

Raadsinformatiebrief

Datum	6 september 2022
Onderwerp	Loverensestraat 11 Cromvoirt Handhavingstraject camping de Leuvert
Zaaknummer	Z20 - 219824
Documentnr.	UIT/22 - 506280

Inleiding

Op 18 augustus 2022 ontvingen wij een afschrift van een brief met bijlagen gericht aan de gemeenteraad van een bewoner van het recreatiechaletpark de Leuvert. De bewoner heeft deze brief gestuurd in reactie op onze brief constatering strijdig gebruik van 8 juni 2022 waarin wij hem vragen om het strijdige gebruik binnen zeven maanden te beëindigen en beëindigd te houden. Daarbij hebben we een termijn van 8 weken gegeven om op de brief te reageren. Door middel van deze brief geven wij u een toelichting op de context van het handhavingstraject.

Inhoudelijk

In het bestemmingsplan staat beschreven dat de bestemming recreatie is. Daarbij staat uitdrukkelijk beschreven dat permanente bewoning verboden is en strijdig gebruik oplevert.

In het coalitieakkoord is beschreven dat er een project gestart zou worden om strijdig gebruik van recreatieobjecten aan te pakken. Dit betreft alles wat niet onder de bestemming recreatie valt, niet alleen wonen. We zijn als eerste gestart met het project op het park waarover we de meeste meldingen hebben ontvangen inzake strijdig gebruik. Op een naburig park hebben een aantal personen die er al voor 2003 woonden een gedoogbeschikking. Wanneer blijkt dat daar nieuwe mensen permanent zijn gaan wonen of ander strijdig gebruik plegen dan zullen we deze mensen aanschrijven.

Team handhaving heeft na een langere periode van onderzoek in overleg met de portefeuillehouder in de eerste week van juni 2022 een eerste brief gestuurd naar diverse personen waarin hen namens het college is gevraagd binnen 8 weken een reactie te geven. Sommige mensen hebben hiervoor een verlenging gevraagd en gekregen. De vervolgstap is de reacties in kaart brengen en in september bespreken met de portefeuillehouder. Dit om te bepalen hoe om te gaan met de situaties, bezien of maatwerk of inschakelen van instanties voor hulp nodig is, en indien gewenst verder onderzoek te doen. De eerste termijn om het strijdige gebruik te stoppen verstrijkt in januari 2023. Pas vanaf het nieuwe jaar zullen er indien nodig en door het college gewenst vervolgbrieven volgen.

We hebben in de periode 18 tot en met 22 augustus schriftelijk antwoorden op veel gestelde vragen verstrekt aan bewoners (zie de bijlage).



Het betreft hier een recreatiepark met luxe recreatiewoningen in een hoge prijsklasse. De eigenaar van het park (Topparken) verklaart dat uitdrukkelijk in de koopovereenkomsten is vermeld dat de objecten recreatief gebruikt moeten worden en dat mensen er niet mogen wonen. In het bestemmingsplan staat permanent bewonen uitdrukkelijk beschreven als zijnde strijdig. In het (ontwerp)bestemmingsplan Buitengebied 2022 is bewonen wederom als strijdig aangemerkt. Topparken vindt het zelf onwenselijk dat mensen er wonen en wil hiertegen samen met ons optreden.

Een aantal mensen heeft hun woning verkocht, of de huur opgezegd en heeft toen op de Leuvert een recreatiewoning inclusief perceel in eigendom gekocht om aldaar te gaan verblijven. Ze hebben zich voor de vorm ingeschreven in de Brp bij een familielid, vriend of kennis. Ze hadden met dezelfde middelen elders een woning of appartement met woonbestemming kunnen aanschaffen of huren. Anderen (onder)verhuren hun reguliere woning en verblijven zelf in hun recreatiewoning op de Leuvert. Een aantal mensen beaamt dat ze op deze manier het bestemmingsplan probeerden te omzeilen. Dit alles is zowel in strijd met het bestemmingsplan als de wet Basisregistratie personen (Brp).

Burgemeester en wethouders van Vught,
de secretaris,

W.F.F. Keijzers

de burgemeester,

R.J. van de Mortel

Bijlage(n):

1. Document met antwoorden op veel gestelde vragen strijdig gebruik recreatiewoning

ANTWOORD OP VEELGESTELDE VRAGEN STRIJDIG GEBRUIK RECREATIEWONING

Bestemmingsplan

Voor elk perceel in Nederland geldt dat het bestemmingsplan vertelt wat binnen het perceel is toegestaan (al dan niet met een vergunning) en wat niet. Het bestemmingsplan legt op ieder perceel een bestemming, zoals bijvoorbeeld de bestemming “Wonen”, de bestemming “Recreatie” of de bestemming “Bedrijf”. De bestemming bepaalt waarvoor het perceel gebruikt mag worden en welke bouwvoorschriften er binnen het perceel gelden. Dit om te voorkomen dat je bijvoorbeeld naast je huis ineens een grote fabriek krijgt die schadelijk is voor je gezondheid. In een Algemene plaatselijke verordening staan aanvullende regels bijvoorbeeld over voorkomen van overlast.

Regels recreatiepark

Het recreatiepark kent geen herfst-wintersluiting. Dit valt onder hun privaatrechtelijke regels en staat los van wat in het bestemmingsplan staat over toegestaan gebruik. Het park vermeldt dat je er 365 dagen per jaar kan recreëren, hier bedoelen ze mee dat ze in de herfst-en winter open zijn. Wij hebben aan het park verteld dat volgens een aantal parkbewoners de vermelding 365 dagen per jaar voor verwarring zorgt. Het park geeft aan dat in de koopovereenkomst staat dat enkel recreëren en geen wonen is toegestaan. Het is een recreatiepark en geen woonwijk.

