

Voorstel College B&W

Nummer : Nummer
Datum : 2 juli 2024
B&W vergadering : 30 juli 2024
Medewerker : Hans Kijk in de Vegte
Portefeuillehouder : Theo Faber

Onderwerp

Aanvraag beginseluitspraak planologische wijzigingen Willibrordusstraat 12-14 Buren.

Voorgesteld besluit

Een positief standpunt in te nemen over het toestaan van recreatieve verhuur van het bijgebouw op het adres Willibrordusstraat 14a en het onttrekken van een bouwvlak voor recreatieve appartementen op het adres Willibrordusstraat 12a/12b.

Akkoord met advies**akkoord**

Iwan Valk



Roelof Burghoorn



Patty de Jong

**Rol gemeenteraad**

- ☐ Besluitvorming (raadsvoorstel toevoegen)
☒ Informeren (aanbiedingsbrief toevoegen)
☐ Geen rol

Status advies

- ☐ Actief openbaar
☒ Passief openbaar
☐ Geheim

Genomen besluit

Datum:

30/7/2024

Conform



Anders:

Conform

Motivering

Beoogd effect

Initiatiefnemer krijgt inzicht in de bereidwilligheid van de gemeente om medewerking aan het plan te verlenen en kan hierdoor een inschatting maken of het zinvol is een formele aanvraag in te dienen.

Inleiding

Er is een beginseluitspraak aangevraagd met betrekking tot het toestaan van recreatieve verhuur van een bijgebouw aan de Willibrordusstraat 14a en het verwijderen van een bouwvlak bestemd voor verblijfsrecreatie, aan de Willibrordusstraat 12a/12b in Buren.

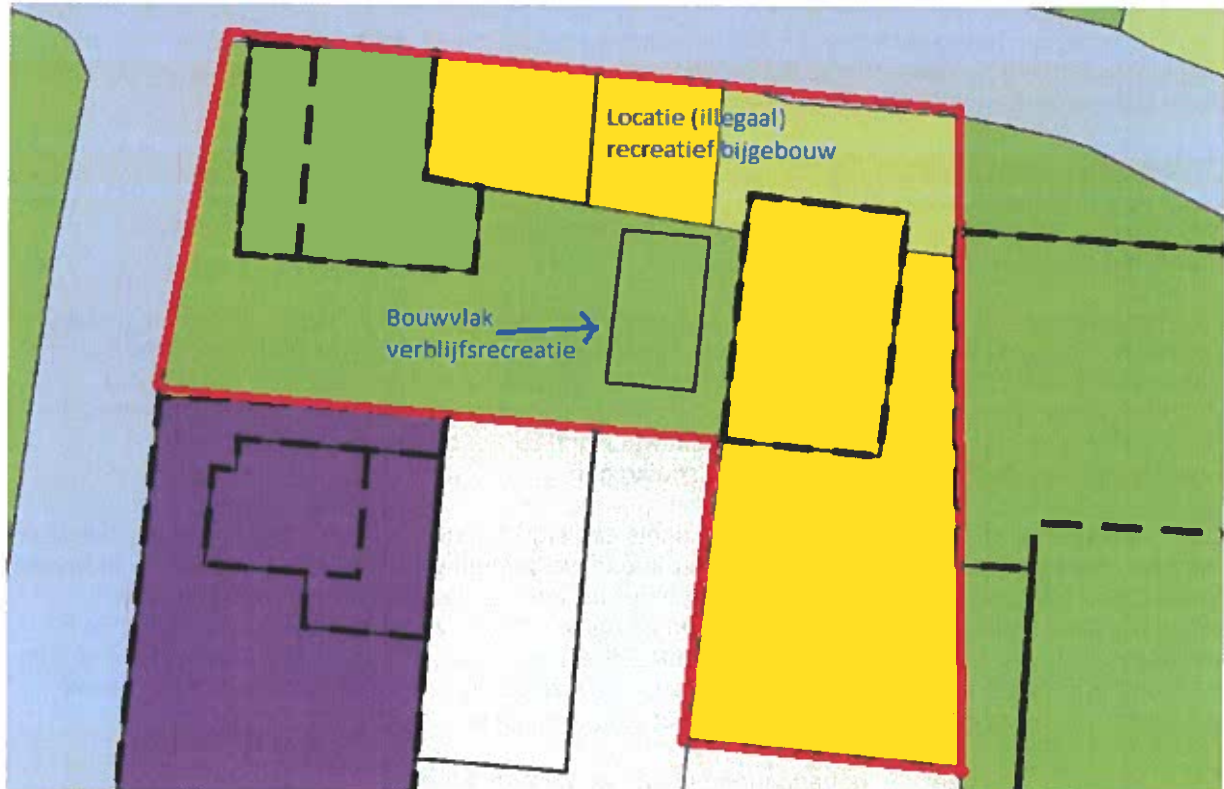
Achtergrondinformatie

Op 30 januari 2024 heeft het college een negatief standpunt ingenomen over het toekennen van een recreatieve bestemming aan het gehele pand Miedenweg 1, Willibrordusstraat 12a/b en Willibrordusstraat 14 Buren. Daarnaast heeft het college een negatief standpunt ingenomen over het recreatieve gebruik van het bijgebouw behorend bij nummer 14a. Voor de achtergrond van dit principebesluit wordt verwezen naar het collegevoorstel + besluit d.d. 30 januari, welke is opgenomen in de bijlage bij dit voorstel.

