
Memo: **Aanvullende gegevens omgevingsvergunning Amersfoortsestraat 126-B in Soesterberg**



Project : 20200213
Datum : 6 april 2020
Aan : Gemeente Soest

Uw kenmerk : 2305196/2320754
Betreft : Aanvullende gegevens op aanvraag omgevingsvergunning voor het
 planologisch toestaan van vier recreatiewoningen op het adres
 Amersfoortsestraat 126-B in Soesterberg in strijd met het bestemmingsplan

In uw brief van 11 maart 2020 verzoekt u om aanvullende gegevens op de aanvraag om omgevingsvergunning voor het planologisch toestaan van vier recreatiewoningen op het Amersfoortsestraat 126-B in Soesterberg, door u ontvangen op 6 februari 2020. Hierbij ontvangt u de door u gevraagde aanvullende motivering.

In uw verzoek om aanvullende gegevens heeft u het volgende laten weten:“

1. *De huisjes zijn nu -net zoals de overige huisjes op het park- niet in gebruik voor recreatieve doeleinden, maar voor de huisvesting van expats. Bovendien is er geen enkel aanknopingspunt voor de veronderstelling dat de huisjes binnenkort wél recreatief gebruikt gaan worden. Naar ons voorlopige oordeel is geen sprake van legalisatie van recreatiewoningen en evenmin van beoogd gebruik als recreatiewoning. Dit zou betekenen dat uw aanvraag niet geloofwaardig is. Wij stellen u in de gelegenheid om te onderbouwen dat dit voorlopige oordeel onjuist is en dat wél sprake is van bestaande recreatiewoningen of van een concreet oogmerk om de huisjes op korte termijn als zodanig in gebruik te nemen. In dat laatste geval is dus geen sprake van legalisatie van de bestaande situatie, maar van nieuw gebruik. Graag zien wij dat dan ook expliciet verwoord.*
2. *U heeft alleen vergunning aangevraagd op grond van artikel 2.1 aanhef en onder c Wabo voor een afwijking van het bestemmingsplan. Onder 1 hebben wij gesteld dat naar onze mening geen sprake is van recreatiewoningen. In dat geval zijn de huisjes hoe dan ook **niet** vergunningvrij voor bouwen op grond van artikel 3 lid 2 bijlage 2 Bor. Dit betekent dus dat de vergunningaanvraag voor bouwen op grond van artikel 2.1 lid 1 aanhef en onder a Wabo ontbreekt. Op zich is het toegestaan om deze vergunning voor bouwen later apart aan te vragen. Het gevolg is echter wel dat de huidige aanvraag nooit tot een legale situatie kan leiden. Als u daadwerkelijk legalisatie beoogt moet er ook een vergunningaanvraag voor bouwen ingediend worden.*
3. *U heeft alleen vergunning aangevraagd op grond van artikel 2.1 aanhef en onder c Wabo voor een afwijking van het bestemmingsplan. In de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld dat de huisjes 5,8 meter hoog zijn. Ook als wél sprake zou zijn van recreatiewoningen zijn de huisjes **niet** vergunningvrij voor bouwen op grond van artikel 3 lid 2 bijlage 2 Bor, omdat dit artikel de maximale hoogte beperkt tot vijf meter. Ook vanuit dit oogpunt breekt de vergunningaanvraag voor bouwen op grond van artikel 2.1 lid 1 aanhef en onder a Wabo. Op zich is het toegestaan om deze vergunning voor bouwen later apart aan te vragen. Het gevolg is echter wel dat de huidige aanvraag nooit tot een legale situatie kan leiden. Als u daadwerkelijk legalisatie beoogt moet er ook een vergunningaanvraag voor bouwen ingediend worden.”*

Hierna worden bovengenoemde kwesties gemotiveerd toegelicht.

Aanvullende informatie op bovenstaande punten:

1. In de beoogde situatie zal op een viertal locaties de bos(tuin)bestemming worden veranderd in de bestemming verblijfsrecreatie, zodat vier reeds gerealiseerde recreatiewoningen daar planologisch mogelijk worden gemaakt. Kortom, de aanvraag ziet op de mogelijkheid van recreatiewoningen op de betreffende grond en wel nadrukkelijk conform de bepalingen uit het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied' (onherroepelijk op 3 juni 2015). In de begripsbepaling wordt een recreatiewoning als volgt beschreven: *'een gebouw of een gedeelte van een gebouw, geen woonkeet en geen stacaravan of een ander bouwwerk op wielen zijnde, dat uitsluitend één woning bevat, niet voor permanente bewoning bestemd is en dat gedurende het hele jaar gebruikt wordt voor verblijfsrecreatieve doeleinden. Hieronder worden niet verstaan groepsaccommodaties, zoals kampeerboerderijen en jeugherbergen'*. Het beoogde gebruik van de vier recreatiewoningen voldoet aan deze begripsomschrijving voor recreatiewoningen, aangezien dit recreatief nachtverblijf betreft. Indien met het bestemmingsplan strijdig gebruik plaatsvindt, is dat een kwestie van handhaving.
2. De aanvraag ziet op het gebruik van de betreffende grond voor recreatief nachtverblijf conform de planregels zoals die gelden voor verblijfsrecreatie. De recreatiewoningen kunnen vervolgens dus vergunningsvrij gebouwd worden conform artikel 3 lid 2 bijlage 2 Bor.
3. In de ruimtelijke onderbouwing wordt abusievelijk een bouwhoogte van 5,8 meter voor de recreatiewoningen beschreven. Dit betreft een tikfoutje; bedoeld is 4,8 meter in de ruimtelijke onderbouwing. Wij begrijpen dat de recreatiewoningen in de praktijk 4,84 meter hoog zijn. En volgens de bouwtekeningen bedraagt de bouwhoogte van de recreatiewoningen 4,9 meter, zie onderstaande bouwtekeningen. Derhalve kunnen de recreatiewoningen vergunningsvrij gebouwd worden.



Afbeelding: Bouwtekening recreatiewoningen met aangegeven bouwhoogte