Besluitvorming Raad

Onderwerp	**Ontwerp verklaring van geen bedenkingen Juliana Bernhardweg 7 Dwingeloo**
Openbaarheid	Openbaar
Zaaknummer	2024-002376
Datum voorstel	13 februari 2024

Beslispunten

1. Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht afgeven voor het toestaan van het gebruik als reguliere woning van het pand Juliana Bernhardweg 7 Dwingeloo.
2. Indien er geen zienswijzen worden ingediend m.b.t. het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning en er in de omgevingsvergunning t.o.v. het ontwerpbesluit geen wijzigingen worden doorgevoerd, de ontwerp verklaring van geen bedenkingen te laten gelden als een definitieve verklaring van geen bedenkingen.
3. Voor deze aanvraag omgevingsvergunning af te zien van het vragen van een vereveningsbijdrage zoals genoemd in de Structuurvisie Transformatie recreatiewoningen gemeente Westerveld.

Kosten, baten en dekking

De aanvrager is voor de behandeling van zijn aanvraag leges verschuldigd op grond van de Legesverordening 2023, het jaar waarin de aanvraag is gedaan.

Inleiding

Aan de Juliana Bernhardweg 7 te Dwingeloo bevindt zich een woning uit 1918 die later – toen er vanaf de jaren ’60 van de 20e eeuw bestemmingsplannen voor het buitengebied verplicht werden - als recreatiewoning is bestemd. De eigenaar heeft op 6 december 2023 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend om het pand (ook) als reguliere woning te mogen gebruiken.

Beoogd effect

Afgifte door uw raad van een ontwerp verklaring van geen bedenkingen. Dit is een noodzakelijke stap in de procedure om het gebruik als reguliere woning toe te staan van het als recreatiewoning bestemde pand Juliana Bernhardweg 7 Dwingeloo.

Argumenten

1.1 Wij achten dit een passend gebruik

Gezien de uitstraling en het gewenste gebruik van het pand, vinden wij een woonbestemming een passende bestemming voor het pand. In de directe omgeving zijn er geen bedrijven gevestigd. Daarnaast is de woning gelegen aan een rustige weg. De Regionale Uitvoeringsdienst Drenthe heeft geadviseerd dat de milieuaspecten geen beperking leven voor deze ruimtelijke ontwikkeling. Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied 2012 en heeft daarin de bestemming ‘Recreatie – Recreatiewoning’. Met de aanvraag omgevingsvergunning wordt ook aangetoond dat de woning voldoet aan de eisen en wetgeving voor een reguliere woning. In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat met de aanvraag kan worden voldaan aan een ‘goede ruimtelijke ordening’.

1.2 *De raad heeft bepaald dat het college voor dergelijke projecten een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen aan de raad moet vragen*

Naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) heeft de gemeenteraad in 2011 een lijst vastgesteld van gevallen waarin het college voorafgaand aan de vergunningverlening geen verklaring van geen bedenkingen (vvgb) aan de raad hoeft te vragen. De wettelijke grondslag hiervoor ligt in artikel 6.5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor). In deze lijst van categorieën van gevallen komt het medewerking verlenen aan deze aanvraag niet voor. Voordat een ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning ter inzage mag worden gelegd, dient uw raad een ontwerp vvgb af te hebben gegeven. Wanneer het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning ter inzage ligt, kan een ieder een zienswijze indienen.

2.1 Als er geen zienswijzen worden ingediend is er geen aanleiding voor een heroverweging

Als er geen zienswijzen worden ingediend, wordt het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning niet meer aangepast. Het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning wordt dan ongewijzigd omgezet in de definitieve omgevingsvergunning. Er zijn dan geen gewijzigde feiten, omstandigheden en argumenten. In dat geval is er geen aanleiding voor een heroverweging. Voor een efficiënte procedure wordt daarom voorgesteld de ontwerp vvgb in dat geval te beschouwen als de definitieve vvgb.

3.1 Het vragen van een vereveningsbijdrage vinden wij in dit geval onredelijk

Op 29 maart 2022 heeft de gemeenteraad van Westerveld de Structuurvisie Transformatie recreatiewoningen gemeente Westerveld vastgesteld. Op basis van die structuurvisie vraagt de gemeente Westerveld om een vereveningsbijdrage bij transformaties waarbij recreatiewoningen een woonbestemming krijgen. In het geval van een functiewijziging van de bestemming recreatie naar wonen, wordt toeristisch-recreatief aanbod onttrokken aan de gemeente. Dit wordt gezien als een nadelige ruimtelijke ontwikkeling op het gebied van toerisme en recreatie, omdat het de kwaliteit, omvang en het maatschappelijk-economisch potentieel van het toeristisch product in de gemeente Westerveld verslechtert. Voor eigenaren van een recreatiewoning betekent de functiewijziging vaak een positieve waardeontwikkeling van hun woning/grond en daarnaast extra gebruiksmogelijkheden. De gemeente Westerveld vraagt daarom een financiële bijdrage aan de eigenaren ter compensatie van de nadelige ruimtelijke ontwikkeling, om te verevenen met de kosten voor toeristisch-recreatieve ruimtelijke ontwikkelingen elders in de gemeente. De vereveningsbijdrage wordt alleen gevraagd indien er een waardestijging van het perceel verwacht wordt. In principe wordt een percentage van 25% van deze verwachte waardestijging gehanteerd als vereveningsbijdrage.

Het betreft echter een pand dat in 1918 niet specifiek als recreatiewoning is gebouwd en vergund, maar als een woning. Dat het pand de afgelopen decennia als recreatiewoning is gebruikt doet niet aan deze oorsprong af, dat is een keuze geweest van de gebruiker(s). Vanaf het moment dat bestemmingsplannen voor het buitengebied moesten worden vastgesteld (de jaren ’60 van de 20e eeuw) is van gemeentewege ervoor gekozen om het pand te bestemmen als recreatiewoning. Er had ook voor kunnen worden gekozen om het pand als reguliere woning te bestemmen, die immers ook als tweede woning/recreatiewoning mag worden gebruikt. Het betreft geen recreatiewoning die als zodanig is opgericht in recentere tijden. Vaak zijn moderne recreatiewoningen ook op plekken gebouwd waar normaal gesproken planologisch geen medewerking zou worden verleend aan reguliere woningen, maar vanuit een toeristisch-recreatief belang. In de nabije omgeving van Juliana Bernhardweg 7 zijn ook geen andere als recreatiewoning bestemde panden aanwezig, maar reguliere woningen.

Kanttekeningen

Indien uw raad geen ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgeeft, wordt verlening van de omgevingsvergunning onmogelijk en dient deze door ons college te worden geweigerd. Zoals bij iedere aanvraag omgevingsvergunning is het mogelijk dat belanghebbenden beroep instellen tegen het vastgestelde bestemmingsplan. Omdat op deze aanvraag de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wabo van toepassing is, dient een belanghebbende na de verlening direct beroep in te stellen en niet eerst bezwaar te maken bij ons college.

Communicatie

De ontwerp omgevingsvergunning zal samen met de ontwerp verklaring van geen bedenkingen 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend. Worden er zienswijzen ingediend, dan gaat het voorstel opnieuw naar uw raad. Uw raad wordt dan gevraagd een definitief besluit te nemen over de verklaring van geen bedenkingen. Worden er geen zienswijzen ingediend, dan verleent ons college de omgevingsvergunning.

Inwonersparticipatie

Hoe worden inwoners en andere belangstellenden betrokken in dit proces?
Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning kunnen belanghebbende een zienswijze indienen. De ter inzage legging wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd.

Waarom vindt inwonersparticipatie op deze manier plaats?
Zo is wettelijk voorgeschreven.

Wat is het niveau van de participatie?
Informeren

Wanneer vindt participatie plaats?
Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning.

Bijdrage aan Global Goals (SDG)



Duurzame steden en gemeenschappen: Het gaat om wijziging van het gebruik van recreatiewoning naar reguliere woning.

Bijlagen (openbaar)

- Aanvraagformulier;
- Ruimtelijke onderbouwing;
- Concept-raadsbesluit.