Informatienota raad

Zaaknummer: Z-20-111502
Nummer: DOC-21-370821
Datum: 18 mei 2021
Steller: College
Onderwerp: Principeverzoek gebruik recreatie-accommodatie Dijkweg 276 voor 2 woningen en huisvesten van 8 buitenlandse werknemers.

Ter informatie

Kennis nemen van:
Het besluit van het college op het principeverzoek

Aanleiding
De Klankbordgroep (hierna KBG) heeft op verzoek van ons college advies verstrekt over het principeverzoek over de Dijkweg 276.
De KBG geeft in haar advies aan dat de inbreng van omwonenden geen aanleiding geeft voor het weigeren van de gevraagde medewerking.
De KBG is het niet eens met de planologische beoordeling die ons college bij het verzoek om advies heeft gevoegd. Zij acht de beoordeling strijdig met het raadsbeleid. Ons college deelt deze mening niet en daarom voelt ons college zich genoodzaakt u te informeren over ons besluit op het principeverzoek en onze beoordeling van de opmerkingen van de KBG.

Kernboodschap
Ons college heeft een deugdelijke planologische afweging gemaakt.

Consequenties
Geen

Communicatie
Geen

Vervolg
De aanvrager zal een omgevingsvergunning aanvragen. De behandeling daarvan en de besluitvorming daarop behoren tot de bevoegdheden van ons college. Als de aanvraag overeenkomt met het principeverzoek en voldoet aan de wettelijke eisen verleent ons college de vergunning.

Bijlagen
1. Uitleg uitgevoerde planologische toetsing Dijkweg 276

1. **Bijlage: Uitleg uitgevoerde planologische toetsing Dijkweg 276**

Onderstaande onderbouwing van ons college is opgenomen in de vraag aan de Klankbordgroep (hierna KBG) om advies te verstrekken. Het is geen plan waarvoor een verklaring van geen bedenkingen nodig is (kruimelgevallenregeling) maar niettemin wilde ons college graag de mening horen van de Klankbordgroep over de burgerparticipatie. De Klankbordgroep kan aan de hand van de opmerkingen van de omwonenden en dorpsraad aandachtspunten aan ons college meegeven voor de beslissing op het principeverzoek.

-begin citaat-

Bestemming

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan " Dorpskernen III" waarin het perceel de bestemming "Wonen" heeft. Hier is één woning toegestaan. De 2e woning en de huisvesting van buitenlandse werknemers zijn niet toegestaan.

Het recreatief gebruik vindt plaats op basis van vergunningen die indertijd door het college van Andijk zijn verleend voor het gebruik van het pand voor 2 zelfstandige recreatiewoningen en 6 studio's voor recreatief gebruik met een gezamenlijke kamer en keuken. Het overgangsrecht is dus van toepassing.

Het college kan meewerken met een 'buitenplanse afwijking voor afwijkend gebruik" ex artikel 2.12, eerste lid onder a onder 2 van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht en artikel 4 onder 9 van het Besluit omgevingsrecht. Ook wel de kruimelgevalregeling genoemd.

Ruimtelijke impact

Ons college vindt de ruimtelijke impact van het gebruik van de 2 recreatiewoningen voor permanente bewoning gering. Gebruik van één woning voor permanente bewoning is al toegestaan en het gebruik van de 2e woning past binnen het woongebruik in dit deel van het dorpslint.

De ruimtelijke impact van de huisvesting buitenlandse werknemers in de 6 studio's moet worden vergeleken met het gebruik voor recreatief verhuur. In beide gevallen is er sprake van wisselende gebruikers die gebruik kunnen maken van de gezamenlijke kamer en keuken en, als het weer het toelaat, van het buitenterras. In principe kan het gebruik het gehele jaar plaatsvinden. In beide situaties moet er sprake zijn van toezicht en dat wordt uitgeoefend door de eigenaar die in één van de 2 recreatiewoningen permanent gaat wonen.

Het parkeren vindt op eigen terrein plaats.

-einde citaat-

Standpunt Klankbordgroep

"De Klankbordgroep overweegt dat:

