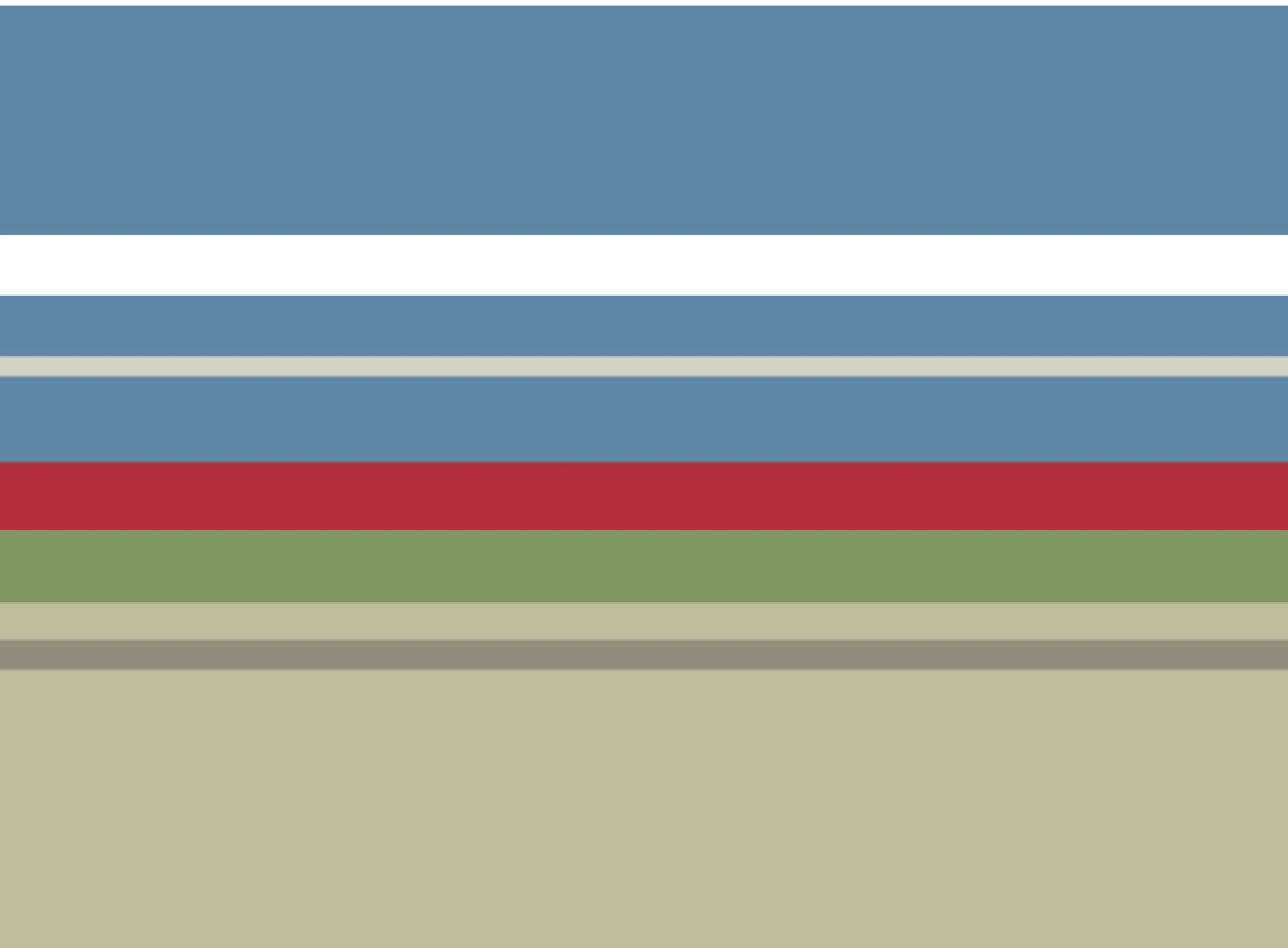


Gebruik woning t.b.v. B&B en recreatieve verhuur

Eindevaluatie 2015





Inhoudsopgave

Inleiding	3
Probleemstelling	3
Conclusie algemeen	3
Urenbesteding	3
Aanbevelingen	4

Eindevaluatie Gebruik woning ten behoeve van B&B en recreatieve verhuur

Projecttrekker	Team Dienstverlening
Deelnemers	Team Dienstverlening, Ontwikkeling, Vergunningen
Uitvoeringsperiode	Geheel 2015
Trefwoorden	Communicatie, draagvlak, haalbaarheid, projectgerichte aanpak, gedoogbeschikking
Relevante wetgeving	Wabo, bestemmingsplannen, Bouwbesluit, Gedoogregeling

