gemeente Steenbergen

BM1601116

Raadsvergadering
26 mei 2016

Agendanummer

Onderwerp
Bewoning jachthaven Steenbergen

Steenbergen; 19 april 2016

Aan de raad,

1. Inleiding

Tijdens de oordeelvormende vergadering van 2 december 2015. is een raadsmededeling inzake permanente bewoning van pleziervaartuigen in de jachthaven van Steenbergen aan de orde geweest. Op dit onderwerp heeft toen één van de bewoners ingesproken. Uit de toen gevoerde discussie bleek dat u de passendheid van het eerder door u genomen besluit ter zake betwijfelde. Een belangrijk argument daarbij was dat het aantal bewoonde boten ten tijde van het besluit meer dan 10 betrof, maar dat dit er ten tijde van de vergadering (nog maar) 3 boten betrof.

Het college heeft u toegezegd dat zij naar aanleiding van uw discussie mogelijke alternatieven zou onderzoeken en u over haar conclusies zou informeren. Aan die toezegging voldoen wij bij dezen.

2. Achtergrond

Naar aanleiding van de discussie en uw opmerkingen in de genoemde vergadering heeft het college nogmaals onderzocht of er passende alternatieven voor de huidige gedoogtoestemming bestaan. De uitkomsten van dat onderzoek zijn inmiddels bekend. Het college deelt in deze nota de conclusies daarvan met u en doet u een voorstel voor een definitieve regeling ten aanzien van bewoning van pleziervaartuigen in de jachthaven van Steenbergen.

3. Overwegingen

Ten tijde van uw besluit over bewoning in de jachthaven (2013) werden ruim tien pleziervaartuigen bewoond. In de afgelopen drie jaar is het aantal bewoonde schepen, om verschillende redenen, gereduceerd tot drie. Tijdens de oordeelvormende vergadering van 2 december 2015 is door één van de bewoners, naar aanleiding van de raadsmededeling, ingesproken op dit onderwerp. Voor u is dit aanleiding gebleken om de passendheid van uw standpunt ten aanzien van bewoning nader te laten onderzoeken door het college.

Op grond van uw besluit van 2013 is de bewoners van de drie resterende boten een gedoogtoestemming verleend tot 1 januari 2018. Deze termijn is gebaseerd op de wachtlijst van Stadlander (vervangende woonruimte) en biedt de bewoners een redelijke termijn om de illegale situatie op te heffen. Gezien het feit dat een gedoogtoestemming een illegale situatie gedoogt, kunnen verzoeken tot handhaven niet worden uitgesloten. Indien een dergelijk verzoek tot handhaving wordt ontvangen zal het college, in beginsel, handhavend moeten optreden.

Naar aanleiding de behandeling van dit onderwerp in de oordeelvormende vergadering van 2 december 2015 is door het college een aantal opties nader onderzocht. Het betreft opties die zowel

uitgaan van de huidige situatie (gedogen) als van een legale oplossing (bestemmingsplan). In het onderzoek zijn vier opties benoemd en verkend:

1. Aanpassen bestemmingsplan
2. Omgevingsvergunning (kruimelgeval)
3. Uitsterfconstructie (niet wijzigen BP)
4. Uitsterfregeling (wel wijzigen BP)

Belangrijkste uitgangspunten bij beoordeling van deze opties waren:

- Een oplossing op persoonsniveau, niet op bootniveau
- Bij voorkeur opheffen van de illegale situatie
- Het voorkomen van nieuwe bewoning

Deze opties zijn verkend door een ambtelijke werkgroep. In eerste instantie was de tweede optie (omgevingsvergunning strijdig gebruik) als voornaamste mogelijkheid aangewezen. Vervolgens is AKD (adviseur in dit dossier) verzocht tevens te adviseren. AKD heeft aangegeven dat in haar optiek het opnemen van een uitsterfregeling in het bestemmingsplan (voor de boot), in combinatie met een persoonsgeboden overgangsrecht (voor de persoon) in dit geval de beste oplossing is. In dit geval wordt bewoning op specifieke locaties (boten) door specifieke personen toegestaan. Ingeval van wegvallen of verplaatsen van de boot danwel beëindiging van bewoning vervalt de toestemming. Een schematische beoordeling van de opties is opgenomen in onderstaande tabel.

In het kort kunnen de vier genoemde mogelijkheden als volgt worden omschreven en beoordeeld:

Ad 1: Aanpassen bestemmingsplan
Binnen deze optie wordt de bewoning op bootniveau gelegaliseerd door middel van een wijziging in het bestemmingsplan. Deze wijziging moet een reguliere procedure doorlopen, wat een doorlooptijd van 1.5 - 2 jaar betekent en een kostenpost van ongeveer € 8.000,-. Het bieden van een oplossing op persoonsniveau is enkel met deze optie niet mogelijk. Een wijziging bestemmingsplan betekent dat de betreffende plaatsen permanent worden bestemd voor bewoning, ook voor toekomstige bewoners. Deze optie biedt een goede basis voor het handhavingsbeleid ten aanzien van (illegale) bewoning in de jachthaven, ook voor mogelijke nieuwe gevallen.

Ad 2: Omgevingsvergunning
Binnen deze optie wordt een tijdelijke uitzondering op het bestemmingsplan gemaakt door middel van een omgevingsvergunning. De maximale termijn is 10 jaar. De doorlooptijd van deze procedure is kort (8+6 weken) en de kosten beperkt: €1.000,-. Ook deze optie heeft betrekking op bootniveau, ook nieuwe bewoners van dezelfde boot kunnen van de uitzondering gebruik maken. Deze optie biedt een goede basis voor het handhavingsbeleid ten aanzien van (illegale) bewoning in de jachthaven, ook voor mogelijke nieuwe gevallen.

Ad 3: Uitsterfconstructie
Deze optie betreft een variant op de bestaande constructie. Bewoners krijgen een persoonlijke gedoogtoestemming voor de periode dat zij in de jachthaven wonen. Er zijn geen kosten aan deze variant verbonden. Deze optie biedt geen goede basis voor het handhavingsbeleid ten aanzien van (illegale) bewoning in de jachthaven, omdat e.e.a. gevoelig is voor verzoeken tot handhaving en eventuele nieuwe gevallen kunnen moeilijker worden geweerd.

Ad 4: Uitsterfregeling
Deze optie ziet op het opnemen van de huidige gedoogtoestemming in het bestemmingsplan, met als einddatum het moment van beëindiging van het gebruik. Deze wijziging moet een reguliere procedure doorlopen, wat een doorlooptijd van 1.5 - 2 jaar betekent en een kostenpost van ongeveer € 8.000,-. Het bieden van een oplossing op persoonsniveau is enkel met deze optie niet

mogelijk. Een wijziging bestemmingsplan betekent dat de betreffende plaatsen permanent worden bestemd voor bewoning, ook voor toekomstige bewoners. Deze optie biedt een goede basis voor het handhavingsbeleid ten aanzien van (illegale) bewoning in de jachthaven, ook voor mogelijke nieuwe gevallen.

Ad 4b: Persoonsgebonden overgangsrecht
AKD geeft aanvullend op optie 4 aan dat het mogelijk is om een persoonsgebonden overgangsrecht 'toe te voegen' aan een zaakgebonden oplossing in het bestemmingsplan. In dat geval wordt zowel voor het vaartuig als voor de bewoner een regeling in het bestemmingsplan vastgelegd. Ook voor deze mogelijkheid geldt dat een reguliere procedure moet worden doorlopen, met de daaraan verbonden doorlooptijd en kosten. Deze optie biedt een goede basis voor het handhavingsbeleid ten aanzien van (illegale) bewoning in de jachthaven, ook voor mogelijke nieuwe gevallen.

Met het oog op een overzichtelijke vergelijking van de genoemde mogelijkheden is onderstaand schema door AKD opgesteld. Het schema bevat een beknopte beoordeling van de genoemde mogelijkheid op de verschillende beoordelingscriteria.

	Aanpassen bestemmingsplan	Omgevingsvergunning kruimelgeval	Uitsterfconstructie	Uitsterfregeling
Kosten	Hoog	Laag	Geen	Hoog
Procedure	Vaststelling bestemmingsplan	Verlening omgevingsvergunning	Wijzigen gedoogtoestemming	Vaststelling bestemmingsplan
Tijdsverloop	Lang	Kort	Zeer Kort	Lang
Planschade	Geen	Geen	Geen	Geen
Handhaving t.o.v. *alle* nieuwe bewoners mogelijk?	Nee	Nee	Twijfelachtig	Ja
Haalbaarheid	Goed	Goed	Slecht	Goed

De conclusie van AKD is dat een combinatie van de opname van een uitsterfregeling in het bestemmingsplan (boot) en een persoonsgebonden beschikking (persoon) in de huidige situatie het meest logische alternatief voor de bestaande gedoogtoestemming is.

Wanneer wordt gekozen voor de voorkeursvariant van AKD, moet het bestemmingsplan worden aangepast. Normaliter betekent dit een kostenpost van € 8.000,- en een doorlooptijd van ongeveer 18 maanden. De herziening van het bestemmingsplan centrum Steenbergen (waaronder de jachthaven valt) staat geagendeerd voor 2018. De aanpassing uit hoofde van de bewoning van pleziervaartuigen kan dan worden meegenomen, waardoor geen separaat traject hoeft te worden doorlopen. Dit betekent tevens dat de huidige gedoogtoestemming (die loopt tot 1.1.2018) moet worden verlengd totdat de bestemmingsplanwijziging van kracht is geworden. De voorbereiding van het persoonsgebonden overgangsrecht kan parallel aan de wijziging van het bestemmingsplan plaatsvinden.

Een dergelijk traject hoeft alleen worden te doorlopen voor die bewoner(s) die op 1.1.2018 nog voldoen aan de voorwaarden van de gedoogtoestemming en de gemeente te kennen hebben gegeven ook na 1.1.2018 op hun boot te willen blijven wonen.

4. Middelen

Indien de benodigde bestemmingsplanwijziging wordt meegenomen in de reguliere herziening zijn aan dit voorstel geen kosten verbonden.

5. Risico's

Juridisch - het aanpassen van het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot beroep door derden. Gelet op de (direct) belanghebbenden en de huidige ervaren overlast door bewoning - geen - wordt dat risico laag ingeschat. Het verlengen van de gedoogtoestemming zal waarschijnlijk ook weinig bezwaren opleveren, maar is lastiger te handhaven en tot de huidige bewoners te beperken.

Juridisch - een aanpassing van het bestemmingsplan, i.c.m. een persoonsgebonden beschikking biedt een wettelijke basis voor de bewoning van pleziervaartuigen door specifieke personen op specifieke locaties. Dat betekent dat, ook ten opzicht van de gedoogtoestemming, dat e.e.a. goed te handhaven is, ook ten aanzien van eventuele nieuwe gevallen.

6. Communicatie/Aanpak

Op korte termijn de bestaande gedoogtoestemmingen in stand laten en bij de herziening van bestemmingsplan 'centrum Steenbergen' de bewoning voor de dan nog aanwezige houders van een gedoogtoestemming in het bestemmingsplan vast te leggen, in combinatie met een persoonsgebonden overgangsrecht. Alle betrokkenen daarover informeren.

7. Voorstel

1. Voor die bewoners van pleziervaartuigen in de jachthaven van Steenbergen die op 31.12.2017 beschikken over een gedoogtoestemming, aan de voorwaarden daarvan voldoen en aangeven de bewoning niet te beëindigen:
- besluiten tot het uitvoeren van de optie "opname uitsterfregeling in het bestemmingsplan in combinatie met een persoonsgebonden overgangsrecht";
- de hiertoe benodigde wijziging van het bestemmingsplan op te nemen in de reguliere herziening van het bestemmingsplan 'centrum Steenbergen' in 2018;
- de looptijd van de huidige gedoogtoestemmingen aan te laten sluiten bij de ingangsdatum van het gewijzigde bestemmingsplan 'centrum Steenbergen' en het persoonsgebonden overgangsrecht;
2. de houders van een gedoogtoestemming te informeren over uw besluit;
3. de exploitant van de jachthaven informeren over uw besluit.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Steenbergen,

de loco-secretaris	de burgemeester
R.A.J.M. Bogers	R.P. van den Belt, MBA