

Onrechtmatige bewoning van recreatiewoningen

Hoe de gemeente Leudal beleidsmatig
kleur kan geven aan een grijs gebied

Bijlagenbundel

Auteur: Niels van Dongen

Studie: HBO-Rechten

Verschenen op 7 januari 2013 te Heythuysen





Onrechtmatige bewoning van recreatiewoningen

**Hoe de gemeente Leudal beleidsmatig
kleur kan geven aan een grijs gebied**

Bijlagenbundel

Inhoudsopgave



Bijlage A: relevante bestemmingsplanvoorschriften	4
A.1 “Buitengebied Heythuysen 1999”	4
A.2 “Buitengebied Roggel en Neer”	10
A.3 “Buitengebied Haelen”	13
A.4 “Buitengebied Hunsel”	15
A.5 “Uitbreiding buitenhof de Leistert”	16
A.6 “Buitengebied Leudal” (voorontwerp)	20
 Bijlage B: beleidsconcept	 25
B.1 Beleidsnotitie ‘Onrechtmatige bewoning van recreatiewoningen’	25
B.2 Stroomschema	36
 Bijlage C: beleidsopties t.b.v. het gesprek met het bestuur	 37

A Bestemmingsplanvoorschriften



A.1 Bestemmingsplan “Buitengebied Heythuysen 1999”

23. Bedrijfs-/dienstwoning, een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar vanwege de bedrijfsactiviteiten noodzakelijk is.

24. Woningssplitsing, het uitvoeren van werkzaamheden welke tot gevolg heeft dat een woning in twee of meer woningen wordt opgedeeld ten behoeve van twee of meer huishoudens.

25. Aan huis gebonden beroepen, een dienstverlenend beroep, dat in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

Begrippen verbonden met recreatie:

26. Kleinschalig kamperen, kamperen bij de boer als bedoeld in de Wet op de Openluchtrecreatie, waarbij maximaal 15 kampeermiddelen per agrarisch bedrijf zijn toegelaten. Uitdrukkelijk wordt bepaald, dat kamperen bij de burger in dit bestemmingsplan is uitgesloten van deze definitie.

27. Kampeermiddel,

- een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan,
 - enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde;
- een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

28. Trekkershut, een bouwwerk zonder zelfstandige sanitaire voorzieningen bedoeld om kortstondig recreatief nachtverblijf te bieden aan een kampeerder, die niet kiest voor een onder lid 26 genoemd kampeermiddel.

29. Stacaravan, een caravan, die, ook als hij niet bouwvergunningplichtig is, toch als een gebouw valt aan te merken.

30. Centrale recreatieve voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van het recreatieterrein als geheel, zoals een kampwinkel, een kantine, een ontvangstkantoor of sanitaire voorzieningen.

31. Recreatiewoonverblijf, een gebouw dat dient als recreatiwoonverblijf maar naar de huidige maatstaven van wooncomfort (beperkte voorzieningen - zelfstandig dan wel gemeenschappelijk - en gering vloeroppervlak) onvoldoende geschikt is voor permanente bewoning en, waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

Lid 1 Doeleinden

De gronden welke op de bestemmingskaart als zodanig zijn aangegeven zijn bestemd voor recreatieve doeleinden en worden onderscheiden in de subbestemmingen:

1. Rbu (buitensportterrein), bestemd voor terreinen en voorzieningen ten behoeve van buitensporten;
2. Rc (camping), bestemd voor terreinen en (centrale) recreatieve voorzieningen ten behoeve van een camping alsmede voor recreatiewoonverblijven en trekkershutten;
3. Rdb (duivensport en beugelclub), bestemd voor terreinen en voorzieningen ten behoeve van een duivensport en een beugelclub;
4. Rm (manege), bestemd voor terreinen en voorzieningen ten behoeve van de paardensport;
5. Rp (voorzieningen voor park), bestemd voor terreinen en voorzieningen ten behoeve van parken, zoals bijvoorbeeld een prieel en een kiosk;
6. Rsb (schietinrichting), bestemd voor terreinen en voorzieningen ten behoeve van een schietinrichting;
7. Rsch (schutterij), bestemd voor terreinen en voorzieningen ten behoeve van een schutterij;
8. Rsv (sportterrein), bestemd voor terreinen en voorzieningen ten behoeve van sport en spel;
9. Rv (recreatieve verblijfsdoeleinden), bestemd voor recreatief groepsverblijf zoals een kampeerboerderij;
10. Rvs (visvijver), bestemd voor terreinen en voorzieningen ten behoeve van een visvijver;
11. Rw (recreatiewoning), bestemd voor recreatiewoningen die geen deel uit maken van een beheerseenheid en geen bedrijfsmatige recreatieve functie vervullen.

Lid 2 Gebruiksbepalingen

1. De gronden en opstallen als bedoeld in lid 1 mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig de daaraan gegeven subbestemming.
2. Het gebruik van de bebouwing, met uitzondering van bedrijfswoningen, voor permanente bewoning wordt als strijdig gebruik aangemerkt.
3. Op de gronden met de subbestemming Rc (camping) mag de bebouwing worden aangewend voor het bieden van onderdak aan zowel individuen als groepen.
4. Op de gronden met de subbestemming Rv (recreatieve verblijfsdoeleinden) is het gebruik van kampeermiddelen niet toegestaan.

Lid 3 Bebouwingsbepalingen

1. Bebouwingsbepalingen voor de subbestemmingen: Rc (camping); Rm (manege) en Rsb (Schietinrichting)

- A. Op de in lid 1 bedoelde gronden met de subbestemming Rc (camping); Rm (manege) en Rsb (Schietinrichting) mag uitsluitend gebouwd worden met inachtneming van de aanwijzingen op de bestemmingskaart en met inachtneming van de volgende bepalingen:
1. bebouwing, waaronder mede stacaravans en trekkershutten worden begrepen, mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht tot het bebouwingspercentage van het bouwvlak, zoals op de bestemmingskaart is aangegeven;
 2. indien op de bestemmingskaart geen bebouwingspercentage is aangegeven, mag de bebouwing, waaronder mede stacaravans en trekkershutten worden begrepen, met maximaal 10 % van de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan bestaande oppervlakte worden uitgebreid;
 3. de maximale vloeroppervlakte per recreatiewoonverblijf mag niet meer dan 50 m² bedragen;
 4. de goot- respectievelijk nokhoogte van met de bestemming verband houdende gebouwen mag ten hoogste 3.50 meter resp. 6.00 meter bedragen, met dien verstande:
 - dat voor recreatiewoonverblijven die niet worden gerealiseerd binnen de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan bestaande bebouwing, een maximale goot- resp. nokhoogte is toegestaan van 3.00 meter respectievelijk 4.50 meter;
 - dat op de gronden met de subbestemming Rm (manege) een nokhoogte is toegestaan van maximaal 8.00 meter voor een rijhal;
 5. de hoogte van met de bestemming verband houdende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5 m. bedragen;
 6. binnen het op de bestemmingskaart aangegeven bouwvlak mag één bedrijfswoning worden opgericht, met dien verstande dat indien ten tijde van het terinzageleggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan geen bedrijfswoning aanwezig was, vrijstelling nodig is voor het oprichten van een bedrijfswoning, met inachtneming van de volgende bebouwingsbepalingen:
 - a. de inhoud van de woning mag ten hoogste 750 m³ bedragen;
 - b. de goothoogte respectievelijk nokhoogte van de woning mag ten hoogste 5.50 resp. 8 meter bedragen;
 - c. de totale oppervlakte van de bij eenzelfde bedrijfswoning behorende bijgebouwen mag behoudens vrijstelling, niet meer dan 70 m² bedragen;
 - d. de goot-, respectievelijk nokhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 m. respectievelijk 4.50 m. bedragen;
 - e. er dient een afstand van bebouwing tot de as van de verharde weg bewaard te worden van ten minste 15 m. voor zover de weg breder is dan 10 meter en ten minste 10 m. in overige gevallen.

2. Bebouwingsbepalingen voor de subbestemmingen Rbu (buitensportterrein); Rdb (duivensport en beugelclub); Rsch (schutterij) en Rv (recreatieve verblijfsdoeleinden)

Op de in lid 1 bedoelde gronden met de subbestemmingen Rbu (buitensportterrein); Rdb (duivensport en beugelclub); Rsch (schutterij) en Rv (recreatieve verblijfsdoeleinden) mag uitsluitend gebouwd worden met inachtneming van de aanwijzingen op de bestemmingskaart en met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. bebouwing mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht tot het bebouwingspercentage van het bouwvlak, zoals op de bestemmingskaart is aangegeven;
2. indien op de bestemmingskaart geen bebouwingspercentage is aangegeven, mag de bebouwing met maximaal 10 % van de ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan bestaande oppervlakte worden uitgebreid;
3. de goot-, resp. nokhoogte van met de bestemming verband houdende gebouwen zoals een verenigingsgebouw mag ten hoogste 3.50 m. resp. 6 m. bedragen;
4. de hoogte van met de bestemming verband houdende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5 m. bedragen, met dien verstande dat op de gronden met de subbestemming Rbu (buitensport) een hoogte van 6 m. voor klimtorens is toegestaan en op de gronden met de bestemming Rsch (schutterij) een hoogte van 17 meter voor schietpalen en kogelvangers is toegestaan.

3. Bebouwingsbepalingen voor de subbestemmingen Rp (voorzieningen voor park); Rsv (sportterrein) en Rvs (visvijver)

Op de in lid 1 bedoelde gronden met de subbestemmingen Rp (voorzieningen voor park); Rsv (sportterrein) en Rvs (visvijver):

1. mogen geen gebouwen worden gebouwd;
2. mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 2.50 m. bedragen, met dien verstande dat op de gronden met de subbestemming Rsv (sportterrein) een hoogte van 6 m. voor ballenvangers is toegestaan.

4. Bebouwingsbepalingen voor de subbestemming Rw (recreatiewoning)

Op de in lid 1 bedoelde gronden met de subbestemmingen Rw (recreatiewoning) mogen de bestaande recreatiewoningen met bijgebouwen niet worden uitgebreid.

Lid 4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de afmetingen en situering van de bebouwing:

- ten behoeve van de landschappelijke inpassing en de karakteristieken van het gebied zoals omschreven in de beschrijving in hoofdlijnen en op de kaart voor ruimtelijke karakteristiek en ontwikkelingen;
- om verdroging tegen te gaan;
- ten behoeve van de bescherming van bestaande cultuurhistorische waarden, zoals aangeduid op de bestemmingskaart.

Lid 5 Vrijstellingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen:

1. van het in lid 3, onder 1, sub A, ten 5^e genoemde verbod op het bouwen van een bedrijfswoning indien deze ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan nog niet aanwezig was, mits:
 - a. deze voor het bedrijf noodzakelijk is;
 - b. de bouw van de bedrijfswoning geen onevenredige invloed heeft op de in de omgeving toegelaten functies en waarden;
 één en ander met inachtneming van de in lid 3, onder 1, sub A, ten 5^e genoemde bebouwingsvoorschriften.
2. van de in lid 3, onder 1, sub A, ten 5^e genoemde maximale oppervlakte van bij eenzelfde bedrijfswoning behorende bijgebouwen, tot ten hoogste 100 m², mits de bijgebouwen:
 - a. landschappelijk kunnen worden ingepast;
 - b. passen binnen de bestaande bebouwing;
 - c. niet meer dan 25 meter van het hoofdgebouw worden gebouwd.

ARTIKEL 24 GRONDWATERBESCHERMINGSGEBIED

(dubbelbestemming)

Lid 1 Doeleinden

De op de plankaart als zodanig aangeduide gronden zijn, naast de daarvoor andere aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening.

Lid 2 Beschrijving in hoofdlijnen

Het beleid binnen deze gebieden is gericht op bescherming van het belang van de openbare drinkwatervoorziening. Ter uitvoering van dit beleid wordt aangesloten bij de Provinciale Milieuverordening Limburg zoals deze luidde ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan en het door de provincie gevoerde c.q. te voeren beleid, zoals verwoord in het Grondwaterbeschermingsplan en het Milieubeleidsplan. Bestaande en potentiële bodembedreigende activiteiten en handelingen worden aan voorschriften gebonden.

ARTIKEL 25 ALGEMENE BEPALING MET BETREKKING TOT HET GEBRUIK VAN GRONDEN EN BOUWWERKEN

Lid 1 Verboden gebruik

1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemmingen.
2. Tenzij in deze voorschriften anders is vermeld, mogen de in het plangebied liggende gronden niet worden aangewend voor plaatsing of het geplaatst houden van kampeermiddelen.

Lid 2 Vrijstelling

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1 indien strikte toepassing zou leiden tot een niet door dringende redenen te rechtvaardigen beperking van het meest doelmatige gebruik.

A.2 Bestemmingsplan "Buitengebied Roggel en Neer"

49. **onderkomen:** voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, stacaravans, kampeerauto's, alsook tenten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van een recreatief buitenverblijf, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;
50. **peil:**
- voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
 - in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
51. **permanente kas:** een gebouw, waarvan de wanden en het dak bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend voor onder andere het kweken, trekken, bescherming, vervroeging, verlenging of verbetering van de teelt van gewassen, en welke qua omvang, constructie en gebruik een plaatsgebonden karakter hebben;
52. **plan:** het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Roggel en Neer. De bindende elementen zijn vervat in:
- plankaart 1. "Bestemmingen" tek.nr. 4517-93;
 - plankaart 2. "Uitsneden" tek.nr. 4518-93, alsmede het daarbij behorende "Uitsnedenboek";
 - plankaart 3. "Ruimtelijke en functionele karakteristiek" tek.nr. 4519-93;
 - plankaart 4. "Waarschuwingskaart" tek.nr. 4520-93;
 - plankaart 5. "Waardevolle landschapselementen" tek.nr. 4521-93;
 - plankaart 6. "Dwarsprofielen" tek.nr. 4522-93;
 - plankaart 7. "Geluidsniveaukaart" tek.nr. 4886-95;
 - de voorschriften doc.nr. ROG-41.005.
- Verder gaat het plan vergezeld van een aantal niet-bindende elementen, te weten een plantoelichting (doc.nr. ROG-41.004) inclusief bijlagen;
53. **pseudo-agrarische activiteiten:** hobbymatig agrarisch gebruik, anders dan in de uitoefening van een agrarisch bedrijf;
54. **recreatie-woning:** een gebouw dat dient als recreatiwoonverblijf, waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben;
55. **R.I.M.H.:** Regionale Inspecteur voor de Volksgezondheid en Milieuhygiëne;
56. **riviergebonden activiteiten:** hieronder worden uitsluitend verstaan:
- waterstaatkundige kunstwerken (bruggen, sluizen, waterkeringen e.d.);
 - voorzieningen voor de beroepsvaart (vaarwegverbetering);
 - voorzieningen voor een veilige afwikkeling van de beroeps- en recreatievaart;
 - natuur in de uiterwaarden (of weerden);

ARTIKEL 43 Algemene bepalingen omtrent het gebruik van gronden anders dan voor bebouwing alsmede omtrent het gebruik van opstallen

1. Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en opstallen te gebruiken op een wijze of tot een doel, welke strijdig is met de in dit plan - behoudens artikel 46 - aan de grond gegeven bestemming.
2. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1., indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
3. Onverminderd het bepaalde in de overige voorschriften van dit plan wordt onder strijdig gebruik als bedoeld in lid 1. ten minste verstaan het gebruik van de gronden voor het uitvoeren van de volgende werken en/of werkzaamheden:
 - a. het binnen een afstand aan weerszijden uit het hart van de op plankaart aangeduide "Bovengrondse hoogspanningsleiding":
 1. het aanbrengen, vellen en/of rooien van hoog opgaande beplantingen of bomen;
 2. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur, hoger dan 1,5 meter.
 - b. het binnen een afstand van respectievelijk 5, 4, 2,5 en 2,5 meter aan weerszijden uit hart van de op plankaart 4. aangeduide "Gastransportleiding", "Gastransportleiding (regionaal)", "Watertransportleiding" en "Rioolwatertransportleiding":
 1. het aanleggen of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 2. het aanbrengen, vellen en/of rooien van diep wortelende beplantingen of bomen;
 3. het wijzigen van watergangen, het wijzigen van het bodemniveau c.q. het afgraven of het verrichten van andere graafwerkzaamheden;
 4. het uitvoeren van heilwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem.
4. Het bepaalde in lid 3. is niet van toepassing op:
 - a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
 - b. normaal spitwerk tot een diepte van niet meer dan 0,3 meter;
 - c. werkzaamheden ten behoeve van de leiding;
 - d. het periodiek kappen van hakhout, voorzover betreffende de normale uitoefening van het toegelaten bodemgebruik en voor zover de Boswet of krachten die wet gestelde voorschriften van toepassing zijn.
5. Burgemeester en Wethouders kunnen, gehoord de betrokken beheersinstantie van de betreffende leiding, vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3., mits door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de bedrijfsveiligheid van de betrokken leiding niet in gevaar wordt of kan worden gebracht.
6. Onder strijdig gebruik van gronden als bedoeld in lid 1. wordt in ieder geval verstaan het

gebruik voor:

- a. opslag-, stort- of bergplaats van bruikbare en/of onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen of materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- b. opslag, al dan niet voor de verhuur of verkoop van machines, voer- of vaartuigen, welke bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijke gebruik zijn onttrokken, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.

7. De in lid 2. en 5. van dit artikel opgenomen vrijstelling wordt slechts verleend indien de procedurebepaling van artikel 45 in acht wordt genomen.

A.3 Bestemmingsplan "Buitengebied Haalen"

ARTIKEL 48 Algemene bepalingen omtrent het gebruik van gronden anders dan voor bebouwing alsmede omtrent het gebruik van opstallen

1. Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en opstallen te gebruiken op een wijze of tot een doel, welke strijdig is met de in dit plan - behoudens artikel 51 - aan de grond gegeven bestemming.
2. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1., indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
3. Onverminderd het bepaalde in de overige voorschriften van dit plan wordt onder strijdig gebruik als bedoeld in lid 1. ten minste verstaan het gebruik van de gronden voor het uitvoeren van de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden:
 - a. het binnen een afstand aan weerszijden uit het hart van de op plankaart 4. aangeduide "Bovengrondse hoogspanningsleiding":
 1. het aanbrengen, vellen en/of rooien van hoog opgaande beplantingen of bomen;
 2. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur, hoger dan 1,5 meter;
 - b. het binnen een afstand van respectievelijk 5, 4, 2,5 en 2,5 meter aan weerszijden uit hart van de op plankaart 4. aangeduide "Gastransportleiding", "Gastransportleiding (regionaal)", "Watertransportleiding" en "Rioolwatertransportleiding":
 1. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 2. het aanbrengen, vellen en/of rooien van diep wortelende beplantingen of bomen;
 3. het wijzigen van watergangen, het wijzigen van het bodemniveau, c.q. afgraven of andere graafwerkzaamheden;
 4. het uitvoeren van heilwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem.
4. Het bepaalde in lid 3. is niet van toepassing op:
 - a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
 - b. normaal spitwerk tot een diepte van niet meer dan 0,3 meter;
 - c. werkzaamheden ten behoeve van de leiding;
 - d. het periodiek kappen van hakhout, voorzover betreffende de normale uitoefening van het toegelaten bodemgebruik.
5. Voor zover de betrokken gronden bij de leidingen als genoemd in lid 3., sub c. van dit artikel geheel of gedeeltelijk zijn gelegen binnen de bestemming "Railverkeer Vr(s)" dienen tevens de artikelen 36 t/m 40 van de Spoorwegwet, alsmede artikel 15 Reglement Dienst Hoofd- en Lokaalspoorwegen (Koninklijk Besluit van 25 januari 1977, Staatsblad 152) in acht te worden genomen.
6. Voorzover niet reeds in voorkomende gevallen krachtens de bepalingen als genoemd in lid 5. van dit artikel ontheffing is verleend, kunnen Burgemeester en Wethouders, gehoord de betrokken beheersinstantie van de betreffende leiding, vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3., mits door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan

direct of indirect te verwachten gevolgen de bedrijfsveiligheid van de betrokken leiding niet in gevaar wordt of kan worden gebracht.

7. Onder strijdig gebruik van gronden als bedoeld in lid 1. wordt in ieder geval verstaan het gebruik voor:
 - a. opslag-, stort- of bergplaats van bruikbare en/of onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen of materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
 - b. opslag, al dan niet voor de verhuur of verkoop van machines, voer- of vaartuigen, welke bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijke gebruik zijn onttrokken, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.
8. De in lid 2. en 6. opgenomen vrijstelling wordt slechts verleend indien de procedurebepaling zoals opgenomen in artikel 50 in acht wordt genomen.

A.4 Bestemmingsplan “Buitengebied Hunsel

76

**Artikel 3.03 ALGEMENE VOORSCHRIFTEN OMTRENT HET GEBRUIK VAN
DE GROND ANDERS DAN VOOR BEBOUWING**

1. Het is verboden de gronden te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming.
2. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een niet door dringende redenen te rechtvaardigen beperking van het meest doelmatige gebruik.
3. Onder strijdig gebruik van gronden als bedoeld in lid 1 wordt ten minste verstaan het gebruik:
 - a. voor opslag, al dan niet voor de verhuur of de verkoop van machines, voer- of vaartuigen, welke bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken zijn, behoudens voorzover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
 - b. voor het opslaan, storten of bergen van bruikbare en/of onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten behoudens voorzover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

voorschriften b.p. “Buitengebied” gemeente Hunsel

A.5 Bestemmingsplan “Uitbreiding Buitenhof de Leistert”

1.33 Overkapping

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zonder eigen wanden dat aan tenminste een deel van één zijde een gesloten wand kent, waaronder begrepen een carport.

1.34 Parkeervoorzieningen

elke al dan niet overdekte stallinggelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer.

1.35 Parkeren

het laten stilstaan van een voertuig anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt tot het onmiddellijk in- of uitstappen van passagiers of voor het onmiddellijk laden en lossen van goederen.

1.36 Peil

- a. Voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst; de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang.
- b. Voor gebouwen in het talud van de dijk; de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de van de dijk afgekeerde zijde van het gebouw.
- c. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.37 Permanente bewoning

het gebruiken van een woning ten behoeve van hoofdverblijf, hetgeen aantoonbaar dient te zijn middels controle van de inschrijving in de Gemeentelijke Basisadministratie Persoonsgegevens en / of het geheel van feiten en omstandigheden.

1.38 Prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met/voor een ander tegen vergoeding.

1.39 Recreatiewoning

een gebouw dat naar aard en inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning en waaraan de gebruikers elders hun hoofdverblijf hebben. De eigenaar of huurder mag het recreatieve woonverblijf niet meer dan 180 dagen in een aaneengesloten periode bewonen.

Artikel 4 Recreatie - Verblifsrecreatie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie – Verblifsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dag- en verblifsrecreatieve voorzieningen;

met daaraan ten dienste:

- b. recreatiewoningen;
- c. centrale voorzieningen;
- d. één bedrijfswoning;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speel- en wandelvoorzieningen;
- g. wegen, parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden;
- h. bermen en beplantingen;
- i. voorzieningen van algemeen nut;
- j. kunstwerken;
- k. kunstobjecten;
- l. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

met dien verstande dat:

- m. gebruik van de gronden ten behoeve van 'Recreatie - Verblifsrecreatie', niet zijnde bestaand gebruik, pas is toegestaan als binnen de bestemming 'Groen' beplanting wordt aangelegd en in stand gehouden in het kader van de landschappelijke inpassing van de gronden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Recreatiewoningen

Voor het bouwen van de recreatiewoningen gelden de volgende regels:

- a. aantal recreatiewoningen mag niet meer bedragen dan 75;
- b. de onderlinge afstand tussen de recreatiewoningen bedraagt minimaal 6 meter;
- c. de bebouwde oppervlakte per recreatiewoning, inclusief bijbehorende bouwwerken en overkappingen, mag niet meer bedragen dan hieronder is aangegeven, waarbij de volgende differentiatie geldt:
 1. het aantal recreatiewoningen met een maximale bebouwde oppervlakte van ten hoogste 90 m² zal ten hoogste 75 bedragen;
 2. het aantal recreatiewoningen met een maximale bebouwde oppervlakte van ten hoogste 110 m² zal ten hoogste 60 bedragen;
 3. het aantal recreatiewoningen met een maximale bebouwde oppervlakte van ten hoogste 130 m² zal ten hoogste 45 bedragen;
 4. het aantal recreatiewoningen met een maximale bebouwde oppervlakte van ten hoogste 150 m² zal ten hoogste 30 bedragen;
 5. het aantal recreatiewoningen met een maximale bebouwde oppervlakte van ten hoogste 450 m² zal ten hoogste 5 bedragen;
- d. de goothoogte voor de recreatiewoningen, zoals bedoeld in lid c 1 t/m 4, mag niet meer bedragen dan 4 meter. De goothoogte voor de recreatiewoningen, zoals bedoeld in lid c 5, mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- e. de bouwhoogte voor de recreatiewoningen, zoals bedoeld in lid c 1 t/m 4, mag niet meer bedragen

dan 8 meter. De bouwhoogte voor de recreatiewoningen, zoals bedoeld in lid c 5, mag niet meer bedragen dan 10 meter.

4.2.2 Centrale voorzieningen

Voor het bouwen van de centrale voorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke bebouwde oppervlakte, inclusief bijbehorende bouwwerken en overkappingen, mag niet meer bedragen dan 3.000 m²;
- b. de volgende functies zijn toegestaan, afgestemd op het recreatiegebruik:
 1. dagrecreatie;
 2. dienstverlening, beheer en onderhoud;
 3. opslag ten dienste van recreatie;
 4. horeca in de categorie 1;
 5. detailhandel;
 6. amusement en kansspelen;
 7. sport en spel;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
- d. de totale hoogte mag niet meer bedragen dan 12 m;
- e. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan 2, exclusief een kapverdieping.

4.2.3 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van de bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. het hoofdgebouw mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd;
- b. de inhoud mag niet meer bedragen dan 1.000 m³;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 meter;
- e. de volgende functies zijn toegestaan:
 1. dienstverlening, beheer en onderhoud;
 2. opslag ten dienste van recreatie;
 3. detailhandel.

4.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 150 m²;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter.

4.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter.
- b. De hoogte van licht- en vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 meter.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, alleen ten dienste van het recreatiepark, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- d. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- e. ter waarborging van de landschappelijke omgevingskwaliteit.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.2 onder c en d voor het verhogen van de maximale goot- en bouwhoogte met dien verstande dat:

- a. de maximale goothoogte 10 meter bedraagt;
- b. de maximale bouwhoogte 18 meter bedraagt;
- c. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
- d. de landschappelijke omgevingskwaliteit niet onevenredig wordt aangetast.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. permanente bewoning van recreatiewoningen;
- b. detailhandel, met uitzondering van het recreatiegebruik;
- c. erotisch getinte bedrijvigheid;
- d. prostitutie;
- e. het opslaan of bergen van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- f. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.5 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

A.6 Ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied Leudal”

12

1.79 parkeren

het laten stilstaan van een voertuig anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt tot het onmiddellijk in- of uitstappen van passagiers of voor het onmiddellijk laden en lossen van goederen.

1.80 peil

- a. Voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst; de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang.
- b. Voor gebouwen in het talud van de dijk; de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de van de dijk afgekeerde zijde van het gebouw.
- c. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.81 permanente bewoning

het gebruiken van een woning ten behoeve van hoofdverblijf, hetgeen aantoonbaar dient te zijn middels controle van de inschrijving in de Gemeentelijke Basisadministratie Persoonsgegevens en / of het geheel van feiten en omstandigheden.

1.82 plattelandswoning

een (voormalige) agrarische bedrijfswoning als bedoeld in het wetsvoorstel 'Wijziging van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en enkele andere wetten om de planologische status van gronden en opstallen bepalend te laten zijn voor de mate van milieubescherming alsmede om de positie van agrarische bedrijfswoningen aan te passen (plattelandswoning)", kamerstukken 33 078, die door personen wordt bewoond of mag worden bewoond die niet functioneel verbonden zijn met het agrarisch bedrijf waartoe de agrarische bedrijfswoning behoorde en voor de toepassing van de milieuwetgeving blijft gelden als agrarische bedrijfswoning.

1.83 POL-uitwerking BOM+

de POL-uitwerking Limburgs Kwaliteitsmenu/Bouwkavel op Maat plus, gericht op het mogelijk maken van (agrarisch) bedrijfsontwikkelingen en tegelijkertijd winst behalen in de omgevingskwaliteit, vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Limburg d.d. 15 juli 2003 en inwerking getreden d.d. 11 september 2003 en alle aanpassingen die nog zullen plaatsvinden.

1.84 productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.85 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met/voor een ander tegen vergoeding.

1.86 seizoenstandplaats

het terreingedeelte dat is bestemd voor het plaatsen van een kampeermiddel, gedurende 1 maart tot en met 31 oktober.

1.87 servicepunt

verkoop- en informatiepunt ten behoeve van kleinschalige dienstverlening en kleinschalige detailhandel.

*Bestemmingsplan "Buitengebied"
Regels
Voorontwerp*

1.108 weg

een voor het openbaar verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeervoorzieningen.

1.109 wellnessvoorzieningen

permanente gebouwde of aangelegde voorzieningen gericht op een gezonde levensstijl door gezonde voeding, beweging, doelmatige ontspanning, meditatie- en ontspanningsoefeningen, stressmanagement, massage en/of lichaamsverzorging.

1.110 wet/wettelijke regelingen

indien en voor zover in de regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald.

1.111 woning(en)

onder 'woning' wordt verstaan een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de zelfstandige huisvesting van een huishouden, waarbij de volgende type woningen worden onderscheiden:

- a. aaneengebouwde woning
een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van meer dan twee aaneengebouwde woningen, niet zijnde een appartementencomplex en niet onderling gekoppeld.
- b. bedrijfswoning
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein noodzakelijk moet worden geacht.
- c. gestapelde woningen
woningen waarboven en/of waaronder een andere woning is gebouwd of andere woningen zijn gebouwd.
- d. halfvrijstaande woning
een woning waarvan het hoofdgebouw met één gevel gekoppeld is aan het hoofdgebouw op een naastgelegen perceel.
- e. hoekwoning
woning gelegen op de hoek van twee openbare wegen, fiets- en/of voetpaden.
- f. levensloopbestendige woning
een woning die het mogelijk maakt ook aan het eind van de menselijke levensloop zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen, al dan niet met gebruik van zorg, waarbij de zogenaamde primaire verblijfsruimtes (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op de begane grond bevinden.
- g. recreatiewoning
een gebouw, geen bouwkeet, (sta-)caravan, chalet of bouwsel op wielen zijnde, bestemd voor tijdelijk recreatief verblijf door een persoon, (deel van een) gezin of een groep mensen en dat niet fungeert als hoofdverblijf.
- h. recreatiwoonverblijf
een eenheid in een gebouw bestemd voor tijdelijk recreatief verblijf door een persoon, (deel van een) gezin of een groep mensen en dat niet fungeert als hoofdverblijf.

- i. vrijstaand geschakelde woningen
minimaal 2 vrijstaande woningen waarbij de woning met de zijgevel van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aaneengebouwd is aan de aan de andere zijde gelegen zijgevel van een hoofdgebouw.
- j. vrijstaande woning
een woning die noch met het hoofdgebouw noch met een bijbehorend bouwwerk gekoppeld is aan het hoofdgebouw op een naastgelegen perceel.
- k. zorgwoning
een nultredenwoning met (extramurale) zorggarantie op maat.

1.112 woonwagen

een voor bewoning bestemd bouwwerk, dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en dat geplaatst is op een door de gemeente aangewezen woonwagenstandplaats.

1.113 woonwagenstandplaats

een perceel bestemd voor het plaatsen van een woonwagen en bijbehorende bouwwerken, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van openbare nutsbedrijven, van andere instellingen of van de gemeente kunnen worden aangesloten.

1.114 zijgevel

de gevel van een woning die qua vormgeving van de woning en het perceel alsmede de situering ten opzichte van de omliggende bebouwing niet als voorgevel of achtergevel wordt aangemerkt.

1.115 zijgevel hoekwoning

de naar het openbaar gebied gerichte gevel van een hoekwoning die qua vormgeving van de woning en het perceel alsmede de situering ten opzichte van de omliggende bebouwing als zijgevel wordt aangemerkt. De zijgevel van een hoekwoning ligt tevens in de voorgevelrooilijn.

1.116 zijgevellijn

een als zodanig op de verbeelding aangeduide bouwgrens die loopt langs de zijgevel van een hoekwoning tot aan de bouwperceelgrens.

1.117 zolder

ruimte(n) in een gebouw die geheel of gedeeltelijk is (zijn) afgedekt met schuine of gebogen daken en die in functioneel opzicht deel uitmaakt/uitmaken van (de) daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen. Van een zolder is geen sprake indien de betreffende ruimte gelijkwaardig is aan de verblijfsruimten op de bouwlagen onder deze ruimte.

1.118 zorgboerderij:

een agrarisch bedrijf dat zorgvragers (verstandelijk of lichamelijk gehandicapten, (ex)psychiatrische cliënten, cliënten uit de verslavingszorg of zorgbehoevende ouderen) dagbesteding biedt, waarbij nachtverblijf is uitgesloten.

Artikel 20 Recreatie - Recreatiewoning

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Recreatiewoning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatiewoningen;
- met daarbij behorende:
- b. wegen en paden;
 - c. groenvoorzieningen;
 - d. parkeervoorzieningen;
 - e. voorzieningen van algemeen nut;
 - f. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterberging- en infiltratievoorzieningen.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak.
- b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
- a. Ter plaatse van de aanduiding maximum aantal wooneenheden mag het aantal recreatiewoningen niet meer bedragen dan aangegeven.
- b. De goothoogte en bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte en bouwhoogte ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan.

20.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 meter.
- b. De hoogte van licht- en vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 meter.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

20.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing en aan de landschappelijke inpassing (bebouwde en onbebouwde beeldkwaliteit) van het perceel c.q. de kavel:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. teneinde te waarborgen dat een compacte situatie ontstaat vanuit ruimtelijk oogpunt;
- d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;

Bestemmingsplan "Sultengebiet"
Regels
Voorontwerp

- e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- f. ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing en/of oppervlakteverharding;
- g. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- h. ter waarborging van de externe veiligheid;
- i. ter waarborging van de natuurlijke- en of landschappelijke waarden van het gebied.

Omtrent het stellen van de nadere eisen kunnen burgemeester en wethouders advies bij de kwaliteitscommissie inwinnen.

20.4 Specifieke gebruiksregels

20.4.1 Maximum aantal personen

Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal 10 personen' mogen niet meer dan 10 personen verblijven.

20.4.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt naast het bepaalde in artikel 43 in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. wonen, met uitzondering van wonen zoals bedoeld in lid 20.1 onder a.

B Beleidsnotitie



Het betreft een conceptversie! Het feit dat deze bijlagenbundel als onderdeel van de bijbehorende scriptie op welke wijze dan ook wordt gepubliceerd, kan niet als bekendmaking in de zin van de Algemene wet bestuursrecht worden gezien.

Z.o.z.

Beleidsnotitie onrechtmatige bewoning recreatiewoningen

Voor u ligt de ‘Beleidsnotitie onrechtmatige bewoning recreatiewoningen’. Deze notitie omschrijft het beleid met betrekking tot permanente bewoning van recreatiewoningen. Achtereenvolgens worden de volgende onderwerpen besproken. Ten eerste wordt de aanleiding omschreven. Ten tweede wordt de doelstelling van het beleid gepresenteerd. Ten derde worden alle te overwegen beleidsopties geïntroduceerd. Ten slotte wordt uiteengezet welke optie(s) het college met het oog op haar beleidskeuzes het beste kan gebruiken bij de aanpak van onrechtmatige bewoning, hetgeen in een aantal beleidsregels resulteert.

In deze notitie betekent *onrechtmatige bewoning* hetzelfde als *permanente bewoning van recreatiewoning(en)*. Zij worden als synoniemen gebruikt, om de leesbaarheid te verbeteren.

Aanleiding

De problematiek

Permanente bewoning van recreatiewoningen is op grond van het bestemmingsplan niet toegestaan. Desondanks komt het in de praktijk veelvuldig voor. Nu tegen deze illegale situatie onvoldoende werd en wordt opgetreden, is er grote onduidelijkheid en onzekerheid ontstaan bij de bewoners van recreatiewoningen. Zij wonen immers illegaal in een recreatiewoning, terwijl zij niet weten in hoeverre het college de onrechtmatige bewoning heeft opgemerkt. Er is in dit verband sprake van een handhavingsmanco: er is een illegale situatie, maar er wordt niet gehandhaafd. Dit is niet in het belang van de burger. Bovendien wordt het algemeen belang door onrechtmatige bewoning geschaad. De rechtszekerheid van het bestemmingsplan komt namelijk in het geding, indien het college het plan niet handhaaft. Tot slot wordt het belang van de gemeente Leudal door onrechtmatige bewoning geschaad, omdat het ruimtelijke beleid, dat is gericht op het behoud van de toeristische aantrekkingskracht van de gemeente, niet adequaat wordt uitgevoerd.

De voormalige minister van VROM, mevrouw Dekker, heeft bijna tien jaar geleden beleid geformuleerd, om meer duidelijkheid en zekerheid te bieden aan bewoners van recreatiewoningen. Het beleid biedt gemeenten drie mogelijkheden. Op de eerste plaats *kan* de gemeenteraad het bestemmingsplan wijzigen. In dat geval krijgt de recreatiewoning een woonbestemming en is er niet langer sprake van onrechtmatige bewoning. Op de tweede plaats *kan* het college een persoonsgebonden gedoogbeschikking afgeven. Hiermee wordt permanente bewoning toegestaan, totdat de bewoner overlijdt dan wel verhuist. Op de derde plaats *moet* het college actief handhaven, indien het niet mogelijk is om het bestemmingsplan te wijzigen of een persoonsgebonden gedoogbeschikking af te geven. Het beleid van de minister is niet juridisch bindend. Daardoor is het eerder een richtlijn voor gemeenten.

Naar aanleiding van verschillende Kamermoties kwam er op 14 april 2010 een wetsvoorstel tot stand dat gemeenten te hulp schoot bij het verschaffen van duidelijkheid en zekerheid aan bewoners van recreatiewoningen. Het kwam echter niet verder dan een voorstel, omdat het op advies van de VNG is ingetrokken. Hierdoor worden gemeenten nu andermaal geacht hun eigen beleid te formuleren met betrekking tot onrechtmatige bewoning.

Negatieve effecten

Onrechtmatige bewoning heeft een aantal negatieve effecten. Deze worden in drie categorieën verdeeld. Op de eerste plaats vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening, natuur, landschap en recreatie. Op de tweede en derde plaats vanuit economisch respectievelijk sociaal oogpunt.

Ruimtelijke ordening, natuur, landschap en recreatie

Onrechtmatige bewoning betekent een aantasting van het buitengebied, dat als publiek bezit voor iedereen beschikbaar moet blijven. Daarnaast leidt onrechtmatige bewoning tot visuele verloedering, omdat van oorsprong landelijke terreinen worden aangekleed met verharde terrassen, schuren, schuttingen et cetera. Deze nadelige effecten zijn voornamelijk het gevolg van permanente bewoning van solitaire recreatiewoningen. Bovendien leidt onrechtmatige bewoning tot een afname van de voor toeristen beschikbare recreatiewoningen, waardoor gemeenten hun toeristische aantrekkingskracht kunnen verliezen. Dit nadelige effect is het gevolg van permanente bewoning van solitaire recreatiewoningen alsmede van recreatiewoningen op recreatieparken.

Economisch

Onrechtmatige bewoning heeft een negatief effect op de lokale economie. De horeca verdient meer aan toeristen, maar door onrechtmatige bewoning neemt het aantal toeristen af. Daarnaast lopen gemeenten inkomsten mis, terwijl zij wel kosten maken. Voor permanente bewoners, die niet in de GBA staan ingeschreven, kunnen gemeenten namelijk geen beroep doen op het gemeentefonds.

Sociaal

Onrechtmatige bewoning kan op sociaal gebied tot spanningen leiden tussen permanente bewoners en toeristen. Zij hebben immers andere leefpatronen. Daarnaast is het voor criminelen aantrekkelijk om hun intrek te nemen in een recreatiewoning, omdat zij niet traceerbaar zijn. Dat laatste is echter een ander vraagstuk en in het kader van deze notitie minder relevant.

Doelstelling

Deze beleidsnotitie is bedoeld om vast te leggen op welke wijze het college onrechtmatige bewoning op een effectieve en rechtvaardige manier kan aanpakken.

Randvoorwaarde(n)

Een belangrijke randvoorwaarde is dat het college zo snel mogelijk een inventarisatie laat uitvoeren naar het aantal recreatiewoningen en de mate van permanente bewoning. De totale omvang van de problematiek is op dit moment namelijk nog onbekend. Twee voormalige gemeenten hebben weliswaar inventarisaties uitgevoerd, maar deze zijn niet langer actueel. Daarentegen is wel bekend dat er recreatiewoningen zijn gelegen op 'Buitenhof De Leister' en 'Camping Leudal'. Daarnaast is de ligging van een aantal solitaire recreatiewoningen bekend. Deze zijn opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied Leudal".

Te overwegen beleidsopties

Bij de aanpak van onrechtmatige bewoning voeren de gemeenteraad en het college de regie. Zij hebben allebei een aantal instrumenten tot hun beschikking staan, om onrechtmatige bewoning aan te pakken:

1. een bestemmingsplanwijziging
2. vergunningverlening; en
3. gedogen of handhaving.

Ad. 1 Bestemmingsplanwijziging

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening kan de gemeenteraad besluiten tot vaststelling van een nieuw bestemmingsplan. Daarnaast kan het college op grond van diezelfde wet besluiten

tot wijziging van een bestemmingsplan, indien dit in het te wijzigen bestemmingsplan is bepaald. Op het moment dat een recreatiewoning een woonbestemming krijgt, is er niet langer sprake van onrechtmatige bewoning.

De gemeenteraad van de gemeente Leudal kan te allen tijde een nieuw bestemmingsplan vaststellen, indien zij dit noodzakelijk acht met het oog op een goede ruimtelijke ordening. Het college heeft deze bevoegdheid niet. Dat is impliciet in de relevante bestemmingsplannen bepaald.

Ad. 2 Vergunningverlening

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan het college besluiten tot verlening van een omgevingsvergunning. Op het moment dat zij een omgevingsvergunning verleend, is er niet langer sprake van onrechtmatige bewoning.

Bij vergunningverlening heeft het college drie mogelijkheden. Op de eerste plaats kan zij een buitenplanse omgevingsvergunning verlenen. Op de tweede plaats kan zij een omgevingsvergunning verlenen voor planologische kruimelgevallen. Op de derde plaats kan zij een binnenplanse omgevingsvergunning verlenen.

Buitenplans

Op grond van art. 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan het college een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van het bestemmingsplan, indien hiermee geen afbreuk wordt gedaan aan een goede ruimtelijke ordening en de gemeenteraad geen bezwaren heeft.

Kruimelgevallen

Op grond van art. 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan het college een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van het bestemmingsplan, indien dit bij Algemene Maatregel van Bestuur is bepaald. In geval van onrechtmatige bewoning is het mogelijk om op grond van art. 4 lid 10 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht een omgevingsvergunning te verlenen. Dit artikel bevat vier cumulatieve voorwaarden, waaraan in ieder geval moet worden voldaan:

1. de recreatiewoning voldoet aan de bij of krachtens de Woningwet aan een bestaande woning gestelde eisen;
2. de bewoning niet in strijd is met de bij of krachtens de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder, de Wet ammoniak en veehouderij en de Wet geurhinder en veehouderij gestelde regels of de Reconstructiewet concentratiegebieden;
3. de bewoner op 31 oktober 2003 de recreatiewoning als woning in gebruik had en deze sedertdien onafgebroken bewoont; en
4. de bewoner op 31 oktober 2003 meerderjarig was.

Binnenplans

Op grond van art. 2.12 lid 1 sub a onder 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan het college een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van het bestemmingsplan, indien dit in het bestemmingsplan is bepaald. De relevante bestemmingsplannen van de gemeente Leudal bevatten allemaal een algemene bepaling, die zegt dat het college een omgevingsvergunning kan verlenen, indien strikte handhaving zou leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik. Het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied Leudal” bevat niet zo een dergelijke bepaling.

Ad. 3 Gedogen of handhaving

Op grond van de Gemeentewet heeft het college de exclusieve bevoegdheid om te besluiten tot handhaving van een overtreding. Dat betekent echter niet dat zij volledige beleidsvrijheid heeft. Op grond van jurisprudentie heeft zij een beginselplicht tot handhaving. Zij mag deze plicht enkel verzuimen, indien er sprake is van bijzondere omstandigheden. Als het college afziet van handhaving noemt men dat gedogen.

Bijzondere omstandigheden

In de jurisprudentie zijn in de loop der jaren een viertal bijzondere omstandigheden geformuleerd:

1. de illegale situatie kan worden gelegaliseerd;
2. een ander belang verdient meer bescherming;
3. een algemeen beginsel van behoorlijk bestuur maakt handhaving onevenredig; en
4. een gering handhavingsbelang.

Het college kan onrechtmatige bewoning gedogen, totdat zij een omgevingsvergunning verleend of de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft gewijzigd. Daarom zal het gedogen hoogstens betrekking hebben op de periode tussen de aanvraag en het verlenen van een omgevingsvergunning dan wel de aanvraag tot en de wijziging van een bestemmingsplan. Met andere woorden: het gedogen zal hoogstens betrekking hebben op de periode tussen de constatering van onrechtmatige bewoning en het legaliseren ervan. Legalisering vormt geen grond om onrechtmatige bewoning voor langere tijd toe te staan en zal derhalve geen grond vormen om beleidsmatig te gedogen.

De aanwezigheid van een ander belang, dat meer bescherming dan het overtreden voorschrijft verdient, zal vermoedelijk niet snel een grond vormen om te gedogen. In beginsel verdient het bestemmingsplan van de gemeente Leudal namelijk de meeste bescherming. Daartoe is het college deze beleidsnotitie immers vastgesteld. Persoonlijke omstandigheden van de permanente bewoner kunnen echter een uitzondering vormen.

Als het college onrechtmatige bewoning gedurende een lange reeks van jaren passief heeft gedoogd, kan dit een grond vormen om te gedogen. Het vertrouwensbeginsel is namelijk in het geding, omdat het college mogelijk de indruk heeft gewekt dat zij permanente bewoning toestaat. Deze bijzondere omstandigheid vormt vermoedelijk de meest voorkomende grond om bestaande solitaire gevallen van onrechtmatige bewoning te gedogen. Het feit dat bewoners van recreatiewoningen in onduidelijkheid en onzekerheid leven is immers het gevolg van een college, dat gedurende een lange reeks van jaren passief heeft gedoogd.

Gedogen op basis van het feit dat er slechts een gering handhavingsbelang is, zal vermoedelijk niet veel voorkomen. Het college heeft immers beleid geformuleerd, om onrechtmatige bewoning aan te pakken, de toeristische aantrekkingskracht van de gemeente Leudal te waarborgen en het ruimtelijke beleid van diezelfde gemeente adequaat uit te voeren. Daarom is er eerder sprake van een groot handhavingsbelang. Desalniettemin zal een gering handhavingsbelang vermoedelijk de voornaamste grond vormen om onrechtmatige bewoning van aantoonbaar korte duur incidenteel te gedogen. Het feit dat de permanente bewoning slechts van korte duur is, kan immers betekenen dat er slechts een gering handhavingsbelang is.

Voorgestelde beleidsopties

Beleidskeuzes

De betrokken wethouders hebben in aanloop naar de vorming van deze beleidsnotitie hun beleidskeuzes met betrekking tot onrechtmatige bewoning kenbaar gemaakt.

Handhaving is het uitgangspunt, omdat de gemeente Leudal haar toeristische aantrekkingskracht niet wil verliezen. De betrokken wethouders zijn echter van mening dat handhaving niet in alle gevallen de oplossing is. Zij willen bestaande solitaire gevallen van onrechtmatige bewoning toestaan, totdat de bewoner overlijdt dan wel verhuist. Bovendien willen zij de mogelijkheid behouden om andere dan bestaande solitaire gevallen van onrechtmatige bewoning toe te staan, indien er sprake is van bijzondere omstandigheden van aantoonbaar korte duur. De betrokken bestuurders denken hierbij aan echtscheidingszaken, waarbij een van de echtgenoten een tijdelijk onderkomen nodig heeft of de situatie dat de burger zijn woning heeft verkocht, maar de nieuwe woning op korte termijn nog niet kan betrekken. Na verloop van tijd moet onrechtmatige bewoning uitsterven.

Kapstokbepaling

Als onrechtmatige bewoning aan het licht komt, voert het college een actief handhavingsbeleid, tenzij er sprake is van bestaande solitaire gevallen van onrechtmatige bewoning of bijzondere omstandigheden van aantoonbaar korte duur.

Beleidsadvies

Bij de uitvoering van de beleidskeuzes hebben de volgende opties de voorkeur: het verlenen van een omgevingsvergunning voor planologische kruimelgevallen dan wel een persoonsgebonden gedoogbeschikking en handhaving. Het wijzigen van het bestemmingsplan en het verlenen van een binnen- of buitenplanse omgevingsvergunning hebben *niet* de voorkeur. Het advies wordt hierna nader toegelicht. Zowel de aan- en afgeraden maatregelen worden belicht.

Planologische kruimelgevallen

De wettelijke voorwaarden voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor planologische kruimelgevallen sluiten vrijwel naadloos aan op de wensen van de betrokken wethouders. Zij maken het mogelijk om bestaande solitaire gevallen van onrechtmatige bewoning tot en met 31 oktober 2003 toe te staan. De vergunning is persoonsgebonden, waardoor zij uitsterft dan wel haar werking verliest, indien de permanente bewoner overlijdt of verhuist. Dat sluit eveneens aan bij de wensen van de betrokken wethouders.

Een voordeel van deze omgevingsvergunning ten opzichte van een persoonsgebonden gedoogbeschikking is het feit dat er geen sprake hoeft te zijn van bijzondere omstandigheden. Dat zorgt voor zekerheid en duidelijkheid voor de burger en de gemeente Leudal. Tegen de weigering om een de omgevingsvergunning te verlenen, kan de permanente bewoner weliswaar bezwaar maken en beroep instellen, maar dat is geen nadeel. Als niet aan de voorwaarden om de omgevingsvergunning te verlenen is voldaan, kan het college de vergunning niet verlenen. De rechter zal daar vermoedelijk hetzelfde over denken. Tot slot heeft de omgevingsvergunning een wettelijke basis, waardoor duidelijkheid en zekerheid voor de burger wordt gecreëerd. Dat is niet geheel onbelangrijk, omdat die thema's de aanleiding vormden voor de totstandkoming van onderhavig beleid.

Persoonsgebonden gedoogbeschikking

Het college kan een gedoogbeschikking verlenen, indien er sprake is van bijzondere omstandigheden. Daarom kan zij de mogelijkheid om een gedoogbeschikking te verlenen als laatste redmiddel gebruiken, om bestaande solitaire gevallen van onrechtmatige bewoning toe te staan, indien zij niet aan de voorwaarden voor een omgevingsvergunning voor planologische kruimelgevallen voldoen. Bovendien kan het college een persoonsgebonden gedoogbeschikking verlenen, om onrechtmatige bewoning van aantoonbaar korte duur toe te staan.

Een voordeel van de gedoogbeschikking ten opzichte van de omgevingsvergunning voor planologische kruimelgevallen is het feit dat er geen wettelijke voorwaarden zijn. Het college kan in beginsel naar eigen goeddunken gedogen, hetgeen veel beleidsvrijheid en mogelijkheden om onrechtmatige bewoning toe staan met zich meebrengt. Het brengt echter tevens onzekerheid en onduidelijkheid voor de permanente bewoners teweeg, hetgeen een nadeel is. Bovendien moet het college aannemelijk maken dat er sprake is van bijzondere omstandigheden. Ook dat is een nadeel. Het college heeft immers geen enkele zekerheid dat de gedoogbeschikking de rechtmatigheidstoets door de rechter doorstaat. Het feit dat de gedoogbeschikking geen wettelijke basis heeft, is daar debet aan.

Handhaving

De betrokken wethouders willen onrechtmatige bewoning enkel toestaan, indien er sprake is van bestaande solitaire gevallen van onrechtmatige bewoning of bijzondere omstandigheden van aantoonbaar korte duur. Dat betekent dat alle andere gevallen van onrechtmatige bewoning worden gehandhaafd.

Geen bestemmingsplanwijziging

Nu het college het bestemmingsplan niet kan wijzigen, moet de gemeenteraad bij de aanpak van onrechtmatige bewoning worden betrokken, terwijl het college verantwoordelijk is voor die aanpak. Dat is niet wenselijk. Door een wijziging van het bestemmingsplan bij voorbaat uit te sluiten, is het college van begin tot eind verantwoordelijk voor de aanpak van onrechtmatige bewoning. Bovendien zorgt een bestemmingsplan voor een duurzame toestemming om een recreatiewoning permanent te bewonen. Dat staat haaks op de beleidskeuzes van de betrokken wethouders. Zij willen onrechtmatige bewoning immers slechts toestaan, totdat de bewoner overlijdt dan wel verhuist. Tot slot is het voorontwerp van het bestemmingsplan “Buitengebied Leudal” op 6 december 2012 ter inzage gelegd. Als de gemeenteraad een nieuw bestemmingsplan vaststelt, waarin zij bevestigt dat permanente bewoning van recreatiewoningen niet wordt toegestaan, dan ligt het niet voor de hand om dat nieuwe bestemmingsplan op korte termijn weer te wijzigen en een andere beleidslijn te volgen.

Geen buitenplanse omgevingsvergunning

Het college kan geen buitenplanse omgevingsvergunning verlenen zonder toestemming van de gemeenteraad. Dat betekent dat ook hier de gemeenteraad bij de aanpak van onrechtmatige bewoning wordt betrokken, hetgeen wederom niet wenselijk is. Door geen buitenplanse omgevingsvergunning te verlenen, is het college van begin tot eind verantwoordelijk voor de aanpak van onrechtmatige bewoning. Bovendien is de buitenplanse omgevingsvergunning zaaksgebonden. Dat zorgt voor een duurzame toestemming, terwijl de betrokken wethouders voor een tijdelijke toestemming, die aan de persoon is gekoppeld, kiezen.

Geen binnenplanse omgevingsvergunning

Het college kan een binnenplanse omgevingsvergunning verlenen, indien handhaving zou leiden tot een onevenredig beperking van het meest doelmatige gebruik. De gemeente Leudal wil haar toeristische aantrekkingskracht behouden, waardoor permanente bewoning van recreatiewoning nooit als 'meest doelmatig' gebruik kan worden aangemerkt en het college dientengevolge geen binnenplanse omgevingsvergunning kan verlenen. Het meest doelmatige gebruik is immers recreatie. Bovendien moet het college waken voor precedentwerking. Als zij eenmaal een binnenplanse omgevingsvergunning verleent, bevestigt zij dat permanente bewoning als meest doelmatige gebruik kan worden aangemerkt. Daardoor kunnen andere permanente bewoners middels een beroep op het gelijkheidsbeginsel alsnog in aanmerking komen voor een toestemming om de recreatiewoning permanent te bewonen. Tot slot is de binnenplanse omgevingsvergunning zaaksgebonden, hetgeen voor een duurzame toestemming om een de recreatiewoning permanent te bewonen inhoudt. Dat is niet wenselijk gezien de beleidskeuzes van de betrokken wethouders.

Beleidsregels voor de aanpak van onrechtmatige bewoning

1. Bestaande solitaire recreatiewoningen komen in aanmerking voor een omgevingsvergunning ex art. 4 lid 10 bijlage II Bor, tenzij één van de volgende besluiten is genomen:
 - a. een last onder dwangsom;
 - b. een last onder bestuursdwang; of
 - c. een besluit, inhoudende dat ter zake van de permanente bewoning van de recreatie van handhaving wordt afgezien.
2. Bestaande solitaire recreatiewoningen komen tevens in aanmerking voor een persoonsgebonden gedoogbeschikking, indien:
 - a. zij niet aan de voorwaarden van art. 4 lid 10 bijlage II Bor voldoen;
 - b. er sprake is van bijzondere omstandigheden; en
 - c. zij voor of op 31 mei 2012 permanent werden bewoond.
3. Tegen nieuwe gevallen van onrechtmatige bewoning en tegen onrechtmatige bewoning op recreatieparken wordt handhavend opgetreden, tenzij er sprake is van bijzondere omstandigheden van aantoonbaar korte duur, die handhaving onevenredig maken.
4. De bestemmingsplannen van de gemeente Leudal zullen niet worden gewijzigd en er zullen geen binnen- dan wel buitenplanse omgevingsvergunningen worden verleend.

Bewijslast

De permanente bewoner dient bewoning op 31 oktober 2003 dan wel op de datum van inwerkingtreding van deze beleidsregels te bewijzen met ten minste twee van de hierna genoemde bewijsmiddelen:

1. een bewijs van inschrijving in de GBA op het adres van de recreatiewoning;
2. bescheiden, waaruit blijkt dat de recreatiewoning in de aangifte-IB is opgegeven als eigen woning en door de Belastingdienst als zodanig is aangemerkt;
3. een polis voor een ziektekostenverzekering, waarbij als adres van de bewoner het adres van de recreatiewoning is vermeld, gevoegd bij een inschrijving van die bewoner bij een huisartsenpraktijk in de gemeente, waarin de recreatiewoning is gelegen of een aangrenzende gemeente;
4. bescheiden, waaruit blijkt dat sprake is van een door het college genomen besluit met betrekking tot bekostiging van leerlingenvervoer vanaf het adres van de recreatiewoning;
5. door de werkgever van de bewoner aan die bewoner verstrekte jaaropgaven, waaruit blijkt dat sprake is van een inkomen van die bewoner op het adres van de recreatiewoning;
6. bescheiden van een uitkeringsinstantie of pensioenfonds, waaruit blijkt dat sprake is van een uitkering of pensioen van die bewoner op het adres van de recreatiewoning; of
7. bescheiden, waaruit blijkt dat sprake is van een door die bewoner genoten huursubsidie respectievelijk huurtoeslag op het adres van de recreatiewoning.

Toelichting

De omgevingsvergunning

Het college heeft ervoor gekozen om de voorbeeldbeleidsregels van VNG integraal op te nemen in haar beleid. De voorbeeldbeleidsregels bieden zowel de burger als het college duidelijkheid en zekerheid. De burger weet precies op welke manier hij permanente bewoning moet bewijzen. Het college weet zeker dat er sprake is van deugdelijke bewijsmiddelen. Bovendien wordt eerdere besluitvorming niet op onaanvaardbare wijze doorkruist. In bijvoorbeeld de voormalige gemeente Haalen is onrechtmatige bewoning reeds actief gedoogd. Die gevallen komen logischerwijs niet in aanmerking voor een omgevingsvergunning.

De gedoogbeschikking: bestaande gevallen

De persoonsgebonden gedoogbeschikking kan alleen worden verleend, indien het niet mogelijk is om een omgevingsvergunning te verlenen. Een omgevingsvergunning biedt de burger namelijk de meeste duidelijkheid en zekerheid, omdat de voorwaarden bij wet zijn bepaald. Daarom heeft het verlenen van een omgevingsvergunning de voorkeur.

De persoonsgebonden gedoogbeschikking kan slechts worden verleend, indien er sprake is van bijzondere omstandigheden. Dat is immers de voorwaarde om überhaupt te mogen gedogen.

De permanente bewoner moet aantonen dat hij de recreatiewoning op 31 mei 2012 permanent bewoonde. Hierdoor is het mogelijk dat bestaande solitaire gevallen van onrechtmatige bewoning worden toegestaan, terwijl het college voorkomt dat burgers nog snel een recreatiewoning kopen en vervolgens in aanmerking komen voor een persoonsgebonden gedoogbeschikking. Bovendien wordt het vertrouwensbeginsel niet geschaad, omdat de (buur)gemeente Maasgouw op 31 mei 2012 soortgelijk beleid heeft vastgesteld. Hierdoor weet of behoort de burger redelijkerwijs te weten dat permanente bewoning niet is toegestaan. De permanente bewoner wiens permanente bewoning na 31 mei 2012 is gestart, kan geen beroep doen op het vertrouwensbeginsel. Hij wist of behoorde redelijkerwijs te weten dat permanente bewoning niet is toegestaan. Hierdoor wordt voorkomen dat burgers het beleid, voordat het is vastgesteld en bekengemaakt, moedwillig omzeilen.

De gedoogbeschikking is persoonsgebonden, omdat de betrokken wethouders willen dat de illegale situatie uitsterft.