Inleiding

In voorgaande jaren is met name in kaart gebracht hoeveel woningen logies verstrekken in de vorm van logies & ontbijt (L&O). Dit blijkt een behoorlijk aantal waarvan een deel zelfs buitenproportioneel groot zijn. In alle nieuwe bestemmingsplannen is geregeld, en alle toekomstige bestemmingsplannen wordt geregeld, dat een woonbestemming ook L&O er bij mag hebben. Volgens de omschrijving in de bestemmingsplannen is L&O mogelijk t/m 6 slaappleatsen in maximaal 3 kamers in een woonhuis. Het mag dus niet in een bijbehorend bouwwerk gelegen zijn en tot slot staat er nog de restrictie dat het ondergeschikt aan de woonfunctie moet zijn.

Wat nog niet eerder is onderzocht, maar waar we ook mee te maken hebben, is dat voor permanente bewoning bedoelde woonhuizen in zijn geheel als recreatief verblijf verhuurd worden.

Probleemstelling

Uit eerdere inventarisaties is gebleken dat zoals gezegd een deel van de L&O verstrekkers buitenproportioneel groot zijn, je moet dan denken aan zelfs ruim meer dan 10 slaappleatsen in een woning. Om dit aan te gaan pakken is er door de gemeente Texel een kader opgesteld. Als er L&O verstrekker binnen dit kader passen dan kunnen ze een voor een gedoogbeschikking in aanmerking komen en het L&O met het door hun opgegeven aantal slaappleatsen voortzetten. Passen ze niet binnen het gestelde kader dan moeten ze terug naar de maximaal toelaatbare 6 slaappleatsen. Bij het afgeven van de gedoogbeschikking is er bovendien gesteld dat ze aan de eisen met betrekking tot de brandveiligheid conform een logiesfunctie uit het Bouwbesluit moeten voldoen. In het jaar 2014 / 2015 zijn de 22 aanvragen voor een gedoogbeschikking ingediend en door de afdeling vergunningen beoordeeld. Van deze 22 aanvragen zijn 12 adressen in aanmerking gekomen voor een gedoogbeschikking. De gedoogbeschikkingen zijn eind 2015 afgegeven en de adressen zijn gecontroleerd of ze voldoen aan de afgegeven gedoogbeschikking en de eisen met betrekking tot de brandveiligheidseisen uit het Bouwbesluit 2012. Vervolgens moeten de 10 adressen worden gecontroleerd welke wel een aanvraag hebben ingediend maar uiteindelijk niet in aanmerking zijn gekomen voor een gedoogbeschikking. Het is belangrijk dat deze adressen voldoen aan het bestemmingsplan en dus maximaal 6 slaappleatsen in maximaal 3 slaapkamers hebben.

Ook is in 2015 een start gemaakt met de inventarisatie van de permanente bewoning bedoelde woonhuizen welke recreatief verhuurd worden.

Conclusie algemeen

Tijdens de controle brandveilig gebruik zijn standaard controlerapporten gebruikt. Bij het merendeel van de panden werden dezelfde problemen geconstateerd, zoals onder andere het ontbreken van onvoldoende brandwerende afwerking van doorvoeringen, brandwerende deuren, deurdrangers, rookmelders, blusmiddelen en brandvertragende gordijnen.

In eerste instantie werd door een 4-tal gebruikers negatief gereageerd, maar dat is in goed overleg en een informatieavond via de KLV (kleine logiesverstrekkers) opgelost.

Alle panden worden aangepast aan de eisen.

Op dit moment staan er op Texel ongeveer 340 woningen t.b.v. permanente bewoning waar geen bewoners staan ingeschreven. Een deel van deze woningen zal wellicht te koop staan, dat is iets wat nog onderzocht moet worden. We kunnen er echter van uitgaan dat een groot deel van deze woningen recreatief gebruikt kunnen worden, om dit zeker te weten moeten we nog nader onderzoek verrichten.

Urenbesteding

Technisch: 120 uur

Juridisch: 8 uur

Aanbevelingen 2016

- Voortzetten van het project in 2016 en daarbij aandacht besteden aan de volgende aspecten:
 - Controle van de panden die geen gedoogbeschikking hebben ontvangen;
 - Hercontrole van de strijdigheden die geconstateerd zijn bij de controle brandveilig gebruik van de panden met gedoogbeschikking;
 - Controle van illegale verhuur van bergingen e.d;
 - Verder onderzoek verrichten naar de woningen t.b.v. permanente bewoning welke recreatief verhuurd worden.