- De bezwaren van de omwonenden zijn terug te voeren op de gebeurtenissen in het verleden en zij daardoor geen positieve verwachting hebben op de gewenste veranderingen;
- Er door de gemeente gehandhaafd is tegen de niet vergunde huisvesting van arbeidsmigranten;
- Er begrip is voor de geuite bezwaren, echter deze zorg op zichzelf levert geen afwijzingsgrond op;
- Het college heeft aangegeven dat de ruimtelijke impact van het gebruik van de 2 recreatiewoningen voor permanente bewoning gering is omdat permanente bewoning voor een woning al is toegestaan en het gebruik van de 2e woning zou passen binnen het woongebruik in dit deel van het dorpslint. Het college heeft voorts aangegeven dat de ruimtelijke impact van de huisvesting buitenlandse werknemers in de 6 studio's moet worden vergeleken met het gebruik daarvan voor recreatief verhuur. Het verzoek zou verder passend zijn in het bestaand beleid;
- Er niet kan worden meegegaan in het standpunt van het college dat het verzoek voor wat betreft de omzetting van de twee recreatiewoningen naar permanente woningen passend is in het kader van het bestaand beleid. Immers, uit het in oktober 2020 vastgestelde Generiek afwegingskader woningbouw volgt dat de voorgevel van het bijgebouw, waarin de woning is voorzien, in alle gevallen niet voorbij (niet achter) de achtergevel van de belendende hoofdgebouwen mag zijn gepositioneerd;
- Voorts is het opheffen van recreatiewoningen en/of -studio's c.q. omzetting daarvan naar een arbeidsmigrantenpension/-verblijf zeker geen beleid vanuit de raad, dit zou bovendien een – ongewenst – precedent kunnen scheppen;
- Ook is het geen beleid dat arbeidsmigranten "in de achtertuin" worden gehuisvest, dit komt ook niet in het voorgenomen beleid; anticiperen op het komende beleid van huisvesting van arbeidsmigranten is dan ook niet aan de orde.

Conclusie standpunt Klankbordgroep
De Klankbordgroep neemt een negatief standpunt in over de medewerking aan dit principeverzoek."
-einde citaat –

Reactie college op standpunt Klankbordgroep.

Allereerst is het van belang om te constateren dat de KBG stelt dat de problemen in het verleden geen aanleiding geven om de gewenste huisvesting van buitenlandse werknemers af te wijzen.
Dit komt overeen met ons standpunt.

Woning.
Het gaat niet om de situatie dat een bijgebouw wordt omgezet tot een woning zoals de KBG wel veronderstelt.
Hier is sprake van de bijzondere situatie van één hoofdgebouw waarin al twee volwaardige

woningen zijn gebouwd en vergund voor recreatief gebruik. Het gaan dan om de omzetting van het recreatief gebruik in permanente bewoning. Bovendien mag 1 woning volgens het bestemmingsplan dorpskernen III al worden benut voor permanente bewoning.
Voor deze bijzondere situatie is dus geen beleid geschreven. Het college mag zelfstandig beslissen en er is geen Verklaring van geen bedenkingen nodig zoals in het besluit van 2 juli 2015 door de gemeenteraad is vastgelegd. Het valt onder Categorie 2 Wonen 2.1.
Wij vinden dit gebruik voor permanente woondoeleinden passen binnen het woongebruik in dit deel van het dorpslint. Dit woonkarakter is door de gemeenteraad in het bestemmingsplan Dorpskernen III vastgelegd.
Het is overigens niet vreemd dat er 2 woningen achter elkaar staan, aan de Dijkweg 381 t/m 388 zijn zo quadrantwoningen gerealiseerd.

Van recreatief gebruik van de 6 studio's naar huisvesting van 8 buitenlandse werknemers.
Allereerst wijzen wij erop dat het een bijzondere situatie betreft die niet in het beleid van de raad is omschreven. Er is sprake van één gebouw waarin 2 recreatiewoningen en 6 recreatiestudio's zijn ondergebracht.
Wel is vastgelegd dat huisvesting van maximaal 8 buitenlandse werknemers in de linten door het college kan worden afgedaan en niet langs de raad moet. Dit is aangegeven in de beantwoording raadsvragen van 3 december 2018 DOC-18-114242.
Wij hebben bij deze bijzondere situatie overwogen dat het gewijzigd gebruik van de 6 studio's, waar 12 recreanten in kunnen verblijven, naar de tijdelijke huisvesting van maximaal 8 werknemers passend is in dit dorpslint. Met het aantal van 8 wordt aangesloten op het nog geldend beleid dat in woningen in de linten, maximaal 8 personen mogen worden gehuisvest.

In deze situatie is er geen sprake van een woning maar van een recreatie-accommodatie waar veel meer ruimte beschikbaar is. Niettemin vinden wij een maximum van 8 personen een goede grens met het oog op het woonkarakter van het lint. Ten overvloede is deze aanvraag nog aan de KBG voorgelegd om het participatie-aspect te beoordelen. De inbreng van de omwonenden is door de KBG beoordeeld en dat was geen reden om niet mee te werken.

Wellicht ten overvloede. Het is een bijzondere specifieke situatie inzake een perceel in de lint dat benut werd voor recreatieve verhuur.
Wij hebben oog voor het feit dat het niet redelijk is om star aan dit recreatief gebruik vast te houden maar heeft het verzoek op haar effecten beoordeeld.
Wij constateren dat bij medewerking er in Andijk (en de hele gemeente) voldoende aanbod aan recreatieve verblijfsplaatsen in stand blijft. Het voorgestelde gebruik voor de huisvesting van buitenlandse medewerkers is gezien de aanwezige studio's met gemeenschappelijke ruimten, de voorgenomen bezetting en het toezicht vanuit de woningen passend.