Naderhand zijn er gesprekken gevoerd met initiatiefnemer, tevens eigenaar van Willibrordusstraat 14a (perceel Nes D 1546). Tijdens de gesprekken werd duidelijk dat initiatiefnemer naar mogelijkheden zoekt om het recreatieve gebruik van het bijgebouw bij nummer 14a te legaliseren. Hij gaf aan dat de complete percelen Nes D743 en D959, welke voor een groot deel een verblijfsrecreatieve bestemming hebben, op korte termijn in zijn bezit zullen komen. De adressen die binnen die zich binnen deze percelen bevinden zijn Miedenweg 1, Willibrordusstraat 12a/12b, Willibrordusstraat 14 en Willibrordusstraat 14a. De nieuwe eigendomssituatie zou mogelijkheden bieden om de planologische invulling van het complete gebied te herzien.

In de zuidoosthoek van perceel D743 bevindt zich een bouwvlak van 84 m2 binnen de bestemming recreatie-verblijfsrecreatie 2, hier mogen gebouwen worden gebouwd ten behoeve van recreatieappartementen. Omdat hier een aanduiding voor een maximum goothoogte en maximum bouwhoogte ontbreekt zitten er juridisch-planologisch ook geen beperkingen aan de maximum goothoogte en bouwhoogte. Hoewel er op dit moment een pand staat dat in gebruik is als berging, biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om hier een flink aantal recreatieappartementen in te realiseren.

De initiatiefnemer (en toekomstig eigenaar van het perceel waarop dit bouwvlak zich bevindt) heeft het voorstel gedaan om de juridisch planologische mogelijkheden van dit bouwvlak af te schalen naar een berging behorend bij de woning, het recreatiebedrijf en recreatiewoning (vallend onder overgangsrecht) op respectievelijk de Miedenweg 1, Willibrordusstraat 12a/12b en Willibrordusstraat 14. Dit zal tot gevolg hebben dat er ter plaatse van dit bouwvlak geen appartementen meer mogen worden gerealiseerd. Hier wil hij tegenover zetten dat het bijgebouw van 45 m2 aan de Willibrordusstraat 14a, welke nu illegaal ingericht is als recreatiewoning, recreatief mag worden verhuurd. Dit bijgebouw is na eerdere succesvolle handhaving weer recreatief in gebruik, sinds deze naar de huidige eigenaar is overgegaan. Op dit moment is er dus sprake is van strijdig gebruik.



Argumenten

1.1 Dit sluit aan op verblijfsrecreatief beleid

Het huidige beleid is gericht dat er geen groei meer plaatsvindt van logiesaccommodaties: het toerismebeleid, vastgesteld in april 2023, sluit nieuwe bestemmingen en uitbreiding van bestaande verblijfsrecreatieve bestemmingen uit. Dit betekent echter niet dat er in zijn geheel geen groei meer mogelijk is van bestaande accommodaties. Op Ameland zijn binnen de verblijfsrecreatieve bestemmingen (groepsverblijven, hotels en appartementen) nog veel bouwvlakken onbenut. Dat wil zeggen dat hier nog geen bedden voor verblijfsrecreatie zijn gerealiseerd maar waar deze bij recht wel mogelijk zijn. Hier kan dus groei van het aantal toeristische bedden plaatsvinden. Doordat het huidige beleid erop is gericht om groei van recreatiebedrijven en het aantal recreatieve bedden zoveel

mogelijk te beperken, kan het onttrekken van deze onbenutte bouwvlakken hieraan bijdragen. Door de 'ruil' met het recreatieve bijgebouw blijft er netto minder recreatief bouwvlak over (van 84 m² naar 45 m²) en blijven minder recreatieve bedden over dan in potentie mogelijk zou zijn binnen het huidige planologisch regime.

1.2 Ruimtelijk gezien zijn er geen beletselen

Wat betreft het toestaan van recreatieve verhuur van het bijgebouw is er sprake van het toestaan van een bestaande situatie, welke tot op heden illegaal is. Deze bestaande illegale situatie heeft ruimtelijk gezien geen problemen opgeleverd. Handhaving op het recreatieve bijgebouw heeft in het verleden enkel plaatsgevonden op basis van strijd met de oorspronkelijk verleende vergunning en het gemeentelijk beleid. Er is geen sprake geweest van (parkeer-)overlast of andere overlast gevende situaties.

Het zuidelijke gebouw binnen het recreatieve gebouw is tot op heden niet gebruikt voor recreatieve verhuur. Door het wegnemen van deze planologische mogelijkheden is verzekerd dat dit in de toekomst ook niet zal gebeuren. Ruimtelijk gezien zal hier geen of weinig verandering plaatsvinden.

Kosten en dekking

N.v.t.

Risico's of kanttekeningen

Vanwege het handhavingstraject in het verleden is het legaliseren van een bijgebouw voor recreatieve verhuur is niet onomstreden. Het toekennen van een recreatieve bestemming kan als signaal worden opgevat dat aanhoudend illegaal gebruik uiteindelijk wordt beloond. Echter, in dit geval is deze keuze goed uit te leggen door specifieke omstandigheden en het feit dat er netto behoorlijk wordt gekort op de planologische mogelijkheden op het gebied van verblijfsrecreatie. Hiermee wordt aangesloten bij de beleidsuitgangspunten van de gemeente.

Planning en uitvoering

Aanvrager wordt schriftelijk op de hoogte gebracht van het door het college ingenomen standpunt. En kan een aanvraag indienen voor een formele planologische procedure. Over de planologische procedure het volgende:

De status van het bouwvlak waar nu nog appartementen mogelijk zijn zal moeten worden afgeschaald naar een berging. Het bijgebouw zal dan een aanduiding moeten krijgen voor verblijfsrecreatie, behorend bij de woning op 14a. Op deze manier kan het bijgebouw in de toekomst ook weer in gebruik worden genomen als berging bij 14a en ontstaat geen risico dat de recreatieappartementen apart zullen worden verkocht. Dit risico bestaat wel wanneer het bijgebouw een zelfstandige bestemming 'recreatie – verblijfsrecreatie 2' zou krijgen.

De planologische wijziging is niet mogelijk middels een BOPA (buitenplanse omgevingsplanactiviteit) omdat in dat geval de oorspronkelijke verblijfsrecreatieve bestemming niet komt te vervallen. In theorie kunnen dan nog steeds appartementen worden gerealiseerd in het zuidelijke bouwvlak. Om het complete gebied planologisch te herzien is een wijziging van het omgevingsplan juridisch gezien de enige mogelijkheid. De aanvrager moet hiervoor zelf een aanvraag indienen en ter ondersteuning een ruimtelijk adviesbureau inschakelen. Er geldt een uitgebreide procedure waarbij de gemeenteraad bevoegd beslisorgaan is tot het wijzigen van het omgevingsplan.

Ter plaatse van een deel van het appartement aan de Willibrordusstraat 12b zit een omissie in het bestemmingsplan: het gele vlak met een woonbestemming is te ver doorgeschoven over 12b omdat bij de vorige herziening de kadastrale grens is gevolgd. Het herstellen van deze onjuistheid kan in dezelfde planologische procedure worden meegenomen. Hetzelfde geldt voor de bedrijfswoning aan de Miedenweg 1. Als hier feitelijk geen sprake meer is van een bedrijfswoning (dus geen noodzakelijke bewoning ten behoeve van een recreatiebedrijf) maar van een reguliere woning, kan aan deze woning een reguliere woonbestemming worden toegekend. Het complete plangebied kan op deze manier worden herzien waarbij de bestaande én gewenste situatie opnieuw en op een juiste manier juridisch-planologisch worden vastgelegd.

Omdat er op dit moment nog sprake is van verschillende eigenaren, moet door aanvrager expliciet schriftelijk instemming worden gevraagd van de eigenaar van het perceel waar zich het recreatieve bouwvlak op bevindt. Deze moet akkoord gaan met de gevraagde planologische wijziging. Als ten tijde

van de aanvraag de eigendomssituatie is veranderd, zoals beschreven in alinea 2 bij 'achtergrondinformatie, is dit niet aan de orde.

Afstemming met staffuncties en andere teams

Afgestemd met:

- | | |
|---|--------------------------------------|
| ☐ Communicatie | ☐ Financiën |
| ☐ Juridische zaken | ☐ ICT |
| ☐ P&O | ☐ Ander team: |

Resultaat afstemming: *nvt*

Afstemming griffie (bij raadsvoorstellen verplicht)

- ☐ Afgestemd ☒ Niet afgestemd

Communicatie (invullen bij actief openbaar)

Boodschap	Doelgroep	Via welk middel	Door wie	Wanneer

Bijlagen

1. Collegebesluit 30-1-2024
2. Brief gemeenteraad collegebesluit Willibrordusstraat 30-07-2024