Uitleg begrip hoofdverblijf

Hoofdverblijf is een criterium wat al decennia geldt. Er is geen landelijke definitie voor gesteld vanuit de rijksoverheid. Over het algemeen houdt het in: de plek waar het zwaartepunt van iemands leven ligt. Er is sprake van permanent bewonen van een recreatiewoning als je daar je hoofd(woon)verblijf hebt, er het hele jaar of het grootste deel van het jaar woont en nergens anders een legale zelfstandige woonruimte hebt. In de volgende situaties kan daar sprake van zijn: Wanneer u als bewoner uw zaken behartigt vanuit de recreatiewoning. Wanneer u bijvoorbeeld vanuit uw vakantiewoning naar uw werk gaat en uw boodschappen doet, kan de gemeente er redelijkerwijs van uitgaan dat het hoofdverblijf zich ter plaatse van het vakantiehuis bevindt. Samenvattend: Als u meer op het park verblijft, uw leven leidt, slaapt, dan elders in een legale zelfstandige woonruimte Nederland dan is het recreatiepark uw hoofdverblijf.

Geen dagenlimiet in het bestemmingsplan

In sommige gemeenten in Nederland spreken de bestemmingsplanregels van permanente bewoning als het adres van de recreatiewoning gedurende een aaneengesloten periode van 180 dagen per jaar ten minste tweederde van die tijd als hoofdverblijf wordt gebruikt. Als de planregels geen dagenlimiet bevatten, dient er naar andere aanknopingspunten te worden gezocht. Dit laatste geldt in de gemeente Vught.

Echter gaat de gemeente Vught er op grond van de Wet Basisregistratie Personen vanuit dat wanneer iemand per half jaar minimaal 4 maanden op een adres verblijft dat adres als woonadres bestempeld moet worden.

Basisregistratie personen

Op basis van de Basisregistratie personen geldt dat u uzelf moet inschrijven in de Basisregistratie personen op de locatie waar u het meeste verblijft (verplicht). Dit staat los van het gegeven of u op die locatie/plek eigenlijk wel uw hoofdverblijf mag hebben op basis van het bestemmingsplan. U moet zich in de BRP registreren met het adres waar u het grootste deel van de tijd gaat verblijven, ook al is dit tijdelijk.

Afdeling burgerzaken van de gemeente moet u op dit adres inschrijven, zelfs als bekend is dat (semi-) permanent wonen vanuit het bestemmingsplan niet is toegestaan.

De gemeente is zelfs verplicht om iemand op een adres in te schrijven indien zij een redelijk vermoeden hebben dat die persoon minimaal 4 maanden per half jaar op dat adres verblijven. Zie de wet Basisregistratie personen voor de uitgebreidere bepalingen.

Hieronder een paar situaties uitgelegd:

Mensen die hun woning hebben verkocht, de huur hebben opgezegd of iemand anders (betaald of onbetaald) gebruik laten maken van hun woning en zelf een recreatiewoning op het recreatiepark kopen en betrekken moeten begrijpen dat er in hun situatie geen sprake is van recreëren.

Het voor de vorm op een adres elders inschrijven bij familie, vrienden, kennissen of andere personen zorgt er niet voor dat uw verblijf op het recreatiepark geen hoofdverblijf aldaar, dus wonen vormt.

Voor de situatie waarin u uw woonhuis met bestemming wonen (onder)verhuurt of onbetaald in gebruik geeft aan een ander en zelf op het recreatiepark verblijft geldt hetzelfde.

Als u in het buitenland werkt en/of een woning hebt en in Nederland als feitelijke hoofdverblijfplaats de recreatiewoning hebt, dan valt dit onder wonen en niet onder recreëren. Dit is strijdig met het bestemmingsplan.

Als u tijdens een (echt)scheiding in een recreatiewoning gaat verblijven dan valt dit ook onder strijdig gebruik.

In een recreatiewoning verblijven, omdat u een huis aan het (ver)bouwen bent valt onder strijdig gebruik.

Een recreatiewoning gebruiken als kantoor, massagesalon of iets dergelijks vormt strijdig gebruik en is dus niet toegestaan.

Arbeidsmigranten huisvesten in een recreatiewoning valt onder strijdig gebruik.

Op een recreatiebestemming mag je in de meeste gemeenten niet wonen. Daar waar het wel mag staat het uitdrukkelijk in het bestemmingsplan beschreven.

Een camper/mobile home (kampeermiddel op wielen) kopen en daarmee van recreatieplaats naar recreatieplaats trekken om in te wonen/hofdverblijf te hebben is ook strijdig gebruik, maar dan verspreid over verschillende gemeenten. Ook is een kampeermiddel op wielen geen voor wonen bedoeld middel. Het voldoet ook niet aan de eisen die het Bouwbesluit 2012 aan een woning stelt. Dit is dus geen alternatief.

Tot slot

Voor de mensen die op dit moment geen legale zelfstandige woonruimte hebben geldt dat zij zelf of met behulp van derden actief stappen moeten zetten om deze door koop of huur te verkrijgen. Dit kan in sommige gevallen betekenen dat de recreatiewoning verkocht moet worden om met de opbrengst een legale zelfstandige woonruimte te kopen.

Het enkel inschrijven bij een woningstichting als woningzoekende is onvoldoende.