

advies
aan b&w

Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Vergunningen, Toezicht en Handhaving	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	:	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er:	Maldie de Corti Tel.: (0495) 575 230	
Portefeuillehouder(s)	: en: A.W.P. Kirkels J.M. Cardinaal	Nummer B&W-advies: BW-005605

ONDERWERP

Niet recreatief gebruiken van bungalows op het Bungalowpark 't Vosseven





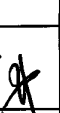


ADVIES

- De 11 feitelijke gebruikers/huurders en 4 eigenaren aanschrijven om binnen drie maanden het niet-recreatief gebruik van de bungalows te beëindigen en beëindigd te houden onder oplegging van een dwangsom van € 500,-- per week met een maximum van € 25.000,--.
- Twee eigenaren die worden aangeschreven en meerdere bungalows bezitten tevens een preventieve dwangsom opleggen van € 100,-- per dag met een maximum van € 25.000,-- per bungalow.
- Innen van de boete opgenomen in het notariële kettingbeding als een eigenaar het illegale gebruik niet voor het einde van de begunstigingstermijn beëindigt of niet beëindigt houdt.
- Toestaan van korte niet-recreatieve verhuur met vastgelegde einddatum aan mensen die hun huis verbouwen en aan zorginstellingen.
- Schriftelijk informatie meegeven aan mensen die zich komen inschrijven in de GBA op een recreatieadres dat wonen niet is toegestaan en dat de gemeente hiertegen handhavend optreedt.

TOELICHTING

Relatie met vorig voorstel:
Mandaatadvies 29 augustus 2012


Algemeen:

Weert, 16 januari 2013 De directeur, 		S		B	W	W	W	W
		akkoord						
		bespreken						
Behandeling uiterlijk in college van 29 januari 2013								

Beslissing d.d.: 29 januari 2013 Nummer: 14

Akkoord met advies.

De secretaris,


 Totaal aantal pagina's: 6
 Pagina 1

VOORNEMENS TOT AANSCHRIJVING

Op 21 september 2012 zijn voornemens tot aanschrijving verzonden aan:

1. Huurders die ingeschreven staan in de GBA op het adres Lochtstraat 26 in Stramproy om het gebruik van een recreatiebungalow voor bewoning te beëindigen en beëindigd te houden op straffe van een dwangsom.
2. Huurders die niet staan ingeschreven in de GBA en die op de langverhuurlijst van 't Vosseven staan om het niet-recreatieve gebruik van een recreatiebungalow te beëindigen en beëindigd te houden op straffe van een dwangsom.
3. Eigenaren die rechtstreeks hun bungalow verhuren voor niet-recreatief gebruik om het gebruik voor niet-recreatieve doeleinden te beëindigen en beëindigd te houden op straffe van een dwangsom.
4. Aan de eigenaren die zijn vooraangeschreven en die meerdere bungalows bezitten, is tevens een preventieve last onder dwangsom opgelegd.

Vooraangeschreven zijn 18 huurders. De bewoners van 10 bungalows stonden ingeschreven in de GBA. De overige 8 niet-recreatieve huurders stonden op een 'lijst langhuur' die door de beheersadministratie van 't Vosseven is overgelegd. Van deze huurders verblijven er inmiddels 7 niet meer op 't Vosseven.

Per 28 november 2012 blijkt uit de inschrijving in de GBA en uit het overgelegde nachtregister dat in totaal 16 bungalows niet recreatief worden gebruikt. Er zijn mensen vertrokken en er zijn ook weer nieuwe niet-recreatieve huurders bijgekomen. Aan deze huurders zal eveneens een voornemen tot aanschrijving worden gestuurd evenals aan de verhuurders.

Gesprek met bestuur 't Vosseven

Op 14 september 2012 is ambtelijk gesproken met bestuursleden van de Vereniging 't Vosseven over de toenemende niet-recreatieve verhuur die er plaats vindt op het park en over het handhavingstraject van de gemeente. De bungalows worden verhuurd rechtstreeks door de eigenaren, door de Stichting 't Vosseven (de verhuurorganisatie van de Vereniging) en door een landelijke Touroperator. Van de in totaal 87 bungalows zijn er door de eigenaren 29 ondergebracht bij de Stichting/Touroperator voor de verhuur. Enkele eigenaren verhuren hun bungalow niet en gebruiken die uitsluitend voor zichzelf.

