Beantwoording aanvullende vragen Polderblick VVD en Seniorenpartij (antwoorden in rood)

Mevrouw van Wijk – Ligthart (VVD):

- Het complex Polderblick in Burgerbrug is eind juni omgezet van recreatieve bewoning naar permanente bewoning, en dat heeft de VVD verbaasd dat dit zonder blikken of blozen door het college is gedaan, immers er werd nog over gesproken tijdens de commissie ruimte 29 februari 2016, tijdens deze vergadering ondersteunde de gehele commissie het advies van de wethouder om de recreatieve bestemming van dit object ongewijzigd te laten ondanks deze belofte heeft u alsnog besloten om de omgevingsvergunning te wijzigen. Als college bent u in de positie om deze afweging te maken maar de VVD vraagt zich ten stelligste af of u hier wel de juiste keuze heeft gemaakt, want creëert u hiermee meer woningen of zaagt u hiermee aan de poten van ons toeristische aanbod. De keten van bedrijven die als toeleveringsbedrijf betrokken zijn en onze gemeentelijke inkomsten, lees de toeristenbelasting, en schept u hiermee geen precedent voor andere recreatieobjecten. Het college heeft de omgevingsvergunning verleend gezien de grote vraag naar reguliere woningen en het feit dat het complex Polderblick aan de Burgerweg gelegen is tussen reguliere woningen waardoor de woonfunctie aansluit op de omliggende woningen aan de Burgerweg.
- In de beantwoording van de vragen geeft u aan dat de wens van de eigenaar en de grote vraag naar woningen aanleiding waren voor de gemeente om mee te werken aan de bestemmingsplanwijziging. Het is opmerkelijk dat u spreekt over 1 eigenaar terwijl de Residence Polderblick sprake is van 20 eigenaren. Wij hebben geluiden ontvangen slechts iets meer dan de helft de wens had die u beschrijft. Bouwbedrijf GG en partners is geen eigenaar (zij zijn aanvrager heb ik begrepen uit de antwoorden). Kan dit bureau namens eigenaren die de wens al dan niet hadden de aanvraag doen, en kunt u zomaar de beslissing maken voor eigenaren die de wens niet hebben of hadden om de bestemming van hun eigendom om te vormen? Het bouwbedrijf G&G heeft de aanvraag ingediend namens 19 van de 20 eigenaren, daarmee is sprake van een grote meerderheid met de wens om de recreatieve functie van de appartementen te wijzigen naar een woonfunctie. Elk eigenaar mag een ander vragen om als gemachtigde optreden voor het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning.
- In de antwoorden geeft u aan dat betrokken partijen op een officiële manier zijn geïnformeerd over de wijziging, kunt u aangeven hoe dat precies is gedaan, en bij wie. Ons is ter oren gekomen dat zowel de vereniging van eigenaren als de bewoners niet zijn geïnformeerd en dat zou toch eigenlijk absurd zijn als een belangrijke wijziging aan hun eigendommen wordt doorgevoerd zonder hen te bevragen of te informeren. Graag hoor ik dan ook hoe dit in zijn werk is gegaan? De ontvangst van de aanvraag is bekend gemaakt via Overheid.nl. Dit is de gebruikelijke wijze van bekend maken. Ook het besluit is bekend gemaakt middels Overheid.nl.
- In de beantwoording geeft u ook aan dat de afspraak (en dat is voor alle duidelijkheid: dat recreatief gebruik gewaarborgd dient te worden, dat de verhuur van het complex via de verhuurorganisatie zal verlopen, en dat gesteld is dat appartementen minimaal 12 weken per jaar verhuurd dienen te worden. Dat het niet is opgenomen in de oorspronkelijke bouwvergunning of

bestemmingsplanvoorschriften. Gelet op uw bewoordingen willen wij u graag wijzen op de brief die de provincie op 2 december 1996 aan b&w Zijpe stuurde inzake Residence Polderblick, dit is een schrijven dat: (citeer) voor dit gebied tevens een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd op 22 november 1996, in dit ontwerpbestemmingsplan hebben de gronden de bestemming verblijfsrecreatieve voorzieningen. Door de bestemming te wijzigen van recreatief naar een reguliere woonfunctie vervalt deze verplichting van minimaal 12 weken verhuren van de appartementen omdat er geen sprake meer is van verblijfsrecreatieve voorzieningen. De brief van de Provincie is gestuurd naar aanleiding van het vooroverleg en het ontwerpbestemmingsplan dat volgens de gebruikelijke procedure voor advies was voorgelegd aan de Provincie.

