

# **Planologische visie Recreatiewoningen op particuliere erven met een woonbestemming**

**8 maart 2018**

## **1. Inleiding**

In de gehele gemeente Bergen komen op particuliere erven met een woonbestemming recreatiewoningen voor zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied. Het betreft zowel planmatige als niet planmatig gerealiseerde recreatiewoningen. Met deze recreatiewoningen op particuliere erven werd ingespeeld op de in de vorige eeuw toenemende interesse van de recreant voor de vroegere gemeenten Schoorl, Bergen en Egmond.

Aanvankelijk lag in het zomerseizoen het accent op verhuur van de hoofdwoning. Het gezin trok zich terug in nevenvertrekken of tijdelijk als woonruimte ingerichte bijgebouwen: de zomerwoning. Deze situatie veranderde in de loop van de jaren. Niet de hoofdwoning werd verhuurd, maar het ingerichte bijgebouw. Er was een markt voor de –enigszins- verbeterde en meer definitief ingerichte bijgebouwen als recreatiewoning/zomerwoning.

Tegenwoordig vindt minder recreatieve verhuur van de hoofdwoning plaats waarbij de hoofdbewoner zelf in de recreatiewoning verblijft. Wel worden nog recreatiewoningen, zij het in mindere mate dan in de vorige eeuw, ten behoeve van de recreatie verhuurd.

Daarnaast worden veel recreatiewoningen tegenwoordig permanent bewoond. In de praktijk gaat het hierbij m.n. om personen die vanwege persoonlijke omstandigheden als b.v. echtscheiding een recreatiewoning permanent bewonen of jongeren die in de huur- en koopsector nog geen woning kunnen vinden. Het betreft hier veelal overbruggingshuisvesting die overigens vele jaren kan duren. Daarnaast zijn ook veel recreatiewoningen los verkocht waarna de nieuwe eigenaar hier soms in is gaan wonen.

Deze planologische visie is in 2007 reeds door de raad vastgesteld. Hoofdstuk 4.2 echter is in maart 2018 nieuw toegevoegd. In dit hoofdstuk worden uitgangspunten gegeven voor het *tijdelijk* wonen in een recreatiewoning.

## **2. Beleid voormalige gemeenten**

### **2.1. Schoorl**

Na 1945 neemt de verblijfsrecreatie in Schoorl behoorlijk toe. Pas na 1965 werd deze ontwikkeling in de regelgeving (planologisch en bouwtechnisch) opgepakt. In de kort daarna vervaardigde bestemmingsplannen werden hier en daar achter eengezinshuizen bouwstroken voor zomerwoningen/zomerhuizen opgenomen. De meeste in deze periode opgestelde bestemmingsplannen werden na de totstandkoming van de WRO echter vanwege ingestelde beroepen door de Kroon vernietigd. Tegen de vernietiging van de plannen is geen beroep ingesteld waardoor planologisch moest worden teruggevallen op de uitbreidingsplannen uit 1952. In deze plannen werd met de toeristisch recreatieve ontwikkeling geen rekening gehouden.

Halverwege de jaren 70 is met een herzieningsoperatie van de bestemmingsplannen begonnen. Aanvankelijk werden de (veronderstelde) seizoenwoonverblijven positief bestemd en werd de mogelijkheid gegeven bij vrijstaande woningen seizoenwoonverblijven op te richten. Aan die mogelijkheid in het eerste nieuwe bestemmingsplan (1975) is door GS goedkeuring onthouden. In volgende plannen is het positief bestemmen van de veronderstelde seizoenwoonverblijven gehandhaafd en is er een vrijstellingsmogelijkheid in

de plannen opgenomen om bij vrijstaande eengezinshuizen binnen het toegestane oppervlak aan bijgebouwen een seizoenwoonverblijf met een maximale oppervlakte van 40 m<sup>2</sup> te realiseren. Met de vrijstellingsregeling werd aangesloten bij de ontstaansgeschiedenis van de seizoenwoonverblijven. In de actuele bestemmingsplannen voor Schoorl zijn alle bestaande rechten opgenomen en de regels geactualiseerd.