De bestuursleden brengen naar voren dat een niet-recreatieve verhuur voor een periode van 4 maanden toegestaan zou zijn in een totale periode van 6 maanden op grond van de Wet GBA. In totaal zou op een recreatieve bestemming per jaar gedurende 8 maanden gehuurd mogen worden. Het bestuur vraagt duidelijkheid hierover van het gemeentebestuur.

De GBA termijnen zoals het bestuur die naar voren brengt, hebben niets te maken met verhuur/huur van (recreatie)woningen. De termijnen die het bestuur noemt zijn opgenomen in de Wet GBA in verband met de verplichte inschrijving in de gemeentelijke basisadministratie. Bij vestiging in Nederland voor langer dan 4 maanden moet men zich inschrijven. Als men langer dan 8 maanden uit Nederland vertrekt, moet men zich laten uitschrijven.

Huishoudelijk reglement

De Vereniging 't Vosseven heeft haar huishoudelijk reglement op 23 juni 2012 aangepast. In het reglement is in artikel 10.5 opgenomen:

"Verhuur. Alleen recreatieve verhuur is toegestaan conform het gemeentelijk bestemmingsplan. Langhuur voor een periode tot 6 maanden is alleen toegestaan na toestemming van het bestuur. Het bestuur zal met de gemeente de voorkomende gevallen toetsen."

Langverhuur is per definitie niet-recreatieve verhuur. De bepaling in het huishoudelijk reglement is in strijd met het bestemmingsplan en in strijd met de voorwaarden in het notariële kettingbeding.

In artikel 18 van de statuten van de Vereniging is opgenomen dat bepalingen in het reglement die in strijd zijn met de statuten of de wet, voor niet geschreven worden gehouden. Gelet op de strijdigheid met het bestemmingsplan geldt dit dus voor genoemde bepaling 10.5 van het huishoudelijke reglement.

Korte verhuur niet-recreatief

Met het bestuur van de CV 't Vosseven is in 2011 besproken dat het in bepaalde gevallen mogelijk is dat bungalows niet-recreatief worden verhuurd. Bijvoorbeeld aan personen die hun huis aan het verbouwen zijn of verhuur aan een zorginstelling die een bungalow huurt ten behoeve van verblijf van zorgpatiënten en hun begeleiders. Maar hierbij geldt dat er sprake moet zijn van een korte-tijd-gebonden verhuur en dus zicht op de datum waarop de huur eindigt.

Kettingbeding

Het kettingbeding is van toepassing op de verwerving van de eigendom van een bungalow op 't Vosseven. Als iemand een bungalow verkoopt of koopt zijn de voorwaarden van het kettingbeding van toepassing. In het kettingbeding staat dat de bungalows alleen recreatief verhuurd mogen worden en er geen permanente bewoning is toestaan. In het kettingbeding staat dat bij overtreding van deze verplichting de eigenaar een boete van € 20.000,-- verbeurt aan de gemeente Weert.

ZIENSWIJZEN

Er zijn 8 voornemens tot aanschrijving verstuurd aan huurders die op het adres Lochtstraat 26 in de GBA staan ingeschreven. 7 huurders hebben een zienswijze ingediend.

Er zijn 10 voornemens tot aanschrijving verstuurd aan huurders die niet in de GBA op het adres Lochtstraat 26 staan ingeschreven en op de langverhuurlijst staan van 't Vosseven. Hiervan hebben 5 huurders gereageerd en een zienswijze ingediend.

Er zijn 6 voornemens tot aanschrijving verstuurd aan eigenaren van bungalows. Vijf eigenaren hebben een zienswijze ingediend.

Inhoud zienswijzen huurders

De ingebrachte zienswijzen door de huurders betreft in hoofdzaak dat zij in verband met persoonlijke omstandigheden of problemen (financieel/sociaal-maatschappelijk) geen eigen woonruimte meer hebben en daarom een bungalow op 't Vosseven zijn gaan huren. Huurders geven aan dat het vinden van een (huur)woning moeilijk is.

De meeste huurders verklaren dat zij zich hebben ingeschreven bij een of meer woningcorporaties maar dat het moeilijk is om op korte termijn een woning te huren.

Inhoud zienswijzen eigenaren

De eigenaren brengen in hoofdzaak het volgende naar voren. Zij willen in principe dat de bungalows recreatief worden gebruikt. Maar recreatieve verhuur is in deze tijd moeilijk, met name buiten het zomerseizoen. Eigenaren zouden graag verhuren voor langere periodes van 3 à 4 maanden. Als het gemeentebestuur besluit dat de verhuur zoals die nu voor langere tijd plaats vindt niet is toegestaan, zullen zij deze verhuur beëindigen en hun bungalows niet meer voor langere periodes verhuren.

Van twee bungalows van twee eigenaren staat vast dat deze nu niet meer worden bewoond door niet-recreanten.

OVERWEGINGEN MET BETREKKING TOT DE INGEDIENDE ZIENSWIJZENBestemmingsplan

De bungalows zijn in het bestemmingsplan Buitengebied 1998 bestemd voor recreatieve doeleinden. Niet-recreatief gebruik van de bungalows is in strijd met de gebruiksvoorschriften van het bestemmingplan.

Op grond van het bepaalde in artikel 8.3.1 van de gebruiksvoorschriften is het verboden de tot recreatieve doeleinden bestemde gronden en opstallen te gebruiken in strijd met de bestemming.

In artikel 8.3.3. van de gebruiksvoorschriften is bepaald dat onder gebruik in strijd met de bestemming in ieder geval wordt verstaan gebruik voor permanente bewoning.

In het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2011 is 't Vosseven bestemd als Recreatie-Vakantiepark. Toegestaan gebruik is recreatie en permanente bewoning is uitdrukkelijk als verbod opgenomen.

Wat is permanente bewoning.

Permanente bewoning betekent dat je op de plek waar je woont je hoofdverblijf hebt. Dit kan tijdelijk zijn of anderszins. Als het recreatieverblijf fungeert als centrum van iemands sociale en maatschappelijke activiteiten dan betreft het een hoofdverblijf. Een huurder van een recreatieverblijf moet elders over een hoofdwoonverblijfplaats beschikken. Het mag daarbij niet gaan om een zogenaamd postadres of papieren adres maar om een feitelijke thuishaven. Het begrip permanente bewoning is omschreven in het Bestemmingsplan Buitengebied en in de Beleidsnota permanente bewoning recreatiewoningen, vastgesteld door de gemeenteraad op 2 februari 2005.

Voor een uitgebreide toelichting op het begrip permanente bewoning verwijzen wij naar de bijlage die bij dit advies is gevoegd.

Samenvattend

De duur van het strijdige gebruik van de recreatiebungalow is niet maatgevend maar de strijdigheid van de activiteit met de bestemmingsplanvoorschriften. De huurders en eigenaren handelen in strijd met de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan. Bovendien is bij deze strijdigheid sprake van permanente bewoning.

De huurders waaraan een voornemen tot aanschrijving is gestuurd, hebben hun hoofdverblijf in een recreatiebungalow op 't Vosseven. Zij gebruiken de bungalow niet-recreatief en handelen hiermee in strijd met de bestemmingsplanvoorschriften. Dit betekent dat de eigenaren ook handelen in strijd met het bestemmingsplan door hun bungalow te verhuren voor niet-recreatief gebruik.

Ongewenste effecten

Het niet-recreatieve gebruik van recreatiewoningen heeft een negatief effect op de toeristische waarde van het recreatiepark.

Strikt handhavingsbeleid

Algemeen bekend is dat niet gewoond mag worden op een recreatiepark. Huurders en eigenaren hebben bewust in strijd met het bestemmingsplan gehuurd en verhuurd. De gemeente voert een strikt handhavingsbeleid. Hierin past eveneens niet het gedogen van strijdigheid met het bestemmingsplan. Ook zou hiervan een ongewenste precedentwerking uitgaan. Wij merken hierbij op dat de eigenaren en het bestuur van de Vereniging 't Vosseven weten dat de gemeente een strikt handhavingsbeleid voert. In 2009 hebben handhavingsprocedures geresulteerd in het beëindigen van de strijdige huisvesting van buitenlandse werknemers.

Preventieve dwangsom

Het opleggen van een preventieve last onder dwangsom is mogelijk wanneer er klaarblijkelijk gevaar bestaat van een overtreding in de toekomst. Omdat twee eigenaren die zijn vooraangeschreven bij herhaling de bestemmingsplanvoorschriften (hebben) overtreden, stellen wij voor hen een preventieve dwangsom op te leggen. Deze twee eigenaren hebben in 2009 na een handhavingsprocedure de strijdige huisvesting van buitenlandse werknemers in hun recreatiebungalows beëindigd en nu verhuren zij in strijd met het bestemmingsplan aan niet-recreanten.

Een preventieve last onder dwangsom wordt opgelegd om te voorkomen dat eigenaren andere recreatiebungalows dan waarvoor zij met een last onder dwangsom worden aangeschreven gaan verhuren of gebruiken voor niet-recreatief gebruik. En om te voorkomen dat eigenaren in de toekomst hun bungalows strijdig met het bestemmingsplan gaan verhuren of gebruiken. Als een eigenaar in de toekomst de bestemmingsplanvoorschriften overtreedt, verbeurt hij direct de opgelegde preventieve dwangsom.

BESLUIT

1. Aanschrijven last onder dwangsom

Wij stellen voor om de 11 feitelijke gebruikers/huurders die ingeschreven staan in de GBA of staan op het overzicht van langverhuur verstrekt door het bestuur van Bungalowpark 't Vosseven en 4 eigenaren aan te schrijven om het niet-recreatief gebruik van de

bungalows te beëindigen en beëindigd te houden onder oplegging van een dwangsom van € 500,-- per week met een maximum van € 25.000,--.

Begunstigingstermijn

Wij stellen u voor om de aangeschreven huurders en eigenaren een begunstigingstermijn te geven van 3 maanden om aan de opgelegde last te voldoen. Wij zijn ons er van bewust dat het voor betrokkenen niet eenvoudig is om andere woonruimte te vinden. Mede gelet op het belang dat met handhaving is gediend, zijn wij van mening dat de huurders en de eigenaren hiermee een redelijke termijn wordt gegeven om aan de opgelegde last te voldoen.

2. Preventieve dwangsom opleggen

Wij stellen u voor om aan eigenaren die worden aangeschreven met een last onder dwangsom en die meerdere bungalows bezitten een preventieve dwangsom op te leggen van € 100,-- per dag met een maximum van € 25.000,-- per bungalow.

3. Innen boete kettingbeding

Wij stellen u voor van de eigenaren de boete van € 20.000,-- opgenomen in het notariële kettingbeding te innen als een eigenaar het illegale gebruik niet voor het einde van de begunstigingstermijn beëindigt of beëindigd houdt.

4. Korte verhuur niet-recreatief

Met betrekking tot korte niet-recreatieve verhuur aan het bestuur van de CV 't Vosseven het volgende medelen. Verhuur voor een korte periode met een vastgestelde einddatum aan mensen die hun huis verbouwen en aan zorginstellingen wordt toegestaan. Verhuur aan woningzoekenden is niet toegestaan.

5. Schriftelijke informatie bij inschrijving GBA

Voorgesteld wordt om aan personen die zich in de GBA komen inschrijven op een adres waar alleen recreatie is toegestaan een brief te overhandigen. In deze brief medelen dat het wonen ter plekke niet is toegestaan en dat de gemeente handhavend optreedt tegen het verblijven en wonen op het recreatiepark.

Argumenten:

- Handhavingsbeleid en belangen die met handhaving zijn gediend.
- Het niet-recreatieve gebruik van recreatiewoningen heeft een negatief effect op de toeristische waarde van het recreatiepark.

Kanttekeningen:

nvt

JURIDISCHE GEVOLGEN (o.a. FATALE TERMIJNEN/HANDHAVING)

Tegen uw besluit kan een bezwaarschrift worden ingediend en een voorlopige voorziening worden gevraagd.

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

Als niet wordt voldaan aan de aanschrijvingen worden dwangsommen verbeurd van € 500,-- per week met een maximum van € 25.000,-- per bungalow of van € 100,-- per dag met een maximum van € 25.000,-- bij een preventieve dwangsom.

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

❖ Overigen (bijv. afzender/aanvrager)

Nadere specificatie: Huurders/feitelijke gebruikers en eigenaren die bungalows strijdig met het bestemmingsplan niet recreatief gebruiken.

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Brief

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Niet van toepassing

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

nvt

Extern:

nvt

BIJLAGEN

Openbaar:

Begrip permanente bewoning

Niet-openbaar:

Niet van toepassing

PERMANENTE BEWONING (bijlage bij advies aan het college van 29 januari 2013)

Bestemmingsplan

De bungalows zijn in het bestemmingsplan Buitengebied 1998 bestemd voor recreatieve doeleinden. Niet-recreatief gebruik van de bungalows is in strijd met de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan.

Volgens het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 1998" is de grond ter plaatse bestemd voor "Recreatieve doeleinden". Op de tot recreatieve doeleinden bestemde gronden zijn uitsluitend toegestaan bouwwerken ten behoeve van de in artikel 8.1 omschreven doeleinden. Volgens artikel 1 Begripsbepalingen van het bestemmingsplan is een recreatieverblijf een gebouwde voorziening ten behoeve van het overnachten van recreanten, al dan niet in combinatie met dagrecreatie.

- Op grond van het bepaalde in artikel 8.3.1 van de gebruiksvoorschriften is het verboden de tot recreatieve doeleinden bestemde gronden en opstallen te gebruiken in strijd met de bestemming.
- In artikel 8.3.3. van de gebruiksvoorschriften is bepaald dat onder gebruik in strijd met de bestemming in ieder geval wordt verstaan gebruik voor permanente bewoning.

In het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2011 is 't Vosseveen bestemd als Recreatie-Vakantiepark. Volgens artikel 17 zijn de gronden bestemd voor 'vakantiepark met recreatiewoningen'. Het begrip recreatieverblijf is in de begripsbepalingen gedefinieerd: een (deel van een) gebouw dat dient als verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben. Onder strijdig gebruik en/of laten gebruiken wordt in ieder geval verstaan gebruik voor permanente bewoning.

Wat is permanente bewoning.

Permanente bewoning betekent dat je op de plek waar je woont je hoofdverblijf hebt. Dit kan tijdelijk zijn of anderszins. Als het recreatieverblijf fungeert als centrum van iemands sociale en maatschappelijke activiteiten dan betreft het een hoofdverblijf. Een huurder van een recreatieverblijf moet elders over een hoofdwoonverblijfplaats beschikken. Het mag daarbij niet gaan om een zogenaamd postadres of papieren adres maar om een feitelijke thuishaven. Het begrip is omschreven in het Bestemmingsplan Buitengebied en in de Beleidsnota permanente bewoning recreatiewoningen, vastgesteld door de gemeenteraad op 2 februari 2005. Voor een uitgebreide toelichting op het begrip permanente bewoning verwijzen wij naar de bijlage.

In de begripsbepalingen van het Bestemmingsplan Buitengebied 1998 is omschreven dat van permanente bewoning sprake is wanneer een recreatieverblijf buiten het zomerseizoen (1 mei – 1 oktober) in overwegende mate als verblijf wordt gebruikt en er dus geen sprake is van een hoofdverblijf elders.

In het Voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2011 is het begrip permanente bewoning omschreven als: bewoning door een persoon, gezin of andere groep van personen van een gebouw, dan wel een gedeelte daarvan als hoofdverblijf.