Gedoogbeschikking: nieuwe gevallen en gevallen op recreatieparken

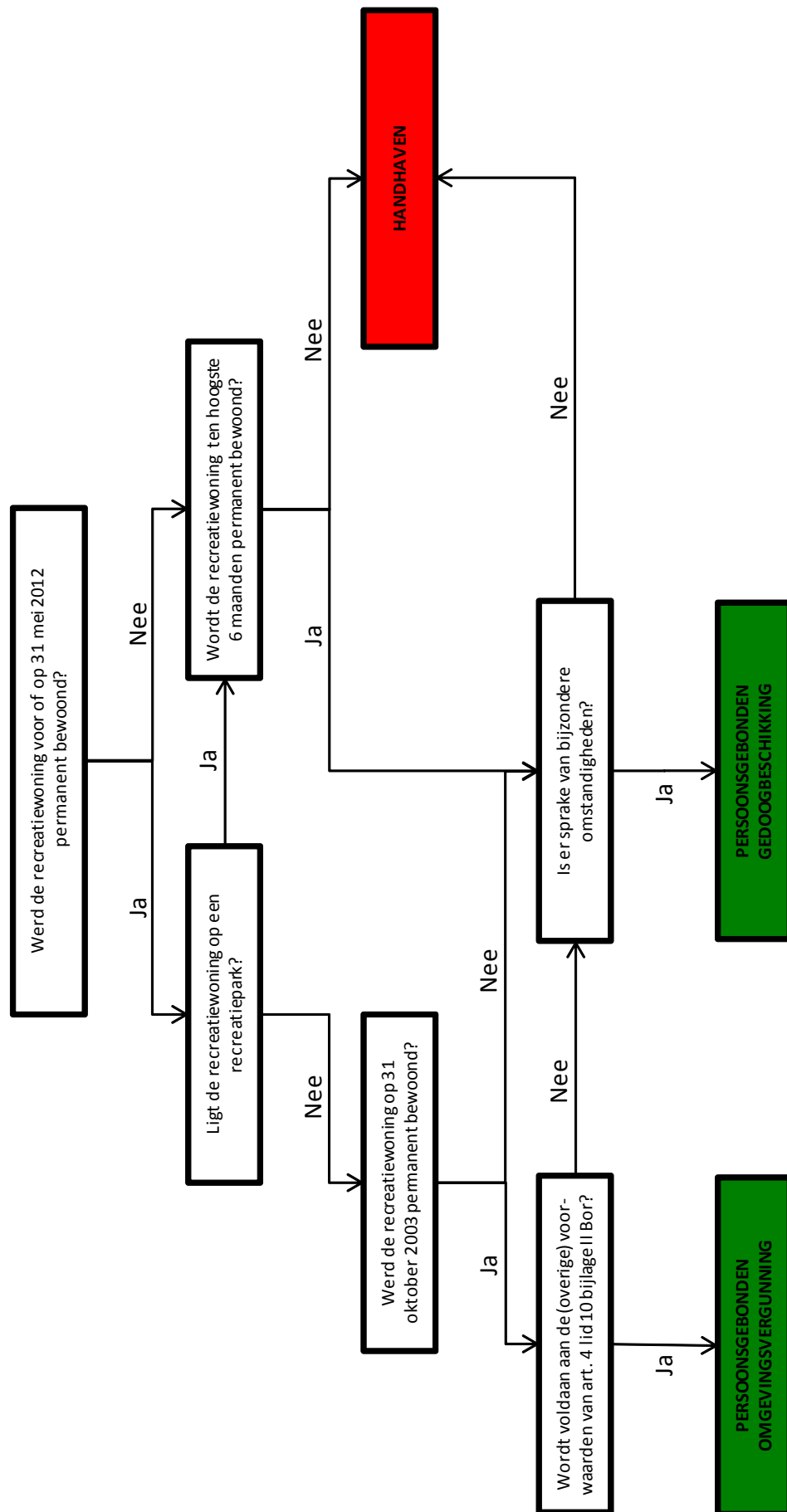
In beginsel worden nieuwe gevallen van onrechtmatige bewoning en gevallen van onrechtmatige bewoning op recreatieparken gehandhaafd. Er kan echter sprake zijn van bijzondere omstandigheden, die handhaving onevenredig maken. Dat kunnen allerlei omstandigheden zijn, zoals echtscheidingszaken of situaties, waarin de huidige woning is verkocht, maar de nieuwe woning nog niet is opgeleverd. De bijzondere omstandigheden dienen van aantoonbaar korte duur te zijn. Dit is een termijn van ten hoogste zes maanden. De bewijslast ligt bij de burger.

Nieuwe gevallen van onrechtmatige bewoning zijn gevallen van onrechtmatige bewoning, waarin de permanente bewoner niet aannemelijk kan maken dat hij de recreatiewoning voor of op 31 mei 2005 permanent bewoonde.

Handhaving

Het sluitstuk van deze beleidsregels is 'handhaving'. Als onrechtmatige bewoning wordt geconstateerd en het niet mogelijk is om een omgevingsvergunning dan wel persoonsgebonden gedoogbeschikking te verlenen, hanteert het college een actief handhavingsbeleid. In lijn met het huidige handhavingsbeleid van de gemeente Leudal zal het college gebruik maken van een last onder dwangsom. Zij zal deze last echter pas opleggen, nadat de permanente bewoner naar aanleiding van een vooraankondiging in de gelegenheid is gesteld om zijn zienswijzen kenbaar te maken.

STROOMSCHEMA BESTRIJDING ONRECHTMATIGE BEWONING RECREATIEWONINGEN



C Beleidsopties



Z.o.z.

Scenario's onrechtmatige bewoning van recreatiewoningen

Onrechtmatige bewoning

Op het moment dat een recreatiewoning permanent wordt bewoond, is er sprake van strijdig gebruik. Dat volgt uit de bestemmingsplannen van de gemeente Leudal. Een ander woord voor strijdig gebruik van een recreatiewoning is onrechtmatige bewoning.

Als er sprake is van onrechtmatige bewoning, dan is het college op grond van jurisprudentie in beginsel verplicht om handhavend op te treden. Die plicht hebben veel colleges verzuimd. Daarom heeft de minister destijds beleid geformuleerd. Dit beleid heeft echter geen juridische binding. Desalniettemin kunnen aan de hand van dit beleid en de huidige wetgeving een viertal mogelijkheden worden onderscheiden, om onrechtmatige bewoning te bestrijden:

1. het bestemmingsplan wijzigen;
2. een vergunning verlenen;
3. een persoonsgebonden gedoogbeschikking verlenen;
4. handhaven.

Ad. 1

De gemeenteraad en het college kunnen het bestemmingsplan wijzigen. Bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan kan een recreatiewoning positief worden bestemd. Dat betekent dat de recreatiewoning een woonbestemming krijgt. Daarmee verdwijnt de strijdigheid met het bestemmingsplan, omdat de illegale situatie wordt gelegaliseerd.

Ad. 2

Op grond van het Besluit omgevingsrecht en de bestemmingsplannen van de gemeente Leudal kan het college een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van het bestemmingsplan. Hiermee kan onrechtmatige bewoning worden gelegaliseerd.

Ad 3.

In de jurisprudentie is de beginselplicht tot handhaving geformuleerd. Dat betekent dat het college in geval van onrechtmatige bewoning handhavend moet optreden, tenzij er sprake is van een uitzondering. Er zijn vier uitzonderingen: de illegale situatie kan worden gelegaliseerd, er is slechts een gering handhavingsbelang, er is een ander belang dat meer bescherming verdient en handhaving is in strijd met een of meerder algemene beginsel van behoorlijk bestuur. Als het college besluit om niet te handhaven, dan spreekt men van gedogen.

Ad. 4

Als het college besluit om onrechtmatige bewoning niet te legaliseren of te gedogen, dan is het college verplicht om onrechtmatige bewoning te handhaven.

Beleidskeuzes

Hoewel de minister haar beleid kenbaar heeft gemaakt, heeft dit beleid geen juridische binding. Elk college mag haar eigen beleid maken. Dat betekent dat u als bestuurders een keuze mag maken uit voornoemde mogelijkheden. De volgende vragen staan centraal:

1. Wil het college onrechtmatige bewoning handhaven of gedogen? (handhaving)
2. Wil het college onrechtmatige bewoning legaliseren? (ruimtelijke ordening)

Naar aanleiding van mijn afstudeeropdracht en het beleidsconcept dat daaruit voortvloeit, wil ik met u rond de tafel, om even te sparren over het beleid dat u voor ogen heeft. Als u kiest

voor handhaving, dan zijn we relatief snel klaar. Kiest u echter voor een ander beleid, dan zullen we dieper op de kaders van dat beleid moeten ingaan. Hierbij denk ik bijvoorbeeld aan de voorwaarden, waaronder onrechtmatige bewoning wordt gedoogd.