

Agendapunt	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Bergen aan Zee - Dorpskern
Voorstelnummer	:
Raadsvergadering	: 26 september 2013
Naam opsteller	: Leonie Kok
Informatie op te vragen bij	: Leonie Kok
Portefeuillehouders	: Alwin Hietbrink
Registratienummer	RAAD130133
Zaaknummer	

Onderwerp: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Bergen aan Zee - Dorpskern

Aan de raad,

<p>Beslispunt: 1. <i>Het raadsbesluit tot het vaststellen van het bestemmingsplan Bergen aan Zee – Dorpskern d.d. 15 december 2011 te wijzigen:</i></p> <p><i>A. De planregels van het vastgestelde bestemmingsplan worden hiertoe als volgt gewijzigd:</i></p> <p>a. <i>Het plan wordt van een aangepast identificatie (versie) nummer voorzien: NL.IMRO.0373.BPG05000berzeekern-D001</i></p> <p>b. <i>Bij de bestemmingsomschrijving 'Wonen-1', art.17.1 komt te staan:</i></p> <p><i>'De voor Wonen - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:</i></p> <p><i>a. het wonen al dan niet met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatigeactiviteiten;</i></p> <p><i>b. het gebruik als tweede woning door de eigenaar en zijn huishouden;</i></p> <p><i>c. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning (rw)': recreatiewoningen;</i></p> <p><i>d. ter plaatse van de aanduiding 'garages': uitsluitend garages en bergplaatsen ten behoeve van de woningen;</i></p> <p><i>e. water ten behoeve van de wateraanvoer en -afvoer, waterberging of sierwater, met bijbehorende voorzieningen zoals bergbezinkbassins;</i></p> <p><i>f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en water;</i></p> <p><i>met dien verstande dat:</i></p> <p><i>g. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning', per bouwperceel ten hoogste 1 recreatiewoning is toegestaan.'</i></p> <p><i>Bij de bestemmingsomschrijving 'Wonen-2', art.18.1 komt te staan:</i></p> <p><i>'De voor Wonen - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:</i></p> <p><i>a. het wonen al dan niet met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;</i></p> <p><i>b. het gebruik als tweede woning door de eigenaar en zijn huishouden;</i></p> <p><i>c. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning': recreatiewoningen;</i></p> <p><i>d. ter plaatse van de aanduiding 'natuur- en landschapswaarden': tevens voor behoud van natuur- en landschapswaarden;</i></p> <p><i>e. water ten behoeve van de wateraanvoer en -afvoer, waterberging of sierwater, met bijbehorende voorzieningen, zoals bergbezinkbassins;</i></p> <p><i>f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven,</i></p>
--

*nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en water;
met dien verstande dat;
g. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning', per bouwperceel ten
hoogste 1 recreatiewoning is toegestaan.'*

Bij de bestemmingsomschrijving 'Wonen-Duinen', art. 19.1 komt te staan:

*'De voor Wonen-Duinen aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. het wonen al dan niet met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige
bedrijfsmatige activiteiten;
b. het gebruik als tweede woning door de eigenaar en zijn huishouden;
c. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning': uitsluitend
recreatiewoningen;
d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven,
nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en water;
met dien verstande dat:
e. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning', ten hoogste 1
recreatiewoning is toegestaan.'*

*De verbodsbepaling binnen de bestemmingen 'Wonen-1' (art. 17.4.2.e),
'Wonen-2' (art. 18.4.2.e) en 'Wonen-Duinen' (art. 19.3.2.e) wordt aangepast
in:*

*'Het is verboden om: woningen te gebruiken of te laten gebruiken als
recreatiewoning met dien verstande dat het gebruik als tweede woning wel
is toegestaan door de eigenaar en zijn huishouden.'*

*In artikel 1 van de bestemmingsplanregels wordt toegevoegd begrip 1.73:
'Tweede woning: een woning die recreatief wordt bewoond door de
eigenaar en zijn huishouden, die hun hoofdverblijf elders hebben, en
zodoende een deel van het jaar leeg staat.'
De bestaande begrippen onder art. 1.73 tot en met 1.79 worden
doorgenummerd tot art. 1.74 tot en met 1.80.*

B. De verbeelding wordt hiertoe als volgt gewijzigd (bijlage 1):

- a. De aanduiding (sw-2w), 'specifieke vorm van wonen - tweede woning',
wordt verwijderd van de verbeelding.*
- b. Verspyckweg 7N krijgt een bouwvlak binnen de bestemming Wonen-2.
De aanduiding (rw) vervalt.*
- c. Voor het perceel Van der Wijckplein 16 a t/m i wordt de aanduiding
'specifieke vorm van recreatie – verblijfsrecreatieve appartementen'
vervangen door de aanduiding 'recreatiewoning'.*

- 2. Het besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en
belanghebbenden in de gelegenheid te stellen tegen de in beslispunt 1
genoemde wijzigingen beroep in te stellen.*

1. Waar gaat dit voorstel over?

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) heeft in een tussenuitspraak van 15 mei 2013 (bijlage 2) de gemeenteraad opgedragen gebreken in uw besluit van 15 december 2011 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Bergen aan Zee – Dorpskern' te herstellen. Hiertoe moet uw raad op vier punten het vaststellingsbesluit nader motiveren dan wel een gewijzigde planregeling vaststellen. Met het toepassen van de bestuurlijke lus kan hopelijk het

geschil door de Afdeling spoedig worden beëindigd en zal het bestemmingsplan 'Bergen aan Zee – Dorpskern' onherroepelijk worden.

Per gebrek wordt eerst de opdracht van de Afdeling integraal weergegeven. Vervolgens wordt ingegaan op de overwegingen en nadere motivatie. Dit leidt tot een advies of het bestemmingsplan moet worden aangepast. Bij aanpassingen zal uw raad een andere planregeling moeten vaststellen.

Uw raad dient volgens de tussenuitspraak de volgende vier gebreken te herstellen:

I. Tweede woningen

De Afdeling heeft uw raad met betrekking tot het onderwerp 'tweede woningen' het volgende opgedragen:

“Met inachtneming van hetgeen is overwogen in 5.2 alsnog toereikend te motiveren hoe het verbod op het gebruik van woningen als tweede woning zal worden gehandhaafd en toereikend te motiveren waarom het plan op dit punt uitvoerbaar is, dan wel het besluit te wijzigen door vaststelling van een andere planregeling;”

In de tussenuitspraak is de Afdeling tot de slotsom gekomen dat uw raad, gegeven de aan u toekomende beleidsvrijheid, in redelijkheid, vanwege de door u genoemde belangen met betrekking tot het sociale klimaat, de leefbaarheid, de veiligheid en de huisvesting in Bergen aan Zee, heeft kunnen kiezen om in het plan te voorzien in een verbod om woningen als tweede woning te gebruiken.

Echter uw raad heeft onvoldoende gemotiveerd dat het verbod op het gebruik van woningen als tweede woning zal worden gehandhaafd en dat het plan in zoverre uitvoerbaar is. Er is immers nooit gehandhaafd ten tijde van het bestemmingsplan 'Bergen aan Zee 1975'. Ook is niet duidelijk hoe het gemeentebestuur gaat voorkomen dat het verbod op het gebruik van woningen als tweede woningen bij het nieuwe bestemmingsplan wederom niet zal worden gehandhaafd. Appellanten stellen volgens de Afdeling terecht dat het gebruik van woningen als tweede woning lastig te controleren en te handhaven is. Uw raad heeft ten tijde van het vaststellen van het plan niet onderkend dat het verbod met zich meebrengt dat dit dient te worden gehandhaafd.

A. Nadere motivatie tweede woningen handhaving en uitvoerbaarheid

De Afdeling is tot de slotsom gekomen dat de beleidsdoelen die worden nagestreefd met het verbod op het gebruik van woningen als tweede woning legitiem zijn. Dit betekent dat nader moet worden gemotiveerd hoe het verbod op het gebruik van woningen als tweede woning zal worden gehandhaafd en waarom het plan in zoverre uitvoerbaar is.

Kan het verbod op het gebruik van woningen als tweede woning worden gehandhaafd?

Ja, handhaving hiervan is mogelijk maar vergt een grote inzet van middelen. Het gaat hier om tweede woningen waarmee wordt bedoeld 'een woning die recreatief wordt bewoond door de eigenaar en zijn huishouden, die hun hoofdverblijf elders hebben, en zodoende een deel van het jaar leeg staat'.

Om voldoende bewijs te hebben dat iemand een woning als tweede woning gebruikt, zal de gemeente feiten en omstandigheden moeten verzamelen die die conclusie rechtvaardigen. Het criterium hierbij is het feit of de betrokkene het object als hoofdwoonverblijf gebruikt. De bewijslast ligt primair bij de gemeente. Vervolgens is het aan de overtreder om een gerechtvaardigd vermoeden te weerleggen. Om het bewijs rond te krijgen is veel en langdurig onderzoek noodzakelijk.

Preventief

Naast de feitelijke handhaving is 'voorkomen beter dan genezen'. En dus zal ook hier aandacht aan moeten worden besteed. Als iemand zich niet inschrijft in de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA) op een adres, moet betrokkene door de gemeente op de hoogte worden gesteld van mogelijke consequenties.

Communicatie

Een goede voorlichting aan en communicatie met alle betrokken personen en instanties vormt een belangrijke voorwaarde voor een succesvolle uitvoering. Het schept heldere wederzijdse verwachtingen en voorkomt discussie. Daarom is voorlichting en communicatie een thema dat voortdurende aandacht behoeft en gedurende het gehele handavingsproces actueel blijft. Bij de voorlichting en communicatie over het beleid wordt een aantal afzonderlijke doelgroepen onderscheiden. Deze doelgroepen zijn:

- Eigenaren en/of gebruikers van de woningen.
- Makelaars, notarissen, hypotheekverstrekkers.
- Derden-belanghebbenden, zoals belangenverenigingen.

Inhaalslag

Tot op heden is er nooit gehandhaafd op het gebruik van woningen als tweede woning. Dat betekent dat er in eerste instantie een inhaalslag gemaakt moet worden. Er zullen in eerste instantie ongeveer 100 dossiers (n.a.v. vooronderzoek, zie bijlage 3) behandeld moeten worden. Dat moet binnen de planperiode van 10 jaar gebeuren. Daarna begint de beheersfase. De handhaving van het gebruik van woningen als tweede woning moet dan in het werkprogramma worden opgenomen.

Welke (financiële) middelen zijn noodzakelijk?

In bijlage 3 worden eerst de verschillende stappen in het handavingsproces geschetst, daarna wordt aangegeven hoeveel uur per stap besteed moet worden. De cijfers zijn afkomstig van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en zijn aangepast naar aanleiding van onze ervaringen in andere projecten zoals de recreatiewoningen.

Daaruit kunnen we concluderen dat het handhavingstraject van 100 dossiers € 1.366.250,00 gaat kosten binnen een planperiode van 10 jaar. Daarna zal het structureel in het werkprogramma moeten worden opgenomen om de beheersfase uit te kunnen voeren. De kosten die daarmee gemoeid gaan, staan niet in dit stuk. Het is nu nog niet in te schatten hoe uw raad na deze inhaalslag het verdere handhavingstraject wil vormgeven.

Op dit moment is het werkprogramma voor 2013 vastgesteld en is er geen ruimte voor de handhaving van de tweede woningen. Hiervoor zal dus capaciteit moeten worden ingehuurd.

Gevolgen voor forensenbelasting

Onder de naam 'forensenbelasting' wordt een directe belasting geheven van natuurlijke personen die, zonder in de gemeente hoofdverblijf te hebben, er op meer dan 90 dagen van het belastingjaar voor zichzelf of hun gezin een gemeubileerde woning beschikbaar houden. Bij deze heffing wordt gekeken naar de feitelijke situatie, niet of het gebruik als tweede woning planologisch is toegestaan. De forensenbelastinginkomsten uit Bergen aan Zee zijn € 236.000,- per jaar. Het vasthouden aan de verbodsbepaling op het gebruik als tweede woning en handhaving van deze bestemmingsplanregel heeft als gevolg dat deze inkomsten komen te vervallen.

Conclusie

De verbodsbepaling op het gebruik van woningen als tweede woning is te handhaven en uitvoerbaar. Echter, omdat er in voorgaande jaren niet tegen het gebruik als tweede woning is opgetreden in Bergen aan Zee, heeft de gemeente te maken met een inhaalslag. Deze inhaalslag kost verdeeld over de planperiode van 10 jaar €1.366.250,00. Daarna begint de beheersfase en nemen de kosten per dossier af. Het plan is uitvoerbaar indien uw raad hiervoor geld ter beschikking stelt.

B. Andere planregeling vaststellen

Een tweede mogelijkheid die de Afdeling biedt, is het vaststellingsbesluit te wijzigen door een andere planregeling inzake tweede woningen vast te stellen. Met de voorgaande uiteenzetting is uw eerder genomen besluit tot het verbod op tweede woningen nader gemotiveerd. Indien uw raad het geschetste handhavingsscenario niet wenselijk of uitvoerbaar acht zal een nieuwe planregeling moeten worden vastgesteld.

Al eerder in de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Bergen aan Zee – Dorpskern' hebben wij u voorgesteld om de planregeling inzake tweede woningen aan te passen. Dit is destijds uitgewerkt in een oplegnotitie. Daarbij is voorgesteld dat alle woningen binnen de bestemmingen 'Wonen-1', 'Wonen-2' en 'Wonen – Duinen' in Bergen aan Zee ook gebruikt mogen worden als tweede woning. Dus zowel permanente bewoning als recreatief gebruik door de eigenaar en zijn huishouden is dan mogelijk. Hiermee werd tegemoetgekomen aan het verzoek van de Dorpsraad en de Stichting Bergen aan Zee.

Ons college adviseert u een andere planregeling vast te stellen. De beleidsdoelen die uw raad heeft beoogd met de verbodsbepaling op tweede woningen worden door ons college ondersteund. Ook achten wij het verbod op het gebruik van woningen als tweede woning in theorie handhaafbaar en uitvoerbaar. Echter in de praktijk betekent dit nogal wat. Ons college vindt het handhaven van de verbodsbepaling in Bergen aan Zee, gezien de tijd en middelen die hierin gestoken moeten worden, bij nader inzien niet realistisch.

De volgende overwegingen liggen ten grondslag aan dit standpunt:

Vakantiekolonie

Allereerst is Bergen aan Zee bijzonder gezien het feit dat het in 1906 is gesticht als vakantiekolonie door de familie Van Reenen. Al van oudsher is het grootste deel van de woningen als tweede woning of recreatiewoning gebruikt. Hierin verschilt Bergen aan Zee wezenlijk van de overige kernen in de gemeente Bergen. Het verschilt zelfs wezenlijk van Egmond aan Zee waar de oorspronkelijke bewoners permanente bewoners waren en pas in de loop van de tijd het gebruik van tweede woningen ontstond. Hier is ook sprake van een geheel ander voorzieningenniveau, in Bergen aan Zee zijn amper voorzieningen. Het college is dan ook van mening dat voor de kern Bergen aan Zee een andere regeling inzake het gebruik van woningen als tweede woning kan gelden dan in de rest van de gemeente.

Leefbaarheid, sociale klimaat, veiligheid en voorzieningen

Bergen aan Zee is ook een bijzondere kern binnen de gemeente Bergen wat betreft het fenomeen tweede woningen. In geen enkele andere kern is het aandeel tweede woningen binnen de woningvoorraad zo hoog als in Bergen aan Zee. De verhouding permanente bewoning ten opzichte van recreatieve bewoning is de laatste 40 jaar, ondanks de verbodsbepaling, niet veel veranderd. In 1973 werd 40% van de woningen permanent bewoond (bron: bestemmingsplan 'Bergen aan Zee 1975'). Tegenwoordig wordt 44% van de woningen permanent bewoond (bron: GBA). In het verleden was het percentage permanente bewoning zelfs nog lager. Bij het uitbreken van de Tweede Wereldoorlog telde het dorp circa 100 woningen waarvan slechts 30 met vaste bewoners (bron: bestemmingsplan 'Bergen aan Zee 1975').

Bergen aan Zee is tegenwoordig een kleine kern met zo'n 400 woningen. De feitelijke situatie is dat in meer dan de helft van de woningen in Bergen aan Zee niemand staat ingeschreven in de GBA. Van deze 220 woningen hebben 99 woningen een aanduiding (sw-2w) en mogen dus gebruikt worden als tweede woning. Als we de Alexanderflat buiten beschouwing laten dan blijven er nog zo'n 100 woningen over die mogelijk in strijd met het bestemmingsplan als tweede woning worden gebruikt. Het is de vraag of beëindiging van dit strijdige gebruik door handhaving een wezenlijke verandering teweeg gaat brengen in de dorpskern op het gebied van leefbaarheid en voorzieningenniveau.

Ons college is nog steeds van mening dat een verbodsbepaling in een bestemmingsplan niet direct zorgt voor een verbetering van de leefbaarheid of het voorzieningenniveau. In de loop der jaren zijn in Bergen aan Zee alle voorzieningen die horen in een woonomgeving verdwenen. Wat rest zijn aan recreatie gerelateerde voorzieningen en een kleinschalig verkooppunt voor primaire levensbehoeften. Het oplossen van te weinig draagvlak voor voorzieningen is complex. Samen met de markt zullen slimme manieren moeten worden bedacht om het voorzieningenniveau te ontwikkelen, omdat de markt denkt vanuit ondergrenzen en rendement. Het toevoegen van 100 huishoudens zal zeker bijdragen, maar is hoogstwaarschijnlijk onvoldoende om het voorzieningenniveau omhoog te brengen. Het is niet aannemelijk dat door het verbod en de daarmee samenhangende handhaving, er ineens allerlei maatschappelijke voorzieningen zullen ontstaan. Daarvoor is de problematiek te complex en de omvang van de woningvoorraad en inwoneraantal te klein.

Uw raad heeft de verbodsbepaling op tweede woningen in het bestemmingsplan ook opgenomen met het oog op verbetering van de leefbaarheid, het sociale klimaat en de veiligheid in Bergen aan Zee. Hoewel deze beleidsdoelen die door uw raad worden nagestreefd legitiem zijn, doet het volgens ons college geen recht aan de feitelijke situatie en bijzondere karakter van het dorp. De leefbaarheid en veiligheid worden in Bergen aan Zee niet als probleem ervaren, behalve het voorzieningenniveau. Dit wordt onderschreven door de Dorpsraad Bergen aan Zee en de appellanten die beroep op dit punt hebben ingesteld. Zij onderbouwen dit ook middels leefbaarheidscijfers (bron: VROM) en criminaliteitscijfers (bron: Politie Noord-Holland). Ons college is van mening dat met het vervallen van het verbod op tweede woningen de leefbaarheid of veiligheid in Bergen aan Zee niet direct in het geding zal komen.

Woningmarkt

Indien de verbodsbepaling blijft gelden en wordt gehandhaafd, dan zouden er in potentie 100 huishoudens permanent kunnen wonen in de woningen die nu als tweede woning worden gebruikt. Het is maar de vraag of de eigenaren van deze woningen dit daadwerkelijk gaan doen. De kans is groot dat de woning permanent leeg zal staan of dat zij hun woning willen verkopen. Wanneer dit massaal gebeurt zal dit grote gevolgen hebben voor de woningmarkt, de verkoopprijs van woningen en de leefbaarheid in het dorp.

Daarbij moet ook gerealiseerd worden dat het gebruik als tweede woning kan worden tegengegaan op basis van het bestemmingsplan middels handhaving, maar dat niet in positieve zin gebruik voor permanente bewoning op basis van het bestemmingsplan kan worden afgedwongen.

Conclusie

Gezien de voorgaande overwegingen stellen wij uw raad voor de verbodsbepaling op het gebruik van woningen als tweede woning in het bestemmingsplan 'Bergen aan Zee – Dorpskern' te laten vallen. Daarnaast wordt voorgesteld dat alle woningen binnen de bestemmingen 'Wonen-1', 'Wonen-2' en 'Wonen – Duinen' in Bergen aan Zee ook gebruikt mogen worden als tweede woning. Dus zowel permanente bewoning als recreatief gebruik door de eigenaar en zijn huishouden is dan mogelijk.

Hoe wordt dit geregeld in het bestemmingsplan?

Wanneer uw raad in het bestemmingsplan 'Bergen aan Zee – Dorpskern' wil regelen dat woningen als tweede woning mogen worden gebruikt moeten de planregels als volgt worden aangepast:

Bij de bestemmingsomschrijving 'Wonen-1', art.17.1 komt te staan:

'De voor Wonen - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen al dan niet met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatigeactiviteiten;*
- b. het gebruik als tweede woning door de eigenaar en zijn huishouden;*
- c. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning (rw)': recreatiewoningen;*

- d. ter plaatse van de aanduiding 'garages': uitsluitend garages en bergplaatsen ten behoeve van de woningen;*
- e. water ten behoeve van de wateraanvoer en -afvoer, waterberging of sierwater, met bijbehorende voorzieningen zoals bergbezinkbassins;*
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en water;*
met dien verstande dat:
- g. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning', per bouwperceel ten hoogste 1 recreatiewoning is toegestaan.'*

Bij de bestemmingsomschrijving 'Wonen-2', art.18.1 komt te staan:

- 'De voor Wonen - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:*
- a. het wonen al dan niet met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;*
 - b. het gebruik als tweede woning door de eigenaar en zijn huishouden;*
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning': recreatiewoningen;*
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'natuur- en landschapswaarden': tevens voor behoud van natuur- en landschapswaarden;*
 - e. water ten behoeve van de wateraanvoer en -afvoer, waterberging of sierwater, met bijbehorende voorzieningen, zoals bergbezinkbassins;*
 - f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en water;*
met dien verstande dat;
 - g. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning', per bouwperceel ten hoogste 1 recreatiewoning is toegestaan.'*

Bij de bestemmingsomschrijving 'Wonen-Duinen', art.19.1 komt te staan:

- 'De voor Wonen-Duinen aangewezen gronden zijn bestemd voor:*
- a. het wonen al dan niet met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;*
 - b. het gebruik als tweede woning door de eigenaar en zijn huishouden;*
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning': uitsluitend recreatiewoningen;*
 - d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en water;*
met dien verstande dat:
 - e. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning', ten hoogste 1 recreatiewoning is toegestaan.'*

De verbodsbepaling binnen de bestemmingen 'Wonen-1' (art.17.4.2.e), 'Wonen-2' (art.18.4.2.e) en 'Wonen-Duinen' (art.19.3.2.e) wordt aangepast in:

'Het is verboden om: woningen te gebruiken of te laten gebruiken als recreatiewoning met dien verstande dat het gebruik als tweede woning wel is toegestaan door de eigenaar en zijn huishouden.'

In artikel 1 van de bestemmingsplanregels wordt toegevoegd begrip 1.73:

'Tweede woning: een woning die recreatief wordt bewoond door de eigenaar en zijn huishouden, die hun hoofdverblijf elders hebben, en zodoende een deel van het jaar leeg staat.'

De bestaande begrippen onder art 1.73 tot en met 1.79 worden doorgenummerd tot 1.74 tot en met 1.80.

De verbeelding wordt als volgt gewijzigd (bijlage 1):

De aanduiding 'specifieke vorm van wonen - tweede woning' (sw-2w) wordt verwijderd.

De aanduiding is overbodig omdat het gebruik als tweede woning nu voor alle woningen immers is toegestaan.

II. Van der Wijckplein 1 t/m 21 (Alexanderflat) en C.F. Zeilerboulevard 2

De Afdeling heeft uw raad met betrekking tot Van der Wijckplein 1 t/m 21 (Alexanderflat) en C.F. Zeilerboulevard 2 het volgende opgedragen:

"Met in achtneming van hetgeen is overwogen in 6.4 en 8.5 alsnog te onderzoeken of de woningen aan het Van der Wijckplein, behoudens de woningen Van der Wijckplein 5 en 17C, en de woning aan de CF. Zeilerboulevard 2 op 26 februari 1982 in gebruik waren als tweede woning en om die reden vielen onder de uitzonderingsbepaling in artikel 6, vierde lid, aanhef en onder b, van de voorschriften bij het voorheen geldende plan "Bergen aan Zee 1975" en op grond van de uitkomsten van dat onderzoek alsnog toereikend te motiveren waarom aan deze woningen niet de aanduiding "specifieke vorm van wonen - tweede woning" dient te worden toegekend, dan wel het besluit te wijzigen door vaststelling van een andere planregeling;"

De appellanten betogen dat uw raad ten onrechte aan het plandeel met de bestemming "Wonen-1" aan het Van der Wijckplein (de Alexanderflat) niet de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – tweede woning' heeft toegekend. Zij voeren hiertoe aan dat op het moment van het in rechte onaanastbaar worden van het voorheen geldende bestemmingsplan 'Bergen aan Zee 1975' 95% van de woningen in het op dit perceel gelegen appartementengebouw in gebruik was als tweede woning.

De Afdeling draagt uw raad op onderzoek te doen en aan te tonen hoe het gebruik was van de woningen in de Alexanderflat en de C.F. Zeilerboulevard 2 op 26 februari 1982.

Wij hebben geprobeerd dit te achterhalen middels raadpleging van bouwdoSSIers en gebruiksvergunningen uit het archief. Dit bracht geen duidelijkheid, er zijn ook geen lijsten met tweede woningen of recreatiewoningen rond die datum aangetroffen. Ook het Regionaal Archief heeft ons geen bewijzen hieromtrent kunnen leveren.

Verder is gepoogd onderzoek te doen middels belastinggegevens. Heffing van forensenbelasting duidt immers op het gebruik als tweede woning, en heffing van toeristenbelasting duidt op recreatief gebruik. Ook dit leverde niets op aangezien deze gegevens op basis van de Archiefwet na 15 jaar moeten worden vernietigd.

Wij kunnen niet aannemelijk maken dat de woningen aan het Van der Wijckplein, behoudens de woningen Van der Wijckplein 5 en 17C, en de woning aan de CF. Zeilerboulevard 2 op 26 februari 1982 in gebruik waren als tweede woning en om die reden vielen onder de uitzonderingsbepaling in artikel 6, vierde lid, aanhef en onder b, van de voorschriften bij het voorheen geldende plan "Bergen aan Zee 1975". Wij kunnen ook niet aannemelijk maken dat deze woningen als recreatiewoningen in gebruik waren of leegstand kenden.

Appellanten betogen dat 95% van de woningen in 1982 in gebruik waren als tweede woning. Wij kunnen op basis van GBA-gegevens alleen zeggen dat op 26 februari 1982 slechts 2 van de 33 appartementen permanent werden bewoond.

Conclusie

Gezien het voorgaande en de overwegingen van de Afdeling ligt het in de rede om aan de Alexanderflat en de C.F. Zeilerboulevard 2 op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van

wonen – tweede woning' (sw-2w) toe te kennen. Dit betekent dat uw vaststellingsbesluit gewijzigd moet worden. Ons college acht het redelijk om alle woningen in de Alexanderflat de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – tweede woning' te geven en de woningen Van der Wijckplein 5 en 17C hiervan niet uit te zonderen.

Aangezien in dit voorstel bij het onderdeel 'Tweede woningen' al is voorgesteld om binnen de bestemmingen 'Wonen-1', 'Wonen-2' en 'Wonen – Duinen' het gebruik als tweede woning toe te staan, is het niet nodig om dit ook nog extra met een aanduiding op de verbeelding op te nemen.

Let op

In geval dat uw raad ons voorstel inzake 'Tweede woningen' niet overneemt, dan moet uiteraard op de verbeelding worden opgenomen:

- De Alexanderflat en de C.F. Zeilerboulevard 2 krijgen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – tweede woning' (sw-2w).

Het ontwerp raadsbesluit moet dan op dit punt worden aangepast.

III. Verspyckweg 7N

De Afdeling heeft uw raad met betrekking tot Verspyckweg 7N het volgende opgedragen:

“Met inachtneming van 10.1 voor het plandeel met de bestemming "Wonen - 2" en onder meer de aanduiding "recreatiewoning" voor het bijgebouw op het perceel aan de Verspyckweg 7 het besluit te wijzigen door vaststelling van een andere planregeling;”

Verspyckweg 7N is een bijgebouw op het perceel van het voormalig koloniehuis “Voor Jong Nederland”. Het is in 1929 vergund als speelplaats. Uw raad is van mening geweest dat gezien de omvang van het bijgebouw en het feit dat dit bijgebouw duidelijk ondergeschikt is aan het hoofdgebouw op hetzelfde perceel, dit gebouw zich niet leent voor permanente bewoning en daarmee een woonbestemming. Echter in de beroepsprocedure heeft de bewoonster een vergunning tot vestiging van 19 maart 1985 betreffende Verspyckweg 7N overgelegd. Deze was tot dan toe niet bij ons bekend. De vergunning kunnen wij niet anders interpreteren dan een toestemming voor het gebruik als woning. Uitgangspunt bij de actualisatie van de bestemmingsplannen is om de vergunde situatie op te nemen in het bestemmingsplan.

We stellen u daarom voor om het bestemmingsplan op de volgende manier te wijzigen. Volgens de bestemmingssystematiek valt het perceel Verspyckweg 7 onder de bestemming 'Wonen-2'. Voor het vergunde gebouw Verspyckweg 7N wordt een bouwvlak opgenomen. Per bouwvlak is een woning toegestaan en hiermee is de bewoning van dit gebouw ook volgens het bestemmingsplan toegestaan. De aanduiding 'recreatiewoning' (rw) komt te vervallen.

IV. Van der Wijckplein 16 a t/m i

De Afdeling heeft uw raad met betrekking tot Van der Wijckplein 16 a t/m i het volgende opgedragen:

“Met inachtneming van 11.4 voor het plandeel met de bestemming "Recreatie - Verblijfsrecreatie" en onder meer de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - verblijfsrecreatieve appartementen" voor het perceel aan het Van der Wijckplein 16 het besluit te wijzigen door vaststelling van een andere planregeling.”

De appellanten betogen dat de gemeenteraad ten onrechte voor de appartementen Van der Wijckplein 16 a t/m i de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - verblijfsrecreatieve appartementen (sr-va)' heeft opgenomen. Deze aanduiding verbiedt om deze appartementen anders te gebruiken dan ten behoeve van bedrijfsmatige exploitatie.

De appartementen Van der Wijckplein 16 a t/m i zijn in 1960 vergund als onderdelen van een motel behorende bij het zeeaquarium en café-restaurant. Vandaar dat voor de appartementen de bestemming voor bedrijfsmatig geëxploiteerde verblijfsrecreatieve appartementen is vastgesteld. Echter, appellanten geven aan dat de appartementen niet bedrijfsmatig worden geëxploiteerd. Uit GBA-gegevens blijkt dat bijna alle appartementen recreatief worden gebruikt. Gezien het voorgaande zou de aanduiding 'recreatiewoning' meer recht doen aan feitelijke situatie. Het is niet de bedoeling om bestaande rechten te beperken en de eigenaren van de appartementen exclusief recreatief gebruik te ontszeggen.

Wij stellen u daarom voor om het bestemmingsplan op de volgende manier te wijzigen. De aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – verblijfsrecreatieve appartementen' wordt gewijzigd naar 'recreatiewoning'. Hiermee wordt bedrijfsmatige exploitatie niet langer voorgeschreven.

2. Wat besluit de raad/wat krijgt de raad als hij "ja" zegt?

Een gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan 'Bergen aan Zee – Dorpskern'. De Afdeling kan met inachtneming van uw raadsbesluit een einduitspraak doen in de hoofdzaak.

3. Waarom wordt dit onderwerp nu aan de raad voorgelegd?

x raadsbevoegdheid:

4. Wie heeft er allemaal met de beslissing van de raad van doen?

Eigenaren en gebruikers van percelen in Bergen aan Zee. Makelaars, ontwikkelaars en tweede woningbezitters in de rest van de gemeente Bergen volgen de discussie over tweede woningen met grote belangstelling.

Externe communicatie : ja

De Afdeling en andere partijen worden per brief op de hoogte gesteld van het raadsbesluit. Het gewijzigd besluit zal op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend worden gemaakt en medegedeeld.

Extern overleg gevoerd met : nvt

5. Waaruit bestaan de andere mogelijkheden om het doel te bereiken?

Uw raad kan het bestemmingsplan 'Bergen aan Zee – Dorpskern' op 4 onderdelen gewijzigd vaststellen. De ruimte die hiervoor is moet worden opgemaakt uit de overwegingen van de tussenuitspraak van de Afdeling (bijlage 2).

Uw raad is door de Afdeling opgedragen om de gebreken in het vaststellingsbesluit van 15 december 2011 te herstellen en wel vóór 7 oktober 2013. Anders zullen hoogstwaarschijnlijk delen van het bestemmingsplan worden vernietigd.

6. Wanneer wordt de beslissing van de raad uitgevoerd, gerealiseerd en wanneer wordt de raad daarover gerapporteerd?

De Afdeling en andere partijen worden zo spoedig mogelijk per brief op de hoogte gesteld van uw besluit. Het gewijzigde besluit zal op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend worden gemaakt en medegedeeld. Belanghebbenden kunnen beroep instellen tegen de in het raadsbesluit genoemde wijzigingen. Vervolgens zal de Afdeling een definitieve uitspraak doen. Uw raad wordt geïnformeerd over de uitkomst van de beroepsprocedure.

7. Welke middelen zijn met dit voorstel gemoeid?

Geen.

Indien uw raad anders besluit dan voorgesteld in dit advies, en kiest voor het in stand laten van de verbodsbepaling op tweede woningen, dan zijn er wel financiële gevolgen. Het betekent dat een handhavingstraject wordt opgestart welke €1.366.250,00 kost, verdeeld over de planperiode van 10 jaar. Er zal een begrotingswijziging moeten worden vastgesteld om dit bedrag te putten uit de Algemene Reserve. Gevolg van het besluit om te gaan handhaven is dat de forensenbelasting inkomsten uit Bergen aan Zee à € 236.000,- per jaar eveneens komen te vervallen.

Risico's

Indien de raad anders besluit dan voorgesteld in dit advies en kiest voor het handhavingstraject dan komen er na de planperiode van 10 jaar ook beheerskosten bij. Deze zijn buiten dit voorstel gelaten. Het is nu nog niet in te schatten hoe uw raad na de inhaalslag het verdere handhavingstraject wil vormgeven en welke kosten daar dan bijkomen.

8. *Waarom moet de raad dit besluit met deze mogelijke oplossing nemen?*

Zie boven.

Bijlagen:

1. Verduidelijking wijziging kaartbeeld
2. Tussenuitspraak Raad van State (201201687/1/T1/R1)
3. Handhavingstraject uitgewerkt

Bergen, 20 augustus 2013

College van Bergen

drs. W.J.M. Bierman,
secretaris

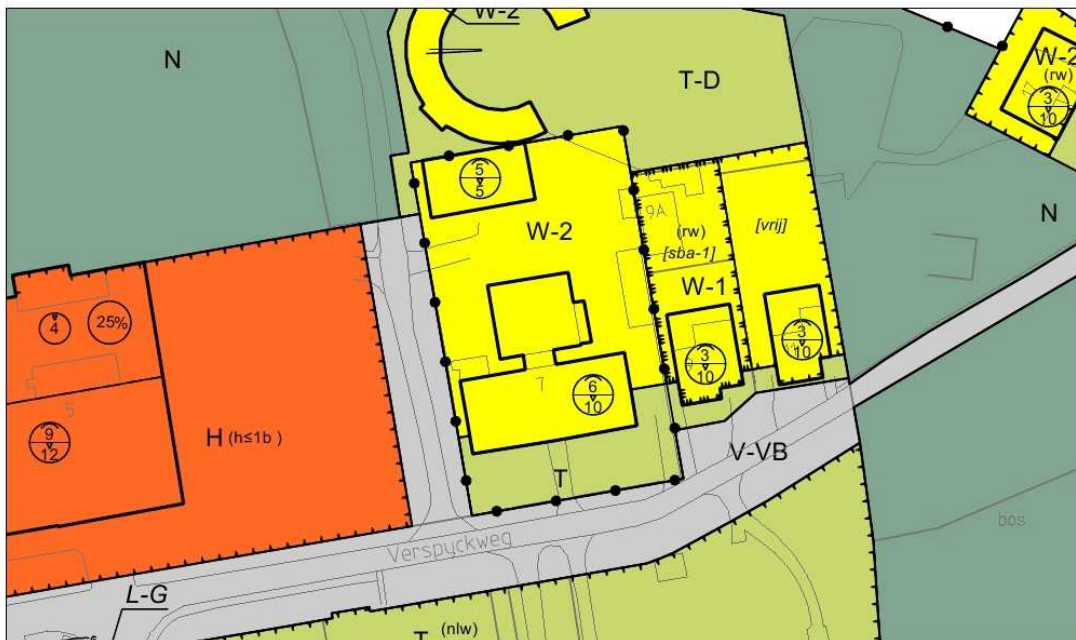
drs. H. Hafkamp,
burgemeester

Bijlage 1

Verspyckweg 7N



Uitsnede bestemmingsplan Bergen aan Zee vastgesteld d.d. 15-12-2012



Reparatie n.a.v. uitspraak ABRS



1:1000

Van der Wijkplein 16 a t/m i



Uitsnede bestemmingsplan Bergen aan Zee vastgesteld d.d. 15-12-2012



Reparatie n.a.v. uitspraak ABRS



1:1000

Bijlage 3 Handhavingstraject uitgewerkt

In dit stuk worden eerst de verschillende stappen in het handhavingproces geschetst, daarna wordt aangegeven hoeveel uur per stap besteed moet worden. De cijfers zijn afkomstig van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en zijn aangepast naar aanleiding van onze ervaringen in andere projecten zoals de recreatiewoningen.

Stap 1. Onderzoeksfase (fase tot de vooraanschrijving)

Onderzoek op basis van informatie uit onder andere de GBA of andere informatie. Deze informatie dient als bewijs dat er inderdaad geen sprake is van permanente bewoning, maar mogelijk van een gebruik van de woning als recreatiewoning in plaats van tweede woning. Bij de bewijsverzameling maken we gebruik van de volgende bronnen:

- Informatie uit de gemeentelijke basisadministratie van de gemeente Bergen en andere gemeenten.
- Waarneming ter plaatse, vaak en op onregelmatige tijdstippen.
- Waarnemingen uit bezoeken van het hoofdverblijf.
- Openbare bestanden, zoals de telefoongids.
- Gegevens uit kentekenregistratie (RDW).
- Onderzoek op verhuur websites
- Verklaringen van betrokkenen.
- Gegevens over verbruik van water, elektriciteit en gas (nutsvoorzieningen).

Daarnaast moet er bij stap 1 een legalisatieonderzoek worden uitgevoerd.

Stap 2. Vooraanschrijving

Als de illegale situatie niet gedoogd kan worden en legalisatie ook niet mogelijk is, wordt het handhavingstraject vervolgd. Er wordt een vooraankondiging opgesteld met hierin opgenomen het voornemen tot het opleggen van een last onder dwangsom. De overtreder wordt in de gelegenheid gesteld een zienswijze kenbaar te maken. Dit kan zowel mondeling als schriftelijk. Alle correspondentie zal per aangetekende post verzonden worden naar alle adressen waar betrokkene(n) zich kan/kunnen bevinden.

Stap 3. (Her)controle aan de hand van zienswijzen in veld

Gedurende de termijn van de vooraankondiging worden (her)controles gehouden om te bepalen of de overtreding nog voortduurt. Van deze controles wordt een verslag van waarneming opgesteld.

Stap 4. Aanschrijving

Als er geen zienswijze wordt ingediend, of als de zienswijze niet leidt tot afzien van handhavend optreden en de overtreding voortduurt, neemt het college het definitieve handhavingsbesluit. Dit besluit is verwoord in een dwangsombeschikking naar de overtreder en/of persoon die de overtreding moet beëindigen. In deze beschikking wordt een termijn geboden om de overtreding te beëindigen of te laten beëindigen op straffe van een dwangsom. Dit besluit is voor bezwaar en beroep vatbaar.

Stap 5. Bezwaarfase

Als er bezwaar wordt gemaakt tegen het primaire besluit, zal de behandeling van het ingekomen bezwaarschrift en het opstellen van de beslissing op bezwaar gedaan worden door Juridisch- en Personeelsadvies.

Stap 6. Voorlopige voorziening

Om de werking van het primaire besluit op te schorten kan de overtreder een voorlopige voorziening bij de rechtbank aanvragen. Behandeling van het verzoek om een voorlopige voorziening bij de rechter wordt ook gedaan door Juridisch- en Personeelsadvies.

Stap 7. Beroep bij Rechtbank

Als er beroep wordt ingesteld tegen de beslissing op bezwaar, zal de behandeling van het beroep bij de rechtbank gedaan worden door Juridisch- en Personeelsadvies.

Stap 8. Hoger beroep bij de afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State

Als er hoger beroep wordt ingesteld tegen de uitspraak van de rechter, zal de behandeling van het beroep bij de Raad van State gedaan worden door Juridisch- en Personeelsadvies.

Stap 9. (Her)controles.

Ook na het opleggen van de last onder dwangsom (tijdens de begunstigingstermijn) worden controles gehouden om te bepalen of de overtreding nog voortduurt. Van deze controles wordt een verslag van waarneming opgesteld. Wettelijk is de frequentie van de controles niet vastgelegd.

Aan het eind van de begunstigingstermijn wordt een controle uitgevoerd. Als de strijdige situatie niet beëindigd is dan worden controles uitgevoerd voor het verbeuren van de dwangsommen (zie stap 10). Als wordt vastgesteld dat de overtreding is beëindigd, ontvangt de overtreder een brief waarin wordt medegedeeld dat aan de last is voldaan.

Stap 10. Invorderingsfase

Is de overtreding niet beëindigd dan verbeurt de dwangsom en wordt in beginsel overgegaan op invordering hiervan.

Stap 11. Eindcontrole

Na inning van de dwangsom dient controle plaats te vinden of de strijdige situatie daadwerkelijk is opgelost.

Hieronder is een overzicht van de te besteden uren weergegeven.

Urenraming voor de (juridische) procedure per verblijf

Stap 1. Onderzoeksfase (fase tot de vooraanschrijving)

- Feitelijke constatering en gegevens verzamelen: 40

Stap 2. Vooraanschrijving

- Vooraanschrijving en zienswijzen behandelen: 10

Stap 3. Controle aan de hand van zienswijzen in veld

- Feitelijke constatering en gegevens verzamelen: 5

Stap 4. Aanschrijving

- Het opstellen van de dwangsombeschikking: 10

Stap 5. Bezwaarfase

- Behandeling ingekomen bezwaarschrift + beslissing op bezwaar: 20
- Controles en onderzoek tijdens bezwaarfase: 10

Stap 6. Voorlopige voorziening

- Behandeling verzoek voorlopige voorziening bij rechter: 20

Stap 7. Beroep bij Rechtbank

- Behandeling van het beroep bij de rechtbank: 30
- Controles en onderzoek tijdens bezwaarfase: 10

Stap 8. Hoger beroep bij de afdeling Bestuursrechtspraak Raad dan State

- Behandeling van het hoger beroep: 30
- Controles en onderzoek tijdens bezwaarfase: 10

Stap 9. (Her)controles.

- Controles en gegevens verzamelen of overtreding beëindigd is: 20

Stap 10. Invorderingsfase

- Administratief –juridisch (invorderingsbrief + aanmaningen): 10

Stap 11. Eindcontrole

- Controle na inning of de strijdige situatie is opgelost: 5

Totaal: 230 uur per dossier

Daarnaast moet het gehele proces gecoördineerd worden. Daar rekenen we 20 uur per dossier voor. Dit is gebaseerd op onze ervaringen in het recreatiewoningen project. Hier valt ook de communicatie en het adviestraject e.d. onder.

Voor het preventieve traject rekenen we 0,5 uur per dossier.

Als er geen bezwaar wordt gemaakt, kunnen stap 5 tot en met 8 worden overgeslagen.

De kosten voor de medewerkers is als volgt:

Controleurs:	€ 35,-
Administratief juridisch medewerker:	€ 25,-
Jurist:	€ 80,-

Dat maakt dat je per dossier de volgende berekening krijgt:

Controleurs:	80 uur	*	€ 35,- =	€ 2.800,-
Administratief juridisch medewerker:	50 uur	*	€ 25,- =	€ 1.250,-
Jurist:	100 uur	*	€ 80,- =	€ 8.000,-
Coördinatie	20 uur	*	€ 80,- =	€ 1.600,-
Preventief	0,5 uur	*	€ 25,- =	€ 12,50
Totaal:	250,5 uur		=	€ 13.662,50

Er is een vooronderzoek uitgevoerd om een inschatting te kunnen maken om hoeveel handhavingssdossiers het gaat in Bergen aan Zee. Potentiële handhavingssdossiers zijn de woningen (woonbestemmingen) waar niemand staat ingeschreven en die geen aanduiding (sw-2w) kennen in het bestemmingsplan. Mogelijk is hier sprake van het gebruik als tweede woning terwijl dit niet is toegestaan volgens het bestemmingsplan.

Allereerst zijn alle adressen in Bergen aan Zee uit de GBA gehaald en vervolgens alleen de woningen uit deze lijst gefilterd. Binnen deze selectie is gefilterd naar inschrijving en ten slotte gekeken of de woningen zonder inschrijving (geen vaste bewoning) wel of geen aanduiding (sw-2w) hebben in het bestemmingsplan. Als we de C.F. Zeilerboulevard 2 en de Alexanderflat buiten beschouwing laten dan gaat het nog om zo'n 100 woningen waar niemand ingeschreven staat en die geen aanduiding (sw-2w) hebben. Dit zijn de onderzoeksobjecten.

Om 100 dossiers te behandelen is dus een bedrag nodig ad: $100 * €13.662,50 = €1.366.250,00$