt van recreatiewoning naar permanente te bewonen woning.
6. Nieuwe WOZ-waarde: waarde van de woning zoals vastgesteld na omzetting van recreatieve woning naar permanente woning.

Art. 2 Instelling van de reserve en doel van de reserve

1. Er is een reserve Recreatie & Toerisme.
2. Het doel van de reserve Recreatie en Toerisme is het uitvoeren van projecten en fysieke ingrepen ten gunste van het recreatieve en toeristisch voorzieningenniveau binnen de gemeente Wijdmeren.
3. Met het omzetten van een recreatiewoning naar een permanente woning, wordt een woning aan het recreatieve areaal onttrokken. Door middel van de reserve Recreatie & Toerisme wordt een percentage van de waardevermeerdering die optreedt bij het omzetten van een recreatiewoning naar een permanente woning gebruikt om een aantal concreet benoemde projecten te realiseren. Deze projecten staan beschreven in visiestuk 'De kern van Wijdmeren' en/of de structuurvisie van de gemeente Wijdmeren.
4. Gezien de onttrekking aan het toeristisch areaal, zijn de uit te voeren projecten gericht op een stimulering van de gemeentelijke recreatieve en toeristische sector, teneinde het afgenomen recreatief areaal, en de stagnerende toeristen- en forensenbelasting te compenseren.

Art. 3 Reikwijdte en toepassing

1. Ten tijde van het indienen van de aanvraag voor een besluit als bedoeld in art. 3.5, moet de woning in het bestemmingsplan zijn aangeduid met 'R-VR'.
2. De woning mag niet gelegen zijn op, of deel uitmaken van, een recreatierrein of vakantiepark.
3. De woning moet zich bevinden binnen het Bestaand Bebouwd Gebied, zoals vastgelegd in de provinciale verordening.
4. De woning moet voldoen aan de eisen zoals gesteld in de Omgevingswet en het bijbehorende Besluit bouwen leefomgeving (Bbl).
5. Bijdragen en stortingen zijn alleen van toepassing op woningen die worden omgezet door middel van een besluit tot vrijstelling, ontheffing, afwijkingsprocedure, uitwerking, wijziging of herziening van het bestemmingsplan.

Art. 4 Bijdrage aan de reserve

1. Op het moment dat de aanvraag voor de omzetting van de betreffende recreatiewoning aan de eisen voldoet, en deze in aanmerking komt omgezet te worden in een permanente woning, zal de gemeente hiertoe een indicatieve WOZ-waardebepaling uit laten voeren.

2. Het college van burgemeesters en wethouders stelt de hoogte van de storting vast, op basis van het verschil tussen de geldende WOZ-waarde en de indicatieve WOZ-waarde. De hoogte van de storting bedraagt 40 % van het verschil tussen de geldende en de indicatieve WOZ-waarde.
3. Op basis van de in het tweede lid genoemde gegevens wordt een anterieure overeenkomst opgesteld.
4. De woningeigenaar stort de bijdrage in de reserve Recreatie & Toerisme voordat de daadwerkelijke omzetting van de woning een feit is. Deze storting bedraagt minimaal € 2.500,- per omzetting, ook wanneer de omzetting geen waardevermeerdering voor de betreffende woning met zich meebrengt.
5. Na storting in de reserve Recreatie & Toerisme, en daadwerkelijke omzetting van de recreatiewoning naar permanente woning, volgt een definitieve waardebeoordeling van de onroerende zaak. De waardebeoordeling verloopt via de geëigende wegen waarbij de eigenaar mogelijkheden tot bezwaar en beroep heeft.
6. Na vaststelling van de nieuwe WOZ-waarde van de permanente woning, kan op verzoek van de eigenaar worden overgegaan tot vernieuwde vaststelling van de bijdrage aan de reserve Recreatie & Toerisme. Een verzoek tot vernieuwde vaststelling dient binnen 5 maanden na vaststelling van de definitieve WOZ-waarde bij de gemeente ingediend te zijn.

Art. 5 Bijdrage uit de reserve

1. De reserve Recreatie & Toerisme wordt uitsluitend aangesproken ter uitvoering van de projecten die gericht zijn op stimulering van de gemeentelijke recreatieve en toeristische sector.
2. Alvorens gebruik te kunnen maken van een bijdrage uit de reserve Recreatie & Toerisme, dient een projectvoorstel voorzien van financiële onderbouwing ter goedkeuring aan de gemeenteraad voorgelegd te worden.
3. De hoogte van de bijdrage, zoals bedoeld in lid 1, mag in totaliteit het saldo van de reserve, zoals bedoeld in artikel 2, niet overschrijden.

Art. 6 Overige bepalingen

1. Als door bijzondere omstandigheden de strikte toepassing van deze verordening, naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders, zou leiden tot een niet gerechtvaardigde uitkomst, kan het college in het belang van de volkshuisvesting afwijken van deze verordening mits de aard en de strekking van de verordening niet worden aangetast.
2. In gevallen waarin de verordening niet voorziet, beslist het college van burgemeester en wethouders. Het college stelt de gemeenteraad hiervan zo spoedig mogelijk op de hoogte.
3. De in deze verordening genoemde bedragen worden jaarlijks herzien, voor het eerst per 1 januari 2013, aan de hand van het consumentenprijsindexcijfer voor alle huishoudens (CPI 2006 = 100), zoals deze wordt vastgesteld en gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek. Daartoe zal de vergoeding worden vermenigvuldigd met de breuk waarvan de teller aangeeft het indexcijfer over het kalenderjaar voorafgaande aan het kalenderjaar gedurende welke de herziene vergoeding heeft gegolden en de noemer het indexcijfer over het kalenderjaar daaraan weer voorafgaand. De vergoeding zal echter nooit lager zijn dan de aanvangstarieven. Mocht het Centraal Bureau voor de Statistiek op enig moment de publicatie van vorenbedoelde cijfers staken, dan zullen de tarieven op basis van vergelijkbare gegevens worden herzien.