Permanente bewoning van seizoenwoonverblijven is altijd verboden geweest. In de recente en vastgestelde bestemmingsplannen zijn de bestemmingsregels en gebruiksregels voor recreatiewoningen opgenomen conform het gemeentelijk beleid op basis van de erfbebouwingsregeling die op 19 december 2006 door de raad is vastgesteld.

## **2.2. Bergen**

In het bestemmingsplan Centrum van 1977 hebben de op dat moment bestaande zomerwoningen de bestemming zomerwoning gekregen. Er zijn in dat plan omwille van het behoud van de openheid en de privacy op de woonpercelen geen nieuwe mogelijkheden voor zomerwoningen gecreëerd.

In alle oude bestemmingsplannen was het permanent bewonen op grond van de voorschriften verboden.

In de recente en vastgestelde bestemmingsplannen zijn de bestemmingsregels en gebruiksregels voor recreatiewoningen opgenomen conform het gemeentelijk beleid op basis van de erfbebouwingsregeling die op 19 december 2006 door de raad is vastgesteld.

## **2.3. Egmond**

Egmond aan Zee kende een ander beleid dan Egmond Binnen (vroeger 2 afzonderlijke gemeenten). Egmond aan Zee kent bouwstroken voor zomerwoningen achter de reguliere woningen. De minimale oppervlakte van deze zomerwoningen bedroeg 16 m<sup>2</sup>. Qua bestemming dienden ze te worden bewoond door de hoofdbewoner van de op hetzelfde perceel gelegen eengezinswoning. De periode waarin de zomerwoningen mochten worden gebruikt liep van 16 april t/m 15 oktober. Deze methodiek is ook in de latere plannen aangehouden.

In Egmond Binnen leefde aanvankelijk het idee om net als in Egmond aan Zee stroken voor zomerwoningen achter eengezinshuizen op te nemen. Dit idee is echter al snel verlaten, zodat er slechts incidenteel een dergelijke bouwstrook is gepland en uitgevoerd. Ook in Egmond was het permanent bewonen van zomerwoningen op grond van de voorschriften in de bestemmingsplannen verboden.

In de recente en vastgestelde bestemmingsplannen zijn de bestemmingsregels en gebruiksregels voor recreatiewoningen opgenomen conform het gemeentelijk beleid op basis van de erfbebouwingsregeling die op 19 december 2006 door de raad is vastgesteld.

## **3. Enkele begrippen**

In de voormalige gemeenten Schoorl, Bergen en Egmond werden de begrippen zomerwoningen, tenthuisjes, zomerhuizen, recreatiewoningen en seizoenwoonverblijven door elkaar heen gebruikt. Vroeger hadden deze begrippen een functie omdat er een onderscheid was tussen de verschillende soorten gebouwen naar aard van het gebruik en in constructie. Gezien de ontwikkelingen op het gebied van de verblijfsrecreatie hebben al deze begrippen hun betekenis verloren en worden ze door elkaar gebruikt. Daar waar het gaat om particuliere erven is nu éénduidig de term recreatiewoning gebruikt.

## **4. Recreatiewoningen op particuliere erven in de nieuwe bestemmingsplannen**

### **4.1 Aanpassing beleid tijdelijk permanent wonen recreatiewoningen**

Op 5 oktober 2017 heeft de gemeenteraad besloten om recreatiewoningen ruimer in te zetten voor tijdelijk wonen. Dit met als doel om jongeren, en eventueel andere groepen, die nu niet aan een woning kunnen komen, van huisvesting te voorzien. Het betreft recreatiewoningen die zijn gelegen binnen stedelijk gebied. Op recreatiewoningen gelegen in het landelijk gebied is de Provinciale Ruimtelijke Verordening van toepassing, die op dit moment al dan niet tijdelijke bewoning van recreatiewoningen daar heeft verboden.

Teneinde dit ruimere gebruik van recreatiewoningen (binnen stedelijk gebied) mogelijk te maken is deze planologische visie in maart 2018 gewijzigd vastgesteld. Daarbij wordt het tijdelijk permanent bewonen van recreatiewoningen mogelijk gemaakt voor een periode van maximaal vijf jaar vanaf het moment van inwerkingtreding van de vergunning (par. 4.2).

### **4.2 Tijdelijk wonen en omgevingsafwijkingsvergunningen**

De gemeente stelt bij het tijdelijk wonen het belang van vrijwilligheid voorop en legt daarom het initiatief bij de eigenaar van de recreatiewoning. De eigenaar van de recreatiewoning kan met toepassing van de uitgebreide procedure een omgevingsafwijkingsvergunning aanvragen voor tijdelijk bewonen van de recreatiewoning (binnen stedelijk gebied).

Het instrument van de omgevingsafwijkingsvergunning met toepassing van de uitgebreide procedure, op grond van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)<sup>1</sup>, is het geschikte instrument om tijdelijk wonen in recreatiewoningen toe te staan. Met "tijdelijk" wordt bedoeld dat er een vergunning met een "tijdelijk" karakter wordt afgegeven om afwijkend van de bestemming te mogen wonen in een recreatiewoning. Het tijdelijk karakter moet blijken uit de aanvraag. Met andere woorden de initiatiefnemer zal de periode zelf in zijn/haar aanvraag moeten aangeven. Het tijdelijk bewonen van de recreatiewoning wordt mogelijk gemaakt voor een periode van maximaal vijf jaar.

Na de periode van vijf jaar zal het gebruik in beginsel weer conform de recreatieve bestemming moeten zijn. Dit zal ook als voorwaarde in de vergunning worden opgenomen. Wanneer na de periode van vijf jaar nog steeds in de recreatiewoning wordt gewoond, zal in beginsel moeten worden gehandhaafd.

De eigenaar van de recreatiewoning dient overeenkomstig de daarvoor geldende wet- en regelgeving een aanvraag, vergezeld van een ruimtelijke onderbouwing, in die door de gemeente getoetst wordt. Vervolgens wordt of een ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegd of de aanvraag wordt geweigerd. Indien in geval van een ontwerpbesluit eventuele zienswijzen niet tot een ander oordeel leiden, zal de vergunning worden verleend.

De aanvraag dient te worden getoetst aan gemeentelijk beleid en de overige van toepassing zijnde wet- en regelgeving, inclusief de goede ruimtelijke ordening. Of tijdelijk wonen in een situatie gewenst is, hangt af van de omstandigheden van het geval, waarbij in ieder geval rekening wordt gehouden met:

- (brand)veiligheid;
- mogelijke planschade;

---

<sup>1</sup> Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c jo. artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo. Op grond van artikel 2.23 lid 1 Wabo is het mogelijk deze vergunning voor bepaalde tijd te verlenen.

- de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven;

Bij de beoordeling van de omstandigheden van het geval, zoals hiervoor aangegeven, zal rekening worden gehouden met het feit dat sprake is van een tijdelijke situatie. Omdat sprake is van een tijdelijke situatie zal de beoordeling c.q. de belangenafweging veelal "lichter" zijn dan wanneer sprake is van een niet tijdelijke situatie. De beoordeling c.q. belangenafweging zal tevens "lichter" zijn omdat volgens de geldende regelgeving in de bestemmingsplannen al permanent in het bouwwerk (de recreatiewoning), weliswaar door wisselende bewoners (de recreanten), mag worden verbleven. Deze benadering is in de geest van de Omgevingswet welke uitgaat van het "Ja, mits" principe, bestuurlijke afwegingsruimte (maatwerk) en het centraal stellen van de burgers en bedrijven en niet de regels. Uiteraard moet de kwaliteit voor de leefomgeving hierbij altijd in het oog worden gehouden.

In de bijlage ziet u zo compleet mogelijk aan welke aspecten een aanvraag in beginsel zal worden getoetst, rekening houdende met het feit dat sprake is van een tijdelijke situatie en al 52 weken per jaar verbleven mag worden in een recreatiewoning. Deze bijlage kan door toekomstige initiatiefnemers worden gebruikt als basis ruimtelijke onderbouwing voor hun specifieke plan.

#### **4.3 Permanente bewoning en wijzigen bestemming in nieuwe bestemmingsplannen**

Ruimtelijk en stedenbouwkundig gezien is het in beginsel niet gewenst bewoning planologisch te regelen d.m.v. het toekennen van een woonbestemming in de nieuwe bestemmingsplannen. Het enkele feit van een permanent bewoonde recreatiewoning is volgens jurisprudentie geen reden voor planologische regeling in de vorm van een woonbestemming. Wel bestaat zoals gezegd bij de gemeente Bergen de wens om recreatiewoningen ruimer in te zetten voor tijdelijk permanent wonen (zie par. 4.1 en par. 4.2). Het bestemmingsplan is daarvoor in beginsel echter niet het geëigende instrument, omdat dit het initiatief bij de gemeente legt. Bovendien leidt het wijzigen van een bestemming in beginsel tot een onomkeerbare situatie.

Tegelijkertijd sluit de gemeente het gebruik van het bestemmingsplan en dus het wijzigen van de bestemming naar wonen niet uit.

Het geven van een woonbestemming aan recreatiewoningen is mogelijk indien:

- er geen directe sprake is van wonen achter wonen;
- de recreatiewoning bereikbaar is vanaf de openbare weg;
- de kavelstructuur aansluit op de bestaande kavelstructuur;
- de privacy van omliggende percelen voldoende gewaarborgd blijft;
- er voldoende parkeervoorzieningen op eigen erf dan wel in de nabijheid aanwezig zijn;
- mogelijke planschade wordt vergoed.

#### **4.4 Bouwvoorschriften recreatiewoningen**

In de recente en vastgestelde bestemmingsplannen zijn de bestemmingsregels en gebruiksregels conform het gemeentelijk beleid op basis van de erfbebouwingsregeling die op 19 december 2006 door de raad is vastgesteld.

#### **4.5 (reeds) kadastraal gesplitste recreatiewoningen**

In de praktijk zijn een aantal recreatiewoningen kadastraal van het oorspronkelijk bouwperceel afgesplitst. De eigendomsverhoudingen zijn met andere woorden gewijzigd, maar er is op grond van het vigerend bestemmingsplan nog steeds sprake van één bouwperceel. Het kadastraal splitsen van recreatiewoningen van de rest van het perceel mag er niet toe leiden dat, op grond van de erfbebouwingsregeling, nieuwe bebouwingsmogelijkheden op het “overgebleven” perceel ontstaan. Dit om verdichting op het woonperceel te voorkomen. Wanneer iemand zijn recreatiewoningen (welke onderdeel uitmaakt van de erfbebouwing) verkoopt, verkoopt hij hiermee feitelijk zijn bouwrechten.

Om die reden wordt bij de nieuwe bestemmingsplannen het bouwperceel (de planologische eenheid) van de oude plannen in stand gehouden. Dit om de bovenstaande verdichting te voorkomen. Hiertoe zal op de plankaart van de bestemmingsplannen een koppeling worden gelegd tussen de afgesplitste recreatiewoningen en het oorspronkelijk bouwperceel.

## **Bijlage “planologische visie recreatiewoningen op particuliere erven met een woonbestemming” d.d. 8 maart 2018 (toetsingskader en ruimtelijke onderbouwing).**

### **Inleiding**

De gemeente Bergen wil recreatiewoningen binnen stedelijk gebied ruimer gaan inzetten voor permanente bewoning. Dit met het doel om jongeren, en eventueel andere doelgroepen, die nu niet aan een woning kunnen komen, van huisvesting te voorzien. Het betreffen recreatiewoningen die zijn gelegen binnen het stedelijk gebied. Eigenaren van recreatiewoningen kunnen via het aanvragen van omgevingsvergunning (conform artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3<sup>o</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) de mogelijkheid krijgen hun recreatiewoning tijdelijk te (laten) bewonen.

Deze bijlage ziet op een opzet van een toetsingskader en een ruimtelijke onderbouwing voor een omgevingsvergunning voor maximaal 5 jaar voor het tijdelijk bewonen van recreatiewoningen in de gemeente Bergen.

### **Inhoud en opzet ruimtelijke onderbouwing**

Aanvragen om omgevingsvergunning conform artikel artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3<sup>o</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het tijdelijk permanent bewonen van een recreatiewoning dienen te zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

De ruimtelijke onderbouwing zal in ieder geval de volgende zaken moeten belichten.

- Aanleiding (het waarom van de aanvraag);
- Beschrijving huidige planologische situatie, de strijdigheid van het voornemen hiermee en reden voor afwijking;
- Korte beschrijving huidige en gewenste situatie projectgebied;
- Provinciale en gemeentelijke beleidskaders;
- Milieu en omgevingsaspecten (bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering, ecologie, archeologie en cultuurhistorie, besluit milieueffectrapportage, waterhuishouding, verkeer en parkeren).

Hieronder wordt voor een aantal van bovengenoemde onderdelen een nadere toelichting gegeven. Bij de beoordeling van de omstandigheden van het geval zal rekening worden gehouden met het feit dat sprake is van een tijdelijke situatie en al permanent in het bouwwerk mag worden verbleven.

### **Beleidskaders**

Wanneer het gaat om omgevingsvergunning voor één afzonderlijke recreatiewoning dient het initiatief aan het provinciale en gemeentelijk beleid omtrent wonen en permanente bewoning van recreatiewoningen te worden getoetst.

#### *Gemeentelijk beleid*

De raad van Bergen (NH) heeft op 8 maart 2018 de planologische visie “recreatiewoningen op particuliere erven met een woonbestemming” gewijzigd vastgesteld. Uitgangspunt van de gewijzigde vaststelling is dat de raad het mogelijk wil maken recreatiewoningen binnen stedelijk gebied voor een tijdelijke periode van 5 jaar te (laten) gebruiken voor bewoning (H. 4.2 visie). Dit om jongeren, en eventueel andere doelgroepen, die nu niet aan een woning kunnen komen, van huisvesting te voorzien. Voor deze groepen is er op dit moment onvoldoende geschikte woonruimte in de gemeente.

### *Provinciaal beleid*

Vanuit provinciaal oogpunt bestaan er geen belemmeringen tegen dit voornemen. Artikel 18 lid 1 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) bepaalt het volgende: "een bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid van permanente bewoning van recreatiewoningen en stacaravans". Op grond van deze bepaling is het verboden permanente bewoning van een recreatiewoning toe te staan. Deze bepaling staat echter opgenomen in hoofdstuk 4 van de PRV (de regels voor het landelijk gebied). Dit betekent dat het verbod permanente bewoning toe te staan alleen van toepassing is op gronden die zijn gelegen in het landelijk gebied. Aangezien de raad heeft besloten tijdelijke permanente bewoning enkel mogelijk te maken in bestaand stedelijk gebied verzet de PRV zich er niet tegen.

*In het kader van de toetsing en ruimtelijke onderbouwing van een plan kunnen diverse onderzoeken noodzakelijk zijn. Zelfs indien geen onderzoek noodzakelijk is, moet onderbouwd worden waarom. Hierop wordt in het volgende nader ingegaan.*

#### *Bodem*

Bij het opstellen, wijzigen of afwijken van een bestemmingsplan moet worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Dit gebeurt aan de hand van een actueel bodemonderzoek conform de richtlijnen NEN 5725 en NEN 5740.

In het geval van het tijdelijk permanent bewonen van een bestaande recreatie woning vinden er geen bodemingrepen plaats. In verband daarmee wordt een bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht.

