










<b>Advies B&amp;W</b>			
Onderwerp	verzoek tot mogelijkheid gebruik appartementen De Dukdalf in Kortgene voor dubbele woonbestemming		
Inhoud	Sinds de Huisvestingsverordening is aangepast in 2018 is het in principe niet meer mogelijk om een woning in de kernen als deeltijdwoning te gebruiken. De appartementen van de Dukdalf worden als tweede woning/recreatiewoning gebruikt. Men zou dit gebruik willen voortzetten.		
Concept besluit	- in principe medewerking verlenen aan dit verzoek middels een omgevingsvergunning		
Beleid & Projecten	Steller: W. Kouwer	Datum: 8-1-2019	Nummer: 19.0000157
Portefeuillehouder	wethouder Van der Maas		
Behandelen OR			
Beh. in informatieve raad van			
Beh. in besluitvorm. raad van			
Financiële consequenties:	Ja		
Dekking binnen begroting:	Ja		
Verordening gecheckt:	Ja		
	a.v.k.	akk.	bespr.
Secretaris			
Burgemeester			
W.H.J.M. Schenkelaars			
A.P.L.M. Slenter			
A.G. van der Maas			
Besluit d.d. 05/02/2019	Conform advies		
Besluit	- in principe medewerking verlenen aan dit verzoek middels een omgevingsvergunning		

## **Inleiding**

Op 26 april 2018 is de Huisvestingsverordening tweede woningen 2018 vastgesteld in de raad. Hierin is opgenomen dat het niet is toegestaan om een woning binnen de bebouwde komgrens te gebruiken of te laten gebruiken als deeltijdwoning of als recreatiewoning.

Tussen 2013 en 2018 was het mogelijk om een vergunning te krijgen voor het gebruik van een woning als deeltijdwoning. Deze mogelijkheid is er nog wel, maar alleen voor uitzonderlijke gevallen zoals bijvoorbeeld wanneer iemand een woning verkrijgt uit een erfenis of wanneer de betreffende bewoner om medische redenen moet verhuizen.

De appartementen van De Dukdalf zijn gevestigd aan de Hoofdstraat 39 etc en Weststraat 2a etc in Kortgene. In totaal betreft het 17 appartementen. De appartementen worden gebruikt als deeltijdwoning of recreatiewoning. Door het van kracht worden van de verordening zou dit gebruik echter niet meer zijn toegestaan. Men verzoekt het college om medewerking te verlenen aan voortzetting van het huidige gebruik van de appartementen.

## **Argumenten bij beslispunt**

### *Huisvestingsverordening*

Er is in de Huisvestingsverordening geen mogelijkheid opgenomen om vergunning te verlenen voor het gebruik van de appartementen als deeltijdwoning of recreatiewoning. De uitzonderingsbepalingen zijn niet van toepassing.

### *Bestemmingsplan*

In het bestemmingsplan heeft De Dukdalf de bestemming Centrum. Binnen deze bestemming is er van alles toegestaan zoals o.a. wonen. Het gebruik als deeltijdwoning of recreatiewoning is echter niet toegestaan.

### *Realisatie appartementen*

Vanaf 1997 zijn er verschillende vergunningen verleend voor verbouwwerkzaamheden in en om De Dukdalf. De appartementen zijn ook al sinds die tijd in gebruik voor deeltijdbewoning en recreatieve bewoning. Er hebben destijds toetsingen aan het Bouwbesluit plaatsgevonden. Die zijn gebaseerd op zowel permanente als recreatieve bewoning.

De appartementen zijn relatief klein, de meesten hebben een oppervlakte van 45m<sup>2</sup>. Er wordt gebruik gemaakt van gezamenlijke voorzieningen zoals een wasruimte.

De appartementen zijn nooit gerealiseerd met het doel om gebruikt te worden voor uitsluitend permanente bewoning.

Er heeft een ambtelijke gesprek plaatsgevonden waaruit duidelijk is geworden dat de appartementen al reeds lange tijd gemengd worden bewoond, dus recreatief en permanent. Dit kan bijna ook niet anders gelet op de aard van de appartementen. Het zou in strijd met de rechtszekerheid zijn nu met een pennestreek (de verordening) hier een einde aan te maken.

### *Precedenten*

Er zijn op dit moment geen andere locaties bekend waarbij dezelfde problematiek speelt. Er zijn uiteraard panden die gebruikt worden voor logies, maar die zijn ook als dusdanig bestemd in de betreffende bestemmingsplannen.

Op een aantal locaties worden in de toekomst appartementen gebouwd of zijn in aanbouw. De vraag hierbij zal vermoedelijk ook zijn dat er een dubbelbestemming op komt te rusten omdat de markt dat nu eenmaal vraagt. Destijds is het argument van het tegengaan van verpaupering gebruikt om de woonbestemming te verruimen. Gezien het aantrekken van de markt is dit argument niet meer valide. Echter gelet op de locatie van de appartement-

gebouwen hoeft niet te worden gevreesd voor verpaupering van de buurt en zou en genoemde toekomstige gevallen ook een dubbelbestemming in het bestemmingsplan kunnen worden opgenomen. De betreffende bestemmingsplannen dienen echter nog te worden opgesteld.

#### *Omgevingsvergunning*

Er zou medewerking verleend kunnen worden door het verlenen van een tijdelijke omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan voor een periode van 10 jaar. Binnen 10 jaar moet het bestemmingsplan worden herzien. De bestemming van De Dukdalf zou in een nieuw bestemmingsplan gewijzigd kunnen worden naar een dubbele bestemming.

### **Communicatie**

VVE De Dukdalf dient op de hoogte te worden gesteld van de besluitvorming. Omdat VVE De Dukdalf ook bezwaar had gemaakt tegen het vaststellen van de verordening en de vaststelling van de verordening een bevoegdheid is van de gemeenteraad, dient de raad ook op de hoogte te worden gesteld van de besluitvorming.

### **Financiën**

Er zijn leges verbonden aan de omgevingsvergunning.

### **Mogelijke risico's**

Het besluit tot verlenen van een omgevingsvergunning staat open voor bezwaar en beroep.

### **Vervolg**

De Dukdalf dient een aanvraag om omgevingsvergunning in te dienen.

De wethouder heeft beloofd het gesprek met de VVE De Dukdalf terug te koppelen met de raad en hoe het college hierin stond.

### **Bijlagen**

- Huisvestingsverordening tweede woningen 2018
- Verzoek VVE De Dukdalf