Art. 7 Slotbepalingen

1. Deze verordening wordt aangehaald als de "Verordening reserve recreatie en toerisme Wijdmeren 2024".
2. Deze verordening treedt tegelijk in werking met de Omgevingswet. De datum voor uitwerkingtreding is onbepaald.
3. Tegelijk met de inwerkingtreding van deze verordening vervalt de voorgaande 'Verordening Reserve Recreatie en Toerisme Gemeente Wijdmeren 2012'.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 2 november 2023.

De raad voornoemd,

de griffier,

Mw. drs. E.B. Hörchner

de voorzitter,

Mw. drs. C.R. Larson

Toelichting

Technische wijziging in het kader van de inwerkingtreding van de Omgevingswet

Gelet op de inwerkingtreding van de Omgevingswet dienen enkele wetten en artikelen gewijzigd te worden. Om deze regeling onder de Omgevingswet voort te kunnen zetten zijn artikel 3, lid 4 en artikel 7 gewijzigd om te verwijzen naar de juiste wetgeving. Ook is er een wijziging gemaakt in de hiernavolgende toelichting.

Algemeen

Met het vaststellen van de structuurvisie maakt de gemeente Wijdemeren het mogelijk een reserve Recreatie & Toerisme in te stellen. In de structuurvisie staat de koers van de gemeente op het gebied van recreatie en toerisme voor de komende jaren beschreven. De genoemde projecten zijn verder uitgewerkt in het tevens vastgestelde visiestuk 'De kern van Wijdemeren'.

De gemeente Wijdemeren wil een aantrekkelijke verblijfplaats voor toeristen en recreanten blijven, hiervoor is het belangrijk het aanbod aan recreatieve voorzieningen niet afneemt.

Hoofddoel

Wanneer een recreatiewoning aan het recreatieve areaal wordt onttrokken, dient hiervoor ter compensatie een eenmalige bijdrage te worden gestort in de gemeentelijke reserve Recreatie & Toerisme.

Recreatiewoningen

Binnen de gemeente Wijdemeren staan veel recreatiewoningen. Een aantal van deze woningen zou, gezien de locatie, ook zeer geschikt kunnen zijn als permanente woning. Daarnaast zijn er ook recreatiewoningen die qua locatie absoluut niet geschikt zijn voor permanente bewoning, zoals recreatiewoningen op eilanden, recreatieparken en buiten het Bestaand Bebouwd Gebied.

Met het instellen van de reserve Recreatie & Toerisme maakt de gemeente Wijdemeren het voor particuliere eigenaren mogelijk om bepaalde recreatiewoningen te laten bestemmen tot permanente woning.

Bovenplanse verevening en ruimtelijke ontwikkelingen

Bij bovenplanse verevening gaat het om winstgevende gebiedsontwikkelingen die bijdragen aan verliesgevende ontwikkelingen. Kortom: het omzetten van een recreatiewoning naar een permanente woning heeft een waarde verhogend effect op de betreffende woning, met een procentuele bijdrage van deze waardeverhoging worden projecten uitgevoerd betrekking hebben op de ruimtelijke ontwikkeling. Zie voor een overzicht van de betreffende projecten 'Structuurvisie Wijdemeren: Beheerste ontwikkeling met behoud van het goede', en visiestuk 'De kern van Wijdemeren'.

Het recht van de gemeente om voor dergelijke bovenplanse vereveningen een bijdrage aan de woning-eigenaar te vragen, is geregeld in de Omgevingswet.

Anterieure overeenkomst

De bijdrage van een woningeigenaar in de reserve Recreatie & Toerisme kan de gemeente alleen afdwingen middels een anterieure overeenkomst, met de structuurvisie als beleidsmatige basis.

Na aanvraag van de woningeigenaar, bepaalt de gemeente de indicatieve WOZ-waarde van de woning als zijnde het een permanent te bewonen woning. De bijdrage aan de reserve Recreatie & Toerisme bedraagt 40% van het verschil tussen de geldende WOZ-waarde en de indicatieve WOZ-waarde. De anterieure overeenkomst wordt op basis van deze gegevens opgesteld.

Na het ondertekenen van de overeenkomst wordt de daadwerkelijke procedure voor het omzetten van de betreffende recreatiewoning naar permanente woning in gang gezet.

Indien de aanvrager weigert om de anterieure overeenkomst te tekenen (en/of storting in de reserve te doen), kan het college respectievelijk de gemeenteraad weigeren de woning om te zetten van recreatieve naar permanente bewoning. De reden daarvoor is dat het onttrekken van een woning uit het recreatief areaal vanuit planologisch oogpunt ongewenst is wanneer niet middels een anterieure overeenkomst een storting in de reserve Recreatie & Toerisme gewaarborgd is.