- In dezelfde brief staat vermeld dat (citeer) appartementen worden gebouwd ten behoeve van de toeristische sector. En tot slot vermeld deze brief: In de motivering die het gemeentebestuur geeft om medewerking te verlenen aan de bouw van 20 appartementen ten behoeve van de toeristische sector en een restaurant kunnen wij ons vinden. Wij merken in dit verband nog op dat het meervoudig toeristisch gebruik van recreatiewoningen als uitgangspunt van beleid is opgenomen in het streekplan Noord-Holland Noord. Wij vragen u om deze uitspraken te controleren, met name de opmerking over het bestemmingsplan verblijfsrecreatieve voorzieningen en ons de resultaten mee te delen. In het bestemmingsplan zijn bij de vaststelling op 18 mei 2016 de bepalingen overeenkomstig het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.
- Wij gaan er van uit, net als de Provincie, dat de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen gebruiksbepalingen met betrekking tot de zomerhuizen en de recreatieappartementen destijds door de gemeenteraad is vastgesteld en dat ook de motivering van het gemeentebestuur destijds onderbouwd was. Ter aanvulling willen we opmerken dat in 1995 op de gemeentelijke pagina's van het Schager Weekblad de volgende tekst verschijnt: Burgemeester en wethouders van de gemeente Zijpe maken bekend dat de raad van de gemeente Zijpe in de vergadering van 4 juli 1995 heeft verklaard dat een bestemmingsplan wordt voorbereid voor het perceel Burgerweg 9 te Burgerbrug. Kunt u aangeven wat er in dit bestemmingsplan is opgenomen ten aanzien van Residence Polderblick? In het bestemmingsplan was de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie 3 opgenomen.
- Tot slot willen wij u er nog op wijzen dat in artikel 1.1 van de koop/aannemingsovereenkomst het volgende is opgenomen: koper verplicht zich jegens de gemeente Zijpe (dus niet een andere partij, gewoon de gemeente) om het gekochte (dat is dan het appartement) gedurende een periode van minimaal 12 weken per jaar ter verhuur aan te doen bieden, en verder, koper zal gedurende een periode van minimaal 12 weken per kalenderjaar de beschikking over het gebruik van zijn eigendom overdragen aan meer genoemde verhuurorganisatie, hierop is bovendien een kettingbeding opgenomen in de koop- en aannemingsovereenkomst. Het pand Residence Polderblick mocht destijds niet gebouwd worden als het niet bestemd was voor toeristisch gebruik. Dit betreft een privaatrechtelijke afspraak en heeft niets met het besluit te maken. Er is sprake van medewerking aan een afwijking van het bestemmingsplan met gebruik van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2° (Wabo) in combinatie met artikel 4, lid 9 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

- Wij vragen u om de verleende omgevingsvergunning voor het wijzigen van het gebruik van recreatieve appartementen naar permanente bewoning op de locatie Burgerweg 9 in Burgerbrug te herzien, hiermee doet u tevens recht aan uw belofte die u deed tijdens de commissievergadering van 29 februari 2016. Naar aanleiding van de vergunning zijn er bezwaren ontvangen. Naar aanleiding van de bezwaren wordt de gebruikelijke bezwaarprocedure doorlopen en zullen wij als daar aanleiding voor is een heroverwegingsbesluit nemen.

De heer Wang (Seniorenpartij):

- Uit het gemeenteblad van Schagen van 4 juni 2021 blijkt dat de verleende omgevingsvergunning voor het wijzigen van het gebruik van recreatieve appartementen naar permanente bewoning op de locatie Burgerweg 9 te Burgerbrug heeft plaats gevonden. Als je dan kijkt naar het Bouwbesluit 2012, dan zegt het Bouwbesluit dat er hier een functiewijziging heeft plaats gevonden en dit betekent dat je in dit soort situaties eerst kijkt naar de huidige situatie en dan kijkt naar een situatie die gewenst is, en de gewenste situatie is dus bewoning, dan zegt het Bouwbesluit dan moet in principe elk appartement wat dan woning is voldoen aan bestaande woonfunctie in het Bouwbesluit. Dan vraagt de Seniorenpartij zich af, en er staat in de beantwoording dat de kruimelregeling is toegepast en dat is een collegebevoegdheid. De Seniorenpartij wil graag weten welk artikel van de kruimelregeling is toegepast. Als je een recreatief appartement wijzigt naar een woning zal die moeten voldoen aan het Bouwbesluit, en wij vragen ons af voldoet elk appartement aan Bouwbesluit 2012 ten aanzien van woonfunctie bestaande bouw. En de Seniorenpartij wil graag weten welk artikel met welk lid van de kruimelregeling is hier toegepast. Er is medewerking verleend aan een afwijking van het bestemmingsplan met gebruik van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2° (Wabo) in combinatie met artikel 4, lid 9 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). In het besluit staat dit in de eerste alinea van pagina 4. Het gaat hier om het wijzigen van het gebruik van een bouwwerk. Het betreft dus artikel 4, lid 9 van de kruimelregeling.

Schriftelijke vragen de heer Wang (Seniorenpartij) betreffende eisen Bouwbesluit
Bij vraag 4 werd gevraagd of alle appartementen voldoen aan de eisen/voorwaarden Bouwbesluit 2012 bestaande bouw-woonfunctie. Als voorbeeld werd aangegeven of elk appartement-woonfunctie in een aparte (sub)brandcompartiment lag. Dit was als voorbeeld genoemd.
Om vraag 4 duidelijker te stellen is de vraag: Voldoen alle appartementen aantoonbaar aan het Bouwbesluit 2012 bestaande bouw-woonfunctie, overeenkomstig de technische bouwvoorschriften uit het oogpunt van:

1. Veiligheid;
2. Gezondheid;
3. Bruikbaarheid;
4. Energiezuinigheid en milieu.

Voorschriften inzake installatie.
Voorschriften inzake het gebruik van bouwwerken, open erven en terreinen.

Zo ja, dan ontvang ik graag het documenten/documenten waaruit dit blijkt.

Het betreft een omgevingsvergunning voor de activiteit: Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.
Het gaat hier alleen om een functiewijziging en geen verbouwing.
De aanvraag is dan ook alleen getoetst aan de regelgeving voor het wijzigen van de gebruiksfunctie Recreatie – Verblijfsrecreatie 3 naar wonen.

Voor wat betreft de eisen uit het Bouwbesluit moet het gebouw inderdaad voldoen aan de eisen voor bestaande bouw.
Op basis van onderstaande kan geconcludeerd worden dat het aannemelijk is dat het appartementengebouw voldoet aan de eisen voor bestaande bouw voor een woonfunctie.
Een omgevingsvergunning voor de activiteit Bouwen is dan ook niet noodzakelijk.

De aanvraag is niet specifiek getoetst aan het Bouwbesluit, maar het gebouw moet dan voldoen aan de volgende eisen:

1. Veiligheid,
   Afdeling 2.1, Algemene sterkte van de bouwconstructie, een bestaand bouwwerk moet gedurende de restlevensduur voldoende bestand zijn tegen de daarop werkende krachten. De eisen voor bestaande bouw voor de functie Wonen komen overeen met de eisen voor Logiesfunctie.
   Afdeling 2.2, Sterkte bij brand, de eisen voor bestaande bouw voor de functie Wonen komen overeen met de eisen voor Logiesfunctie.
   Afdeling 2.3, Afscheiding van vloer, trap en hellingbaan, de eisen voor bestaande bouw voor de functie Wonen komen overeen met de eisen voor Logiesfunctie.
   Afdeling 2.4, Overbrugging van hoogteverschillen, de eisen voor bestaande bouw voor de functie Wonen komen overeen met de eisen voor Logiesfunctie.
   Afdeling 2.5, Trap, de eisen voor bestaande bouw voor de functie Wonen komen overeen met de eisen voor Logiesfunctie.
   Afdeling 2.6 Hellingbaan, niet aanwezig.
   Afdeling 2.7, Beweegbare constructieonderdelen, de eisen voor bestaande bouw voor de functie Wonen komen overeen met de eisen voor Logiesfunctie.
   Afdeling 2.8, Beperking van het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie, de eisen voor bestaande bouw voor de functie Wonen komen overeen met de eisen voor Logiesfunctie.
   Afdeling 2.9, Beperking van het ontwikkelen van brand en rook, de eisen voor bestaande bouw voor de functie Wonen komen overeen met de eisen voor Logiesfunctie.
   Afdeling 2.10, Beperking van uitbreiding van brand, de appartementen dienen voor de woonfunctie onderling over een WBDBO te beschikken van minimaal 20 minuten. Op basis van de bij ons bekende gegevens beschikken de appartementen over een minimale WBDBO van 30 minuten.
2. Gezondheid,
   Afdeling 3.1, Bescherming tegen geluid van buiten, kent geen eisen voor bestaande bouw.
   Afdeling 3.2, Bescherming tegen geluid van installaties, kent geen eisen voor bestaande bouw.
   Afdeling 3.3, Beperking van galm, kent geen eisen voor bestaande bouw.
   Afdeling 3.4, Geluidwering tussen ruimten, kent geen eisen voor bestaande bouw.
   Afdeling 3.5, Wering van vocht, de eisen voor bestaande bouw voor de functie Wonen komen overeen met de eisen voor Logiesfunctie.

Afdeling 3.6, Luchtverversing, eisen voor bestaande bouw voor de functie Wonen komen overeen met de eisen voor Logiesfunctie.
Afdeling 3.7, Spuivoorziening, appartementen zijn voorzien van openslaande ramen en/of balkondeuren daarmee is een spuivoorziening aanwezig.
Afdeling 3.8, Toevoer van verbrandingslucht en afvoer van rookgas, de eisen voor bestaande bouw voor de functie Wonen komen overeen met de eisen voor Logiesfunctie.
Afdeling 3.9, Beperking van de aanwezigheid van schadelijke stoffen ioniserende straling, de eisen voor bestaande bouw voor de functie Wonen komen overeen met de eisen voor Logiesfunctie.
Afdeling 3.10, Bescherming tegen ratten en muizen, de eisen voor bestaande bouw voor de functie Wonen komen overeen met de eisen voor Logiesfunctie.
Afdeling 3.11, Daglicht, voor de woonfunctie bestaande bouw geld een eis van 0,5 m² equivalente daglichtoppervlakte, hieraan wordt voldaan.

3. Bruikbaarheid,
   Afdeling 4.1, Verblijfsgebied en verblijfsruimte, een woonfunctie heeft een vloeroppervlakte van ten minste 10 m² aan niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied, appartementen voldoen hier aan.
   Afdeling 4.2, Toiletruimte, de eisen voor bestaande bouw voor de functie Wonen komen overeen met de eisen voor Logiesfunctie.
   Afdeling 4.3 Badruimte, kent geen eisen voor bestaande bouw.
   Afdeling 4.4, Bereikbaarheid en toegankelijkheid, kent geen eisen voor bestaande bouw.
   Afdeling 4.5, Buitenberging, kent geen eisen voor bestaande bouw.
   Afdeling 4.6, Buitenruimte, kent geen eisen voor bestaande bouw.
   Afdeling 4.7, Opstelplaatsen, voldoet aan eisen bestaande bouw Woonfunctie.
4. Energiezuinigheid en milieu,
   Afdeling 5.1, Energiezuinigheid, kent geen eisen voor bestaande bouw.
   Afdeling 5.2, Milieu, kent geen eisen voor bestaande bouw.
   Afdeling 5.3, Labelverplichting, kent geen eisen voor bestaande bouw.
   Afdeling 5.4, Laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen, kent geen eisen voor bestaande bouw.