#### *Geluid*

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van -in dit geval- een projectbesluit indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

In dit geval gaat het om tijdelijke permanente bewoning van recreatiewoningen. Toetsing aan de Wet geluidhinder bij een omgevingsvergunning voor het tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan is alleen aan de orde wanneer het gaat om afwijken voor een termijn langer dan tien jaar. In voorliggend geval wordt akoestisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

#### *Luchtkwaliteit*

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. Met de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. Luchtkwaliteitsregels hebben gevolgen voor het uitvoeren van (ruimtelijke) projecten. Uitgangspunt is dat een project niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Als er wel een overschrijding is, dan mag een project de luchtkwaliteit niet 'in betekenende mate' verslechteren.

In het specifieke geval wordt er potentieel al 52 weken per jaar verbleven door recreanten. Het tijdelijk permanent wonen wijkt niet wezenlijk af van het planologisch toegestane gebruik en zal niet leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

### *Externe veiligheid*

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Sinds 1 januari 2010 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Die beperkingen moeten in milieuvergunningen en bestemmingsplannen zijn vastgelegd.

Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Per recreatiewoning moet beoordeeld worden of deze is gelegen binnen geldende risicocontouren en veiligheidsafstanden. Aangezien in het plangebied, het binnenstedelijk gebied van Bergen, geen risicovolle inrichtingen en ook geen routes met gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, wordt een onderzoek naar externe veiligheid niet noodzakelijk is.

### *Bedrijven en milieuzonering*

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

In de ruimtelijke onderbouwing zal op dit aspect dienen te worden ingegaan.

### *Ecologie*

#### Gebiedsbescherming

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland.

Gekeken wordt of recreatiewoning is gelegen in of nabij een Natura 2000-gebied danwel in of in de directe nabijheid van gebieden die behoren tot het Natuurnetwerk Nederland. Over het algemeen ligt bestaande bebouwing niet in beschermd gebied. Gebiedsbescherming is waarschijnlijk dan ook niet aan de orde. In dit geval gaat het om bestaande bebouwing welke een tijdelijke andere, eveneens verblijfs-, functie krijgt. In verband daarmee wordt een quickscan flora en fauna niet noodzakelijk geacht.

#### Soortenbescherming

Wat betreft de soortbescherming is eveneens de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Hiervoor is doorgaans een quickscan Natuurtoets het geëigende middel.

In dit geval gaat het om bestaande bebouwing welke tijdelijk een andere, eveneens verblijfsfunctie krijgt. In verband daarmee wordt een quickscan flora en fauna niet noodzakelijk geacht.



## *Archeologie*

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

In dit geval gaat het om bestaande bebouwing zonder uitbreiding waarvoor een tijdelijke ander gebruik wordt toegestaan. In verband daarmee wordt een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

## *Waterhuishouding*

Als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing dient een watertoets te worden uitgevoerd. De doorvertaling van de watertoets in de ruimtelijke onderbouwing heeft plaats in de zogeheten “waterparagraaf”. Het opstellen van deze paragraaf maakt deel uit van de plantoelichting. Hieraan zijn geen extra kosten verbonden.

Vanwege het feit dat het om tijdelijke functieverandering van bestaande objecten zonder uitbreiding gaat, worden er geen belemmeringen verwacht.

## *parkeren*

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. In dit geval wordt aangesloten bij het gemeentelijk parkeerbeleid. In dit geval gaat het om tijdelijke permanente bewoning van recreatiewoningen. De recreatiewoningen hebben in de regel een oppervlakte tussen de 20 en maximaal 50 vierkante meter. Het betreft derhalve zeer kleine bouwwerken waar alleen kleine huishoudens (veelal éénpersoons) in komen te wonen. Over het algemeen beschikken dergelijke huishoudens over maximaal één auto en is er derhalve één parkeerplaats vereist. Voor recreatiewoningen geldt ook dat één parkeerplaats vereist is.

Gebruik kan worden gemaakt van bestaande parkeervoorzieningen bij de recreatiewoning. Ook wanneer in de bestaande situatie geen parkeervoorzieningen bij de recreatiewoning aanwezig zijn, treedt er bij de gebruikswijziging naar wonen geen wijziging op. De recreanten parkeerden immers ook al in de omgeving. Voor parkeren worden in beginsel weinig tot geen effecten verwacht.