De 'Beleidsnota permanente bewoning recreatiewoningen' licht het begrip verder toe.

Permanente bewoning is het al dan niet tijdelijk gebruiken van een recreatieverblijf. Er is sprake van permanente bewoning als dit de vaste woon- en verblijfplaats is. Met andere woorden, de recreatiewoning vormt het reële/feitelijke *hoofdverblijf* en is niet een adres waar men recreatief verblijft. Een huurder van een recreatieverblijf moet elders over een hoofdwoonverblijfplaats beschikken. Het mag daarbij niet gaan om een zogenaamd postadres of papieren adres maar om een feitelijke thuishaven.

Als het recreatieverblijf fungeert als centrum van iemands sociale en maatschappelijke activiteiten dan betreft het een hoofdverblijf. Hiermee wordt aangesloten op het begrip 'woonadres' in de Wet GBA.

Artikel 1 Wet GBA bepaalt dat onder *woonadres* wordt verstaan: het adres waar de betrokkene woont. Voor het vaststellen waar iemand woont is 'slaapplaats' niet het enige criterium. Het gaat om een aantal criteria (nachtrust, maaltijden, ontvangen van post, ontvangen van bezoek, enz.). Pas als iemand over meerdere adressen dan wel niet over een woonadres beschikt, is het aantal overnachtingen doorslaggevend. *Woont iemand op meerdere adressen dan geldt het adres waar hij naar verwachting gedurende een half jaar het meest zal overnachten. Is aan de hand van het voorgaande nog niet vast te stellen waar iemand woont (bijvoorbeeld omdat hij nergens "woont"), dan geldt het adres waar betrokkene naar verwachting gedurende drie maanden ten minste twee derde van de tijd zal overnachten.*

Langhuur

Langhuur impliceert al dat het gaat om niet-recreatief gebruik. Immers verhuur op recreatieparken geschiedt voor een vakantieperiode welke een in tijd beperkte periode is. De huurders en eigenaren gebruiken de bungalows langdurig voor wonen. De bungalows worden gebruikt voor een aaneengesloten substantiële periode met als doel de bungalows te gebruiken voor wonen. Daarom kan niet worden gezegd dat de bungalows worden gebruikt voor recreatieve doeleinden. Recreatie betekent dat het gebruik is gericht op vrijetijdsbesteding. Het verblijf van de huurders is niet gericht op vrijetijdsbesteding en daarom niet recreatief en strijdig met het bestemmingsplan.

Ook de eigenaren zijn overtreders van het gebruiksverbod

In het bestemmingsplan staat dat het verboden is om de bungalows te gebruiken in strijd met de bestemming. In het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2011 ziet het gebruiksverbod op het gebruiken en laten gebruiken.

Met de invoering van de vierde tranche Awb kan aan eigenaren als overtreder een last worden opgelegd ook als het bestemmingsplan geen gebruiksverbod omvat dat ziet op het "gebruiken en laten gebruiken". De eigenaren van de bungalows op 't Vosseven zijn overtreders in de zin van artikel 5:32 Awb. (RvS 9-11-2011, LJN: BU3757)

De eigenaren verhuren namelijk rechtstreeks en direct ten behoeve van het met het bestemmingsplan strijdige gebruik. De eigenaar gebruikt zijn bungalow voor de verhuur in strijd met het bestemmingsplan. Hij is daarom in zijn hoedanigheid van eigenaar gebruiker in de zin van de bestemmingsplanvoorschriften en daarmee overtreder van de bestemmingsplanvoorschriften. De eigenaar heeft het in zijn macht om aan de overtreding een einde te maken.

Samenvattend

De duur van het strijdige gebruik van de recreatiebungalow is niet maatgevend maar de strijdigheid van de activiteit met de bestemmingsplanvoorschriften. De feitelijke gebruikers/huurders en eigenaren handelen in strijd met de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan. Bovendien is bij deze strijdigheid sprake van permanente bewoning (tijdelijk of anderszins).