

nu met alle pagina's...
excuses van het gemeentebestuur.

Aan VROM-Inspectie
Regio Zuid-West
Postbus 29036
3001 GA Rotterdam

Datum: 15 december 2004
Betreft: Onrechtmatige bewoning van recreatiewoningen
Bureau: Bouwzaken en ruimtelijke ordening
Informatie: [REDACTED]
Bijlage: Raadsbesluit beleid permanente bewoning

5 jan 2004
VERZONDEN 20 DEC. 2004

Geachte inspecteur,

Op 7 december 2004 heeft de gemeenteraad van Moordrecht besloten om het bestaande beleid met betrekking tot onrechtmatige permanente bewoning op de recreatieparken in onze gemeente, te continueren. Bij onze brief van 2 juni 2004 deden wij u dat beleid reeds toekomen.

Wel is het zo, dat de raad de mogelijkheden tot het toestaan van permanente bewoning wel wil gaan onderzoeken. Dit onderzoek zal in de loop van 2005 plaats gaan vinden en wordt gekoppeld aan de wettelijk verplichte herijking van het vigerende bestemmingsplan Oosteinde.

Het raadsbesluit van 7 december 2004 doen wij u hierbij toekomen. De eigenaren en de bewoners van de parken alsmede de provincie Zuid-Holland worden door ons op de hoogte gebracht van het besluit van de raad.

In de verwachting u en de Minister voor nu voldoende te hebben geïnformeerd, verblijven wij,

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Moordrecht,
namens dezen,
het hoofd van het bureau bouwzaken en ruimtelijke ordening

[REDACTED]

inspectie Zuid-West	
datum:	10 JAN. 2005
stuknr:	16045
zaken nr.:	
doss nr.:	

[REDACTED]

Correspondentieadres: Postbus 1
2840 AA Moordrecht
Telefoon: 0182-346161
Telefax: 0182-346160
E-mail: gemeente@moordrecht.nl

Bezoekadres: Westeinde 1
Openingstijden: maandag t/m vrijdag
9.00 tot 12.00 uur
Website: www.moordrecht.nl

Bankrekening:
Postbank: 43104
Bank Ned. gemeenten: 28.50.05.707
Rabobank: 34.30.02.000
Btw-nr.: NL0019.52.699.B01

Gemeente Moordrecht

Raadsvergadering van 7 december 2004
Agendapunt: 9

Behandeld in vergadering RAAD/B&W van agendapunt nr. 9 lijst ingek. stukken nr. Beslissing: <i>wanneer Algemeen</i> <i>met voorlegging</i>

Aan de raad van de
gemeente Moordrecht

Onderwerp: beleidsstandpunt permanente bewoning van recreatieverblijven

Aanleiding

Brief van 14 november 2003 van de Minister van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer waarin zij een oplossing aandraagt in de vorm van een verruimd beleidskader voor de lang slepende problematiek van permanente bewoning van recreatieverblijven in Nederland.

Beleidsopdracht

Het door de Minister ontwikkelde beleidskader met betrekking tot de aanpak van illegale permanente bewoning van recreatieverblijven gaat uit van een nadere uitwerking daarvan en een doorvertaling naar concrete situaties op lokaal niveau.

De Minister wil hierdoor op zo kort mogelijke termijn duidelijkheid bieden voor de op 31 oktober 2003 voorkomende situaties van onrechtmatige bewoning. Voor alle situaties van onrechtmatige bewoning die na 31 oktober 2003 ontstaan dient de gemeente terstond over te gaan tot actief handhavend optreden.

Met betrekking tot de decentrale uitwerking van het beleidskader en de concrete doorvertaling ervan kan het volgende worden gezegd.

Gemeentelijk niveau **Geldend beleid in Moordrecht**

Moordrecht heeft sinds 1994 een zogenaamd uitsterfbeleid dat zelfs is verankerd in het bestemmingsplan "Oosteinde". Een zogenaamd "generaal pardon" waar de Minister op doelt is in Moordrecht reeds in 1994 uitgevaardigd. Daarmee is in feite een groot deel van de beleidsopdracht al uitgevoerd.

Beleidsuitvoering

Een ieder die op 1 januari 1994 stond ingeschreven in de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA) mocht permanent in het recreatiepark blijven wonen. Er is toen in een aantal gevallen gebruik gemaakt van de mogelijkheid zich te laten registreren in de GBA. In het bestemmingsplan is op de kaart aangegeven welke recreatieverblijven permanent bewoond mochten worden. Aan de betreffende bewoners is destijds medegedeeld, dat wanneer zij de

desbetreffende woning verlaten voor de nieuwe gebruiker de nieuwe regeling geldt. Die nieuwe regeling (van 1 januari 1994 en die op 11 april 1995 is vertaald in het bestemmingsplan) houdt in, dat niemand permanent in een zomerhuisje of stacaravan in één van de Moordrechtse recreatieparken mag wonen. De gemeente neemt maatregelen als die regel wordt overtreden. Dit kan gebeuren in de vorm van een last onder dwangsom of bestuursdwang. Dat laatste kan uiteindelijk leiden tot ontruiming van het recreatieverblijf. Met bovenstaande maatregelen is ook de door de Minister verlangde doorvertaling naar concrete situaties reeds geregeld in Moordrecht.

Wat betekent de datum 31 oktober 2003 voor Moordrecht

Als omslagmoment van "passief gedogen" naar "actief handhaven" kan wat de Minister betreft het moment in de tijd, waarop van gemeentewege bekend is gemaakt dat handhavend zal worden opgetreden tegen onrechtmatig gebruik, als peildatum voor actief handhaven dienen. Dit betekent concreet, dat de gemeente Moordrecht desgewenst het huidige spoor kan voortzetten en de vastgestelde peildatum van 1 januari 1994 kan blijven gebruiken. Om de bewoners tegemoet te komen zou voor de datum van 31 oktober 2003 gekozen kunnen worden.

Echter, voor welke datum er ook gekozen wordt, uit de brief komt duidelijk naar voren, dat er terstond moet worden overgegaan tot actief handhavend optreden. Indien Moordrecht over zou gaan tot een hoger niveau van handhaven, ontstaan er grote problemen. Niet alleen voor de bewoners die van het ene op het andere moment voor vervangende huisvesting moeten zorgen, maar ook voor het ambtelijk apparaat. Dat is niet toegerust op een dergelijk omvangrijke taak.

Duidelijkheid

De Minister verwacht van de gemeenten dat er voor eens voor altijd duidelijkheid komt over de status van de bewoners. Wij zijn van mening, dat die duidelijkheid er in Moordrecht wel is. Wij zijn anderzijds van mening, dat de andere optie wel bestudering verdient. Met de andere optie bedoelen wij het omzetten van de bestemming 'recreatie' naar 'woondoeleinden'

Rijksniveau
Nota Ruimte

Verruiming ruimtelijk beleid wonen in het landelijk gebied

In de Nota Ruimte biedt de Minister inmiddels aan provincies en gemeenten meer ruimte voor woningbouw in het buitengebied, niet zijnde gebieden die in de Nota Ruimte als waardevol en/of kwetsbaar worden aangemerkt (Ecologische Hoofdstructuur, Vogel- en Habitatrichtlijngebieden, Natuurbeschermingswetgebieden, de huidige Bufferzones en de in de Nota Ruimte nader te bepalen (delen van) Nationale Landschappen). Dit betreft niet alleen de nieuwbouw van woningen (bijv. in het kader van de provinciale Ruimte voor Ruimteregeling), maar ook het realiseren van functieveranderingen en het *herbestemmen van bestaande bebouwing*.

De Minister is van mening, dat in dat kader het wijzigen van een recreatiebestemming naar een woonbestemming vanuit nationaal beleid niet bezwaarlijk hoeft te zijn, mits aan de gebruikelijke voorwaarden die van toepassing zijn op de reguliere woningbouw wordt voldaan. Van belang is hierbij het Bouwbesluit woningbouw, waarop wij later nog kort terugkomen, maar waarover wij in dit stadium reeds kunnen zeggen, dat het in de praktijk niet mogelijk is *alle* aanwezige bebouwing in overeenstemming te brengen met de eisen zoals die zijn gesteld in het Bouwbesluit.

De Minister beseft en geeft ook aan, dat met betrekking tot de mogelijkheid om een bestemmingswijziging door te voeren voor gemeenten veel factoren een rol spelen, zoals het borgen van voldoende verblijfsrecreatief aanbod en het borgen en ontwikkelen van de kwaliteit en leefbaarheid van het landelijk gebied.

Provinciaal niveau
Streekplan Zuid-Holland Oost
Nota Planbeoordeling 2002
Ontwerpnota Regels voor Ruimte

Het provinciaal beleid speelt hierin natuurlijk ook een belangrijke rol. Het huidige beoordelingskader met betrekking tot ruimtelijke plannen is voor Gedeputeerde Staten het Streekplan Zuid-Holland Oost en de Nota Planbeoordeling 2002.

Streekplan Zuid-Holland Oost

De recreatieparken zijn gelegen in een Verblijfsrecreatiegebied en in de nabijheid van een ecologische verbindingszone. In het Streekplan is gesteld dat, in afwachting van de vertaling van de nieuwe lange termijnvisie in formele plannen, er extra zorgvuldigheid betracht moet worden bij de beoordeling van initiatieven voor met name de Zuidplaspolder (en dus ook voor het Moordrechts grondgebied).

De stuurgroep Driehoek RZG ontwikkelt op dit moment een Interregionale Structuur Visie. Deze ISV is nog niet afgerond, dus formeel is er nog geen duidelijkheid over de bedoelingen met het gebied. Wel is duidelijk, dat uitgangspunt voor Moordrechts grondgebied zal zijn: aandacht voor natuur, ecologie en water en bodem boven verdergaande verstedelijking.

Nota Planbeoordeling 2002 / Ontwerpnota Regels voor Ruimte

Op 19 oktober 2004 is de Ontwerpnota Regels voor Ruimte ten behoeve van de inspraak ter inzage gelegd. Deze Ontwerpnota vervangt de Nota Planbeoordeling 2002 en er is onder meer in aangegeven wat het provinciaal beleid is terzake van permanente bewoning van recreatieverblijven.

Onderstaande tekst is geciteerd uit de **Ontwerpnota Regels voor Ruimte**:

Recreatie

- In gebieden die in de streekplannen zijn aangemerkt als recreatiegebied staat de ontwikkeling van de recreatieve functie centraal. Andere functies zijn mogelijk mits deze bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van de recreatiegebieden.
- Nieuwe recreatiewoningen zijn toegestaan:
 - a. binnen de rode contour/verstedelijkingscontour:
 - 1. binnen de aanduiding stads- en dorpsgebied;
 - 2. op complexen binnen de aanduiding Verblijfsrecreatiegebied;
 - b. overeenkomstig streekplanuitwerkingen, of;
 - c. overeenkomstig door Gedeputeerde Staten goedgekeurde (regionale) structuurvisies.
- Het plan dient voldoende waarborgen te bevatten tegen permanente bewoning van recreatiewoningen;
- Herbestemmen van bestaande recreatiewoningen tot burgerwoning is slechts toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - ligging binnen de rode contour / verstedelijkingscontour;
 - geen strijdigheid met milieuwetgeving;
 - er ontstaat geen behoefte aan nieuwe recreatiewoningen binnen de regio;
 - de recreatiefunctie van het gebied komt niet in gevaar;
 - het volume van de voormalige recreatiewoning wordt in het bestemmingsplan bevroren.

Onderzoek mogelijkheden permanente bewoning

Er is een aantal argumenten aan te geven dat een rol speelt bij een onderzoek naar de mogelijkheden tot permanente bewoning van de recreatiewoningen. Onderstaand wordt eerst kort ingegaan op de karakteristieken van de parken en vervolgens op de belangrijkste ruimtelijke aspecten.

Huidige situatie

Er is sprake van een viertal in omvang vergelijkbare recreatieparken, ingeklemd tussen enkele solitair gelegen woningen aan het Oosteinde, de Goudse golfbaan IJsselweide en De Ringvaart met weidelandschap aan de overzijde ervan.

Hoewel in omvang vergelijkbaar, zijn de recreatieparken sterk afwijkend van elkaar wat betreft het aantal aanwezige recreatieverblijven en de bouwvorm ervan. Zo bestaat 1 park volledig uit deelsuitgebouwde houten chaletwoningen met rieten daken en overheersen op een ander park stacaravans.

De parken hebben al enkele decennia geleden een specifiek recreatieve bestemming gekregen. De toegestane aard van de bebouwing, de geringe omvang van de percelen en vooral de ligging van de parken zijn specifieke kenmerken die de verblijven een recreatief karakter meegeven. Het niet aanwezig zijn van wegen voor gemotoriseerd autoverkeer (centrale parkeerplaats bij de entree van de parken), de sloten die de percelen scheiden en de aanwezige recreatiemogelijkheden zowel binnen als buiten de gemeenschapsruimten, café, receptie e.d. dragen hiertoe eveneens bij. Aan de Ringvaartzijde van de parken zijn vis- en zwemmogelijkheden gecreëerd

Woningvoorraad

Het toestaan van permanente bewoning van alle aanwezige circa 300 recreatieverblijven betekent een forse omvang van de woningvoorraad van Moordrecht. Gezien het recentelijk vastgestelde beleid als opgenomen in de Woonvisie past een dergelijke ontwikkeling daar niet binnen.

Ruimtelijke aspecten

Wanneer ruimtelijke aspecten van een mogelijke herbestemming van de recreatieparken worden bezien valt op te merken dat gezien de ligging en stedenbouwkundige opzet en aanwezige infrastructuur van de parken, omzetting naar een 'woonwijk' met 300 woningen onacceptabel is.

Ligging

Als opgemerkt bevinden de parken zich op ruim 500 meter van de bebouwde kom van Moordrecht. Vanuit het dorp bezien wordt de woonbebouwing van Dorp Oost over deze afstand gescheiden door tussenliggende bedrijfspanden en enkele solitair gelegen woningen in een lint. Een keuze voor een woonbestemming met een dergelijke omvang als de parken (300 verblijven) biedt daarom geen enkele aansluiting op de omgeving. Het zal eerder een buitenwijk van Gouda worden gezien de (hemelsbreed) geringe afstand tot de woonwijk Westergouwe.

Groene buffer

De parken hebben de recreatieve bestemming mede te danken aan de relatief rustige, groene open en deels vrij aan het water gelegen ligging. Ringvaart/weidegebied, golfbaan en dijktaalud bieden de parken een omgeving waar het goed recreëren is. Bij de ontwikkeling van de nabijgelegen woonwijk Westergouwe is door Moordrecht ingezet op een forse groene buffer tussen de Goudse woonbebouwing en het aangrenzende landelijk gebied van Moordrecht. De Ringvaart en de recreatieparken grenzen direct aan dit ecologisch en extensief recreatief in te vullen gebied. Permanente bewoning van de recreatieverblijven tast deze uitgangspunten aan. Zowel het provinciaal vastgestelde Streekplan als het Natuurgebiedsplan benadrukken het belang van deze groene zone waaronder een ecologische verbinding met de Krimpenerwaard en het middengebied van de Zuidplaspolder behoort.

Recentelijk vastgesteld beleid (Regiovisie Midden-Holland, Intergemeentelijke Gebiedsvisie, Woonvisie) bieden eveneens geen opening om permanente bewoning van de recreatieverblijven toe te staan.

Stedenbouwkundige opzet

Enkele lange toegangspaden met een niet openbaar karakter bieden toegang tot de percelen van de eigenaren van de recreatieverblijven. De verblijven zijn perceelsgewijs op vrijwel identieke kavels aan elkaar geschakeld. Voor een groot aantal verblijven heeft geen welstandstoets plaatsgevonden.

Wat betreft de (openbare) buitenruimte voldoen de parken niet aan huidige eisen als bijvoorbeeld het politiekeurmerk veilig wonen en zijn ze eveneens onvoldoende bereikbaar voor hulpdiensten.

Er is sprake van 1 aanwezige parkeerplaats op de voorterreinen van de afzonderlijke parken. Het aantal aanwezige parkeerplaatsen voldoet niet aan de parkeernorm wanneer overgegaan wordt tot het omzetten van de recreatieverblijven tot woning

Infrastructuur

Het toestaan van permanente bewoning genereert een aanzienlijke toename van het aantal aanwezige voertuigen en het aantal verkeersbewegingen. De ontsluiting en bereikbaarheid is slecht (onderlangs de dijk tweerichtingsverkeer over 1 rijstrook en geen gescheiden op- en afrit naar dijkniveau). Daarnaast dient al het gemotoriseerd verkeer het druk bereden fietspad Gouda-Moordrecht te passeren.

Legaliseren van de permanente bewoning

Argumenten voor legalisering van permanente bewoning:

- door de toename van het aantal inwoners zal de Rijksbijdrage hoger zijn;
- diverse gemeentelijke belastingen die voorheen niet van toepassing waren op de bewoners, kunnen dan wel worden geheven, bijvoorbeeld de hondenbelasting;
- de lokale economie zal baat hebben bij de toename van het aantal inwoners;
- wellicht zal het verenigingsleven ook meeprofiteren door bijvoorbeeld nieuwe leden.

Als er wordt gekozen voor het toestaan van permanente bewoning heeft dit zeer ingrijpende gevolgen voor zowel de ambtelijke organisatie als voor de bewoners van de parken. Onderstaand schetsen wij een aantal consequenties (dus niet limitatief) van het legaliseren van de permanente bewoning:

- het voeren van een procedure tot het wijzigen van het bestemmingsplan (omzetten recreatie naar woondoeleinden) met de daarmee gepaard gaande zienswijzen, bezwaar- en beroepschriften;
- infrastructurele aanpassingen te verrichten door de gemeente om te kunnen voldoen aan de eisen die voor een woonwijk gelden;
- bovenstaande werken zullen zwaar op de gemeentebegroting drukken;
- het voeren van aanschrijvingsprocedures tot het aanpassen van woonverblijven in overeenstemming met het Bouwbesluit en de daaruit voortvloeiende zienswijzen, bezwaar- en beroepsprocedures;
- woonverblijven moeten worden aangepast aan het Bouwbesluit woningbouw, waardoor onvoorziene kosten voor bewoners optreden. Het merendeel van de recreatiewoningen zal bovendien niet kunnen voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit woningbouw waardoor permanente bewoning bouw-technisch gezien uitgesloten zal moeten worden. Dit zal leiden tot handhavingsacties en daaruit voortvloeiende bezwaar- en beroepsprocedures.

Afgezien of het omzetten van de bestemming recreatie in woondoeleinden wel strookt met het provinciale beleid (wat op grond van het gestelde in de Ontwerpnota Regels voor Ruimte ogenschijnlijk niet het geval is en waarover nader met de provincie in overleg moet worden getreden), wordt er van het ene op het andere moment een woonwijk gecreëerd met zo'n 300 woonverblijven.

Deze woonverblijven voldoen niet aan de wettelijke voorschriften, maar zijn wel op een prachtige locatie gelegen. Dit is voor de overige bewoners van Moordrecht waarschijnlijk moeilijk te begrijpen.

Onderzoek

Hierboven is summier aangegeven met welke zaken de gemeente en de bewoners worden geconfronteerd als er wordt meegewerkt aan omzetting van recreatief naar woondoeleinden. Voordat er daadwerkelijk tot een dergelijke ingrijpende gebeurtenis (dus omzetten recreatieve naar woondoeleinden) wordt besloten, dient er gedegen onderzoek plaats te vinden naar de verdere (planologische) consequenties van een dergelijke omslag.

Voortzetting van het huidige beleid

Argumenten voor continuering van het huidige beleid zijn onder meer:

- Personen die het park legaal permanent bewonen hebben die status reeds verkregen;
- Er is een duidelijke beleidsvisie die bekend is bij alle gebruikers en bij de exploitanten van de parken;
- Planologisch: het vigerende bestemmingsplan is conserverend van aard. Dit betekent concreet, dat de gemeente Moordrecht nog steeds van oordeel is, dat er sprake moet zijn van een recreatieve functie / recreatief park. Er is geen aanleiding om deze visie te verlaten;
- Voorkomen wordt dat bewoners worden geconfronteerd met onvoorziene kosten omdat hun recreatiewoning niet hoeft te voldoen aan de voorschriften uit het Bouwbesluit woningbouw;
- Als er geen woonbestemming wordt gerealiseerd behoeven er geen infrastructurele aanpassingen te worden gerealiseerd die op de gemeentebegroting drukken;

Voordeel is ook, dat grootschalig *voor*onderzoek en inventarisatie voor nieuw te ontwikkelen beleid *op dit moment* achterwege kan blijven (waarbij externe hulp moet worden ingeroepen), immers er is reeds wettelijk vastgelegd in het bestemmingsplan wat het beleid van Moordrecht is en welke bewoners legaal permanent mogen wonen op het park.

Nadeel is echter, dat er terstond handhavend moet worden opgetreden tegen bewoners die illegaal op het park verblijven. Dergelijke handhavingsacties gaan gepaard met zienswijzen, bezwaar- en beroepsprocedures. En niet te vergeten het veldwerk; het continu moeten controleren of iemand wel of niet permanent in zijn recreatieverblijf verblijft. Daar is het ambtelijk apparaat niet op ingericht.

Bouwbesluit

Elk bouwwerk gebruikt voor permanente bewoning zal moeten voldoen aan de voorschriften die het Bouwbesluit 2003 stelt aan bestaande woningen. Of het bouwwerk voordien een andere functie heeft gehad speelt daarbij geen rol. Verbouwt men een voor permanente bewoning bestemd bouwwerk dan zal de verbouwing in principe moeten voldoen aan de nieuwbouwvoorschriften voor woningen.

Bij een verbouwing kan de gemeente ontheffing verlenen van de nieuwbouwvoorschriften tot het in het Bouwbesluit 2003 aangegeven ontheffingsniveau.

De huidige woonverblijven op de recreatieparken moeten worden getoetst aan de nieuwbouweisen van de woonfunctie van een woonwagen. Omdat deze eisen hoger liggen dan die van bestaande bouw, voldoen recreatiewoningen die na 1 januari 2003 zijn gebouwd aan het Bouwbesluit.

Nieuwbouw recreatiewoningen die in gebruik worden genomen voor permanente bewoning moeten voldoen aan de nieuwbouweisen voor de woonfunctie, hierdoor kan er een probleem ontstaan met de vrije hoogte die noodzakelijk is voor een verblijfsgebied in relatie tot het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan

Het huidige beleid is zoals gezegd opgenomen in het vigerende bestemmingsplan "Oosteinde". De rechtsgrond voor handhavend optreden is daarmee verankerd in het bestemmingsplan. Als een bestemmingsplan echter verouderd is, mag het geen toetsingsgrond meer vormen voor aanschrijvingsprocedures. Dat zal betekenen, dat de actieve handhaving zoals de Minister dit voorstaat niet kan worden uitgevoerd.

Het bestemmingsplan "Oosteinde" is op 15 april 2005 tien jaar oud en is dan op grond van artikel 33, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening toe aan herziening. Gelet op het bovenstaande is het gewenst dat er in 2005 een aanvang wordt gemaakt met een herziening van het bestemmingsplan.

Het verdient aanbeveling de herziening van het bestemmingsplan te koppelen aan een uitgebreid onderzoek naar alle gevolgen van het al dan niet toestaan van permanente bewoning van recreatieverblijven. Belangrijk is daarbij dat er zicht is op de werkelijke situatie, d.w.z. in hoeverre wordt er eigenlijk illegaal permanent gewoond? Door middel van een inventarisatie kan daar duidelijkheid in komen.

Inventarisatie

Harde cijfers kunnen wij u op dit moment niet leveren, dat hoeft ook niet. In 2005 zal er gestart moeten worden met een uitvoerige inventarisatie. Wel kunnen we u op korte termijn de uitkomst van een globale (papieren) inventarisatie aanbieden. Met een papieren inventarisatie bedoelen wij dat inschrijvingen in diverse registratiebestanden van de gemeente naast elkaar zijn gelegd en zijn vergeleken met de markeringen op de bestemmingsplankaart, waardoor enig inzicht is verkregen in de mate van permanente bewoning. Wij tekenen hierbij aan dat het objectbeschrijvingen betreft en geen persoonsgegevens. In een later stadium, d.w.z. na afronding van de uitvoerige inventarisatie, kan er inzicht in de werkelijke situatie worden gegeven.

Onderzoek

Zoals boven reeds kort aangestipt willen wij graag onderzoek doen naar de gevolgen van:

- a. een beleidswijziging waarbij de mogelijkheid van legalisering wordt betrokken;
 - b. continuering van het huidige beleid maar waarbij er conform de wens van de minister zeer actief en structureel zal worden gehandhaafd. In het laatste geval moeten de te ondernemen acties nauwkeurig worden geformuleerd in een uitvoeringsprogramma (en waarbij ook het gewenste niveau van handhaven zal moeten worden bepaald), op basis waarvan in de nabije toekomst keuzes kunnen worden gemaakt;
- en de uitkomsten daarvan koppelen aan de herziening van het bestemmingsplan "Oosteinde".

Informatieverstrekking bewoners

Inmiddels heeft overleg plaatsgevonden met de bewoners van de recreatieparken. Daartoe zijn de Vereniging van eigenaren De Poldertuin/'t Vissertje en de beide exploitanten van Klein Moordrecht en IJsseldreef op gesprek geweest. Deze partijen vertegenwoordigen alle gebruikers van de recreatieparken.

De verslagen van de gesprekken liggen bij de raadsstukken ter inzage. De Vereniging van eigenaren heeft een rapportage overgelegd waarin de materie wordt aangestipt vanuit een ander perspectief. Wij stellen voor die rapportage bij het te plegen onderzoek te betrekken.

Tijdens de gesprekken is naar voren gekomen, dat de exploitanten van Klein Moordrecht en IJsseldreef niet echt voorstander zijn van een legaliseringsproces door middel van een bestemmingswijziging, immers het ombouwen van recreatieve huisjes naar woningen die aan het Bouwbesluit moeten voldoen, gaat enorm veel geld kosten en is in veel gevallen ook niet mogelijk. Stacaravans worden bijvoorbeeld aangemerkt als logeerverblijf en kunnen nimmer aangemerkt worden als woning.

De Vereniging van eigenaren van "t Vissertje/de Poldertuin" is een andere mening toegedaan. Zij opteert voor een bestemmingswijziging waarbij de permanente bewoning wordt gelegaliseerd. Het bestuur heeft aangegeven te willen participeren in een eventueel onderzoek. Bij een positieve benadering door de gemeente is de Vereniging bereid meefinanciering van het onderzoek te overwegen.

Personele consequenties

Legalisering

Wijziging beleid waarbij legalisering in het verschiet ligt, heeft naast het voeren van een bestemmingsplanprocedure nogal wat consequenties. Te denken valt daarbij aan het op grote schaal aanschrijven van bewoners tot het in overeenstemming brengen van hun woning met bijvoorbeeld het bouwbesluit. Bij actief aanschrijven behoort veel veldwerk (actief controleren door de afdeling Bouw- en woningtoezicht), iets waarop de organisatie niet is ingericht.

Continuering huidige beleid waarbij actief moet worden gehandhaafd

Wil het handhavingniveau beheersbaar zijn binnen de organisatie, dan moet er op de huidige voet verder worden gegaan. Als het niveau van handhaven omhoog moet, zal dit binnen de huidige bezetting van de sector ROB een onmogelijke opgave blijken te zijn. Bij actief handhaven behoort veel veldwerk (actief controleren, ook in de weekenden en 's nachts), veel juridische procedures, zoals het doen van aanschrijvingen, het behandelen van zienswijzen, bezwaar- en beroepschriften e.d., iets waarop het ambtelijk apparaat niet is ingericht. Immers handhaving van illegale permanente bewoning is niet eenmalig, het zal een voortdurend proces zijn, waarvoor structureel menskracht moet worden ingezet. En zelfs dan is het nog de vraag of het doel van de regeling (zoals Minister Dekker zich dat voorstelt) zal worden gehaald.

Eindconclusie

Wij zijn van mening, dat wij op dit moment onvoldoende zicht hebben op alle mogelijke consequenties van zowel legaliseren als niet legaliseren. Om voor nu en in de toekomst een zorgvuldig en goed gestructureerd beleid te hebben is meer duidelijkheid nodig. In de loop van 2005 zullen wij bij de verplichte tienjaarlijkse herziening van het bestemmingsplan "Oosteinde" onderzoek doen naar alle mogelijke consequenties. Op basis van de uitkomsten van dat onderzoek kan door uw raad vervolgens een goed onderbouwde keuze gemaakt worden en het resultaat daarvan kan (eventueel) vertaald worden in het bestemmingsplan.

Advies

Wij stellen u voor:

1. vast te houden aan het huidige beleid zoals dat is verankerd in het vigerende bestemmingsplan "Oosteinde";
2. in 2005 een aanvang te maken met de verplichte tienjaarlijkse herziening van het bestemmingsplan "Oosteinde";
3. onderzoek te doen naar alle mogelijke consequenties van legaliseren en niet legaliseren van permanente bewoning van recreatieverblijven en de uitkomsten daarvan verwerken in de herziening van het bestemmingsplan "Oosteinde";
4. alvorens het onderzoek op te starten aan uw raad een plan van aanpak inclusief kostenbegroting en kredietvoorstel ter besluitvorming voor te leggen;
5. in de tussenliggende periode het huidige niveau van handhaven aan te houden;
6. Minister Dekker van het bovenstaande op de hoogte te brengen.

De commissie Ruimtelijke Ordening adviseert positief over dit voorstel, de tijdens de commissievergadering ingebrachte zienswijzen zullen worden betrokken bij het te plegen onderzoek als bedoeld in punt 3.

Moordrecht, 19 november 2004

Burgemeester en wethouders van Moordrecht,
de secretaris, de burgemeester, wnd.

P. Neeb