

## **Beleidsnota “Onrechtmatige bewoning recreatiewoningen” gemeente Aalten. (zoals vastgesteld in 2009 en op 3 september 2020 is gewijzigd door toevoeging van punt 7.5, toegelicht onder punt 6.2 )**

Het college van burgemeester en wethouders de gemeente Aalten d.d. 3 september 2020;

Besluit :

Vast te stellen de Beleidsnota “Onrechtmatige bewoning recreatiewoningen” gemeente Aalten.

### **Artikel 1 Inleiding**

De onrechtmatige bewoning van recreatiewoningen is reeds sinds vele jaren een discussiepunt binnen de Nederlandse politiek. De minister van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieu (VROM) heeft middels haar beleidsbrief van 11 november 2003 het kader weergegeven waarbinnen de gemeenten hun beleid kunnen vaststellen met betrekking tot dit onderwerp. Op 20 maart 2008 heeft minister Cramer van VROM de gemeenten middels een brief geïnformeerd over de verdere aanpak van onrechtmatige bewoning van recreatiewoningen. Uitgangspunt van minister Cramer is dat alle permanente bewoners van recreatiewoningen van voor 31 oktober 2003, voor 1 januari 2010 duidelijkheid verschaft krijgen omtrent de te nemen beleidskeuze.

Met de ontwikkeling van de beleidsnota ‘onrechtmatige bewoning van recreatiewoningen’ wordt er een uitwerking gemaakt van het rijksbeleidskader met als doel een einde te maken aan de bestaande “problematiek”.

De beleidsmogelijkheden die de minister in haar brief heeft gesteld, strekken zich enkel tot recreatiewoningen en zijn niet van toepassing op verblijven zoals stacaravans en chalets. Voor deze verblijven is handhavend optreden indien geconstateerd wordt dat er permanent bewoning plaatsvindt de enige optie. De notitie richt zich hierdoor enkel tot de in de gemeente Aalten gevestigde recreatiewoningen.

### **Artikel 2 Wat is Onrechtmatige bewoning?**

Van onrechtmatige bewoning van een recreatieverblijf is sprake indien het gebruik hiervan strijdig is met de vigerende bestemmingsplannen. Recreatieverblijven zijn alle verblijven die op grond van de gemeentelijke bestemmingsplannen de bestemming ‘recreatie’ hebben. Voorbeelden hiervan zijn onder meer chalets, stacaravans en recreatiewoningen.

Een recreatiewoning is een bouwwerk dat bestemd is voor tijdelijk recreatief verblijf door een persoon, een gezin of een daarmee gelijk te stellen groep mensen, dat niet fungeert als hoofdverblijf en dat voldoet aan de technische eisen van het bouwbesluit met betrekking tot logiesfuncties. Voor een recreatiewoning gelden minder strenge bouwweisen dan voor een woning die bestemd is voor regulier gebruik.

Het verbod op de permanente bewoning van een recreatiewoning is vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied Aalten 2004, alsmede het bestemmingsplan Buitengebied Aalten 2007. In artikel 11 van de voorschriften van het bestemmingsplan Buitengebied Aalten 2004 staat dat de gronden met de op de plankaart aangegeven bestemming “recreatiewoning” zijn bestemd voor recreatief wonen. Het recreatief wonen wordt in het bestemmingsplan gedefinieerd als ‘bewoning door een persoon of door groepen van personen die hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben’. Op grond van artikel 39.1 van het bestemmingsplan is het verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming.

Het is bij permanente bewoning van een recreatiewoning niet van belang hoelang de personen in de woning verblijven, maar het is van belang dat zij de woning als hoofdverblijf gebruiken. Kortom degenen die in de recreatiewoning verblijven dienen elders hun hoofdverblijf te hebben, is dit niet het geval dan wordt de recreatiewoning onrechtmatig bewoond.

### **Artikel 3 Huidige situatie recreatiewoningen gemeente Aalten**

De gemeente Aalten telt momenteel circa honderd recreatiewoningen. Hiervan zijn er 45 gelegen op vakantiepark Schepersveld, 13 in het gebied de Hollenberg en de overige 45 recreatiewoningen staan



solitair verspreid in het buitengebied van Aalten. Een aantal recreatiewoningen worden verhuurd voor recreatief gebruik. Bij een eerste inventarisatie is echter duidelijk geworden dat, op basis van inschrijvingen in het GBA, ongeveer 13 recreatiewoningen momenteel permanent worden bewoond. Hiervan worden er 5 permanent bewoond voor de door de minister gestelde datum van 31 oktober 2003 en 9 na deze datum. Dit zijn echter geen exacte cijfers, er is immers alleen gekeken naar inschrijving in het GBA. Verdere controle zou kunnen uitwijzen dat er tevens op andere adressen permanent wordt gewoond. Verondersteld kan worden dat iemand permanent in een recreatiewoningen verblijft indien diegene ingeschreven staat in het Gemeentelijke Basis Administratie (GBA) op het adres van de recreatiewoning. Het betekent echter niet omgekeerd dat een persoon niet woonachtig is op het adres, indien die persoon niet ingeschreven staat op dat adres in het GBA.

#### **Artikel 4 Beleidsmogelijkheden**

Het Rijk heeft middels een aantal beleidsbrieven de gemeenten mogelijkheden gegeven om, binnen de door het rijk gestelde kaders, een einde te maken aan de soms jarenlang durende onzekerheid en onduidelijkheid met betrekking tot de permanente bewoning van recreatiewoningen. In haar beleidsbrief van 20 maart 2008 heeft minister Cramer de gemeenten de volgende mogelijkheden geboden om de permanente bewoners van de recreatiewoningen duidelijkheid te geven:

1. Legalisatie door middel van herziening van het bestemmingsplan;
2. Het verstrekken van een persoonsgebonden ontheffing;
3. Het verstrekken van een persoonsgebonden gedoogbeschikking;
4. Het handhavend optreden tegen de onrechtmatige bewoning.

De provincie Gelderland is jarenlang een fel tegenstander geweest van permanente bewoning van recreatiewoningen. Legalisering was slechts bij hoge uitzondering mogelijk indien handhaving niet meer tot de mogelijkheden behoorde. Op 2 juli 2008 heeft een besluit van Provinciale Staten ertoe geleid dat het beleid met betrekking tot dit onderwerp in lijn is gebracht met het rijksbeleid. De provincie blijft echter benadrukken dat de permanente bewoning van recreatiewoningen moet worden tegengegaan. De keuze wordt nu echter aan de gemeenten overgelaten om binnen de door het Rijk gestelde voorwaarden al dan niet te legaliseren, een persoonsgebonden beschikking te verstrekken of te handhaven.

In de volgende paragrafen worden deze mogelijkheden en de daarbij gestelde voorwaarden nader toegelicht.

#### **Artikel 4.1 Legalisatie door middel van herziening van het bestemmingsplan.**

Het verbod om permanent in een recreatiewoning te mogen wonen vindt in de gemeente Aalten haar grondslag in het bestemmingsplan Buitengebied Aalten 2004 en de daaraan voorafgaande bestemmingsplannen.

Legalisatie dient te gebeuren door middel van herziening van het bestemmingsplan. De bestemming van de betreffende recreatiewoning wordt hierbij gewijzigd van bestemming 'recreatie' in bestemming 'wonen'. De minister heeft aangegeven dat legalisatie slechts mogelijk is indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. De woning moet ten minste vanaf 31 oktober 2003 onrechtmatig door dezelfde bewoner zijn bewoond.
2. De woning moet zijn gelegen buiten waardevolle en/of kwetsbare gebieden die als zodanig door het Rijk, de provincie of de gemeente zijn aangewezen.
3. De woning moet voldoen aan het Bouwbesluit voor reguliere bestaande woningen.
4. De bestemmingswijziging mag niet in strijd zijn met de relevante milieuwetgeving.

Voor legalisatie van recreatiecomplexen in het geheel gelden daarnaast nog de volgende voorwaarden:

1. Legalisatie door middel van herziening van het bestemmingsplan is niet mogelijk indien het complex bedrijfsmatig geëxploiteerd wordt.
2. Legalisatie door middel van herziening van het bestemmingsplan kan slechts indien het complex voor het grootste gedeelte permanent bewoond wordt.

#### **Argumenten voor legalisatie van permanente bewoning**

- Door legalisatie stijgt het aantal woningen in de gemeente Aalten. Hierdoor zal de gemeente een hogere uitkering krijgen uit het Gemeentefonds. Bovendien zal de waarde van de woning zal stijgen, waardoor de gemeente hogere inkomsten uit de OZB zal incasseren.



- Legalisatie is een toekomstgerichte oplossing voor het probleem. De bestemming van de woning is gewijzigd, hier hoeft in de toekomst geen toezicht meer op te worden gehouden betreffende de permanente bewoning. Dit levert een kostenbesparing op wat betreft de handhavingslasten.
- De bestemmingswijziging zal de eigenaren stimuleren om de kwaliteit van de recreatiewoning te verbeteren.
- Het is een oplossing die het meeste aansluit op de behoefte van de bewoners, na jarenlange onduidelijkheid en uitblijven van handhaving.

#### **Argumenten tegen legalisatie van permanente bewoning**

- Legalisatie is niet in lijn met het besluit uit 2004 (bestemmingsplan Buitengebied Aalten 2004) om alleen de recreatiewoningen die op of voor 3 mei 1977 permanent werden bewoond te herbestemmen.
- Legalisatie is een beloning voor het jarenlange, in strijd met het bestemmingsplan, permanent bewonen van de recreatiewoning.
- Legalisatie heeft tot gevolg dat het aantal recreatiewoningen in de gemeente Aalten zal verminderen. Kanttekening die hierbij gemaakt kan worden is dat de woningen die in aanmerking komen voor legalisatie reeds jarenlang niet meer op een recreatieve wijze worden gebruikt.
- Legalisatie is geen noodzakelijke oplossing. De minister heeft de gemeenten, door middel van persoonsgebonden beschikkingen, andere mogelijkheden geboden om op een redelijke wijze de problematiek op te lossen.

#### **Financiële aspecten van legalisatie**

- Een voorwaarde van legalisatie is dat de recreatiewoning voldoet aan de normen van bestaande bouw van het Bouwbesluit 2003. De inventarisatie hiervan kost naar schatting 2 uur per woning. De kosten die hieraan verbonden zijn, worden verhaald op de eigenaren.
- Indien de woning niet voldoet aan de vereisten van het Bouwbesluit, zullen om voor legalisatie in aanmerking te komen de nodige aanpassingen moeten worden verricht. Hiervoor dient de eigenaar een bouwaanvraag in te dienen, de kosten die hieraan verbonden zijn worden verhaald op de aanvrager door middel van legesheffing.
- De kosten die verband houden met het wijzigen van het bestemmingsplan worden door middel van legesheffing verhaald op de eigenaren.

#### **Artikel 4.2 Persoonsgebonden ontheffing**

Per 1 juli 2007 bestaat de mogelijkheid voor permanente bewoners van recreatiewoningen om een ontheffing aan te vragen, waardoor er voor onbepaalde tijd permanent in de recreatiewoning verbleven kan worden. Deze ontheffing kan worden verleend op grond van artikel 3.23 Wet ruimtelijke ordening juncto 4.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.

Bij een persoonsgebonden ontheffing krijgt de bewoner de mogelijkheid om een persoonsgebonden beschikking aan te vragen waarmee aanvrager permanent in de recreatiewoning mag wonen. De bestemming 'recreatiewoning' blijft in dit geval gehandhaafd. De ontheffing is persoonsgebonden en geldt uitsluitend voor de aanvrager en diens meerderjarige huisgenoten. Doordat de beschikking persoonsgebonden is komt deze te vervallen indien degene tot wie de beschikking is gericht verhuist of komt te overlijden.

Het verstrekken van een persoonsgebonden ontheffing is slechts mogelijk indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. De recreatiewoning voldoet aan de bij of krachtens Woningwet aan een bestaande woning gestelde eisen;
2. Bewoning is niet in strijd 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, en
3. De aanvrager en eventuele meerderjarige medebewoners heeft/hebben voor, maar ten minste vanaf 31 oktober 2003 de recreatiewoning onafgebroken als woning in gebruik gehad.

Voor de ontheffing gelden in grote lijnen dezelfde voorwaarden als bij legalisatie. Een groot verschil hierbij is echter dat een ontheffing ook mogelijk is indien de woning is gelegen in waardevol of kwetsbaar gebied.

#### **Argumenten voor het verstrekken van een persoonsgebonden ontheffing**



- De persoonsgebonden ontheffing is een middel waarmee de permanente bewoners van voor 31 oktober 2003 op een redelijke wijze een oplossing wordt geboden om permanent in de recreatiewoning te kunnen blijven wonen. De huidige bewoner mag in de recreatiewoning blijven wonen en de woning blijft de bestemming 'recreatie' houden.
- Het is financieel een voordelige oplossing voor zowel de betrokken bewoner, als voor de gemeente;
- Handhaving is een kostbare en tijdrovende oplossing. Het verstrekken van de persoonsgebonden ontheffing zal in dit geval handhavingslasten besparen. Dit is echter van tijdelijke duur. Wanneer de bewoner de recreatiewoning verlaat, dan zal de recreatiewoning weer op een recreatieve wijze gebruikt dient te worden.

#### **Argumenten tegen het verstrekken van een persoonsgebonden ontheffing.**

- Het verstrekken van een persoonsgebonden ontheffing is een oplossing van tijdelijke aard. Indien de betrokken bewoners verhuizen of komen te overlijden kan er een nieuwe situatie ontstaan van permanente bewoning;
- Het verstrekken van een persoonsgebonden ontheffing kan, evenals legalisatie, gezien worden als een beloning voor het jarenlange, in strijd met het bestemmingsplan, permanent bewonen van de recreatiewoning.
- Er zijn voorwaarden verbonden aan de persoonsgebonden ontheffing. Op de naleving hiervan dient toezicht gehouden te worden.

#### **Financiële aspecten persoonsgebonden ontheffing**

De administratieve kosten die de gemeente maakt kunnen weggestreept worden door de leges die betaald moeten worden bij de aanvraag van de ontheffing. Indien de woning niet voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit 2003, zullen er aanpassingen moeten worden verricht aan de woningen. Deze kosten zullen door de aanvrager betaald moeten worden.

#### **Artikel 4.3 Persoonsgebonden gedoogbeschikking**

De gemeente heeft tevens de mogelijkheid om de illegale situatie te gedogen door middel van het verstrekken van een persoonsgebonden gedoogbeschikking. Een persoonsgebonden gedoogbeschikking is een schriftelijk besluit van, in deze situatie, het college van B&W waarin wordt verklaard dat er niet handhavend wordt opgetreden tegen de illegale situatie. De recreatiewoning blijft de bestemming 'recreatie' houden. De situatie blijft echter "illegaal".

Voor het verstrekken van een persoonsgebonden beschikking gelden de volgende voorwaarden:

- De recreatiewoning moet permanent zijn bewoont op of voor een vastgestelde peildatum;
- De recreatiewoning voldoet aan de eisen die het Bouwbesluit 2003 aan een woning stelt;
- De permanente bewoning is niet strijdig met de relevante milieuwetgeving.

#### **Argumenten persoonsgebonden gedoogbeschikking**

- De persoonsgebonden gedoogbeschikking en de persoonsgebonden ontheffing beogen hetzelfde gevolg. Er wordt voor een onbepaalde tijd toegestaan dat bewoners permanent de recreatiewoning bewonen. Indien de betrokkenen verhuizen of komen te overlijden vervalt de beschikking immers, waarna er niet meer permanent gewoond mag worden in de woning;
- De gedoogbeschikking kent echter geen wettelijke grondslag en tegen een afwijzing op een aanvraag hiervan, kan door de aanvrager ook niet in bezwaar worden gegaan;
- Een belangrijk verschil is dat er met de persoonsgebonden gedoogbeschikking soepeler omgegaan kan worden met de voorwaarden die gesteld worden met betrekking tot het Bouwbesluit 2003 en de milieuwetgeving. De gemeente kan tot op zekere hoogte overtredingen van deze bepalingen gedogen. Bovendien kan de gemeente in tegenstelling tot de persoonsgebonden ontheffing, bepalen dat permanente bewoners van na 31 oktober 2003 voor een gedoogbeschikking in aanmerking komen. Dit is afhankelijk van de vastgestelde peildatum.

#### **Financiële aspecten gedoogbeschikking**

De gemeente kan voor het in behandeling nemen van een aanvraag van een persoonsgebonden gedoogbeschikking leges in rekening brengen.

#### **Artikel 4.4 Handhaven**

Het college van B&W heeft de beginselplicht om handhavend op te treden indien er een overtreding van de gemeentelijke regelgeving wordt geconstateerd. Handhaving ziet toe tot het ongedaan maken



van de onrechtmatige situatie waarin bewoners permanent in de recreatiewoning verblijven. Van deze beginselplicht kan slechts in de volgende uitzonderingssituaties af worden gezien:

- Er bestaat een concreet uitzicht op legalisatie;
- Handhavend optreden is zodanig onevenredig in verhouding tot de daartoe te dienen belangen, dat van handhavend optreden dient te worden afgezien. Hiermee wordt bedoeld dat er sprake moet zijