

Memo 'Permanente bewoning op 't Isselt'

Aan: Raadscommissie Fysieke Leefomgeving

Cc:

Van: College van burgemeester en wethouders

Datum: 10 maart 2020

Kenmerk: 73431

Onderwerp: Permanente bewoning op 't Isselt

Geachte commissieleden,

Inleiding

Afgelopen jaar is het woningbouwbeleid van Oude IJsselstreek (en de andere Achterhoekse gemeente) gewijzigd. In september 2019 zijn de (regionale) Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw vastgesteld en in februari 2020 zijn aanvullend daarop de Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek vastgesteld. Hiermee is gekozen voor een meer kwalitatieve benadering van het woningbouwbeleid, dan de eerdere 'contingenten' die vooral uitging van een beperkende kwantitatieve benadering.

Hiermee is een van de belangrijke argumenten waarom de raad in 2009 niet wilde overgaan tot het omzetten van de recreatiewoningen op 't Isselt naar een reguliere woonwijk, weggevallen. Het gewijzigde woningbouwbeleid is voor het bestuur van Stichting Woonbelangen 't Isselt aanleiding geweest in contact getreden met de gemeente, met (opnieuw) de vraag of een bestemmingsplanwijziging mogelijk is. Het bestuur van Stichting Woonbelangen 't Isselt wil hier graag een aanvraag voor indienen.

Het college ziet onder het nieuwe woningbouwbeleid mogelijkheden om, onder voorwaarden, medewerking te verlenen aan een eventuele aanvraag die voorziet het omzetten van 't Isselt naar een reguliere woonwijk. Het primaat om te komen tot een bestemmingsplanwijziging ligt uiteindelijk bij u als raad. Het college wil graag, gezien de voorgeschiedenis en gevoeligheid van dit dossier de commissie Fysieke Leefomgeving vroegtijdig informeren, adviseren en betrekken bij het proces. In dit memo wordt nader ingegaan op de voorwaarden die het college wil stellen aan een aanvraag voor omzetting naar reguliere woonwijk. Bij behandeling van dit memo in de raadscommissie bestaat de mogelijkheid om hierop aanvullingen te doen. U doet daarmee **uitdrukkelijk geen** uitspraak voor- of tegen een bestemmingswijziging.

Historie

Na sluiting van zwembad De Oase in 1984, zijn de eerste plannen gemaakt om op een bedrijfsmatig geëxploiteerd vakantiebungalowpark te ontwikkelen. Deze plannen zijn vastgelegd in een bestemmingsplan, maar nooit gerealiseerd. In 1996 is het terrein verkocht aan een projectontwikkelaar en heeft de raad een nieuw bestemmingsplan vastgesteld waarmee het mogelijk wordt om vakantiewoningen te realiseren voor verblijfsrecreatie. Op basis van dit bestemmingsplan zijn 67 recreatiewoningen gebouwd en particulier verkocht.

Een groot deel van deze recreatiewoningen wordt van meet af aan permanent bewoond. In 2008 was sprake van nieuwe rijksregels voor permanente bewoning van recreatiewoningen. Naar aanleiding hiervan heeft uw raad in 2008 en 2009 over onder andere 't Isselt gesproken. Dit heeft geleid tot het vaststellen van een nieuw beleid in september 2009 met een uitsterfconstructie voor bestaande gevallen en een verbod op nieuwe gevallen van permanente bewoning van recreatiewoningen.

Overwegingen

Toen uw raad in 2008/2009 sprak over permante bewoning van recreatiewoningen, is de mogelijkheid om de bestemming van 't Isselt te veranderen van 'recreatie' naar 'wonen' ook besproken. Door de contingentenpolitiek liep dit tegen praktische bezwaren aan, het toekennen van contingent aan 't Isselt zou immers betekenen dat dit ten koste zou gaan van de mogelijkheid om op andere locaties woningen te bouwen.

Daarnaast waren er ook politieke bezwaren tegen een bestemmingsplanwijziging. Dit zou betekenen dat het areaal recreatiewoningen zou afnemen en in strijd zijn het eerdere gemeentelijke standpunt dat permanent wonen aldaar niet mogelijk was. Maar bovendien voelde het als 'belonen van fout gedrag'; mensen die moedwillig in strijd met de regels zijn gaan wonen in een recreatiewoning, zouden ten langen leste gelegaliseerd worden en daarmee een waardeestijging van hun woning tegemoet kunnen zien.

Dit zijn politieke argumenten die een plaats zouden moeten krijgen in een politiek debat over een bestemmingsplanwijziging. Voor nu zouden wij deze graag willen laten rusten en u vragen te kijken naar kaders waar binnen behandeling van een aanvraag mogelijk zou kunnen zijn.

Kaders

Politieke argumenten bepalen of er sprake zou kunnen zijn van de behandeling van een aanvraag tot bestemmingsplanwijziging. Daarnaast spelen inhoudelijke en financiële kader een rol bij deze vraag.

Inhoudelijke kaders

Zoals bekend ziet Stichting Woonbelangen 't Isselt graag dat 't Isselt een reguliere woonwijk wordt. Het college is van mening dat een reguliere woonwijk zich kenmerkt door een aantal zaken zoals een openbare ruimte die voor een ieder toegankelijk is, infrastructurele voorzieningen (wegen, groen, riool, licht etc.) die voldoen aan de gemeentelijke maatvoering en kwaliteitsstandaard en in eigendom zijn van de gemeente zijn.

Daarnaast kenmerkt een reguliere woonwijk zich door een gelijkvormigheid in bestemmingen. Een mix van woon- en recreatiebestemmingen is niet wenselijk. Een door de eigenaren ingediende aanvraag tot bestemmingsplanwijziging zou dan ook een 'allen-of-niemand' karakter moet hebben.

Door de opzet en bouwhistorie van 't Isselt heeft het een bijzonder stedenbouwkundig, groen en architectonisch karakter. Het college is van mening dat het belangrijk is dit te onderkennen en te borgen dat 't Isselt, ook wanneer het een reguliere woonwijk zou worden, dit karakter van 'wonen in het groen' blijft behouden. Een beeldkwaliteitsplan en een beperking ten aanzien aanvullende bouwmogelijkheden (aanbouw, uitbouw, bijgebouw) zouden noodzakelijk zijn, net zoals handhaving hierop.

Financiële kaders

Iedere bestemmingsplanwijziging wordt middels legeskosten betaald door de aanvrager. In een anterieure overeenkomst kan de gemeente regelen dat ook andere kosten voor rekening zijn van de aanvrager. In het geval van 't Isselt is het college van mening dat alle kosten die worden gemaakt om 't Isselt een reguliere woonwijk te maken, voor rekening van de eigenaren zou moeten zijn. Daarbij weegt voor het college mee dat een bestemmingsplan vooral het belang van de eigenaren dient en in mindere mate een algemeen belang. Dit eventueel aangevuld met een voorziening voor de kosten die de gemeente maakt als het eigendom (en daarmee beheer) van de openbare ruimte na omzetting overneemt.

Conclusie

Het college ziet mogelijkheden voor het omzetten van 't Isselt, mits aan de volgende voorwaarden voldaan wordt:

- Deze wordt gedaan door/namens de eigenaren van alle 67 woningen.
- Deze toewerkt naar een eindresultaat waarbij 't Isselt een reguliere woonwijk is, zonder illegale bouwwerken, waarin de openbare ruimte en infrastructurele voorzieningen (wegen, groen, riool, licht etc.) voldoen aan de gemeentelijke kwaliteitsstandaard en in eigendom van de gemeente zijn.
- De gemeente geen kosten hoeft te maken om het eindresultaat te bereiken.
- Er een waarborg is dat de veranderingen worden gerealiseerd, voordat het bestemmingsplan wordt gewijzigd.

Het college verneemt graag of de commissie deze werkwijze als een juiste ziet en staat open voor eventuele aanvulling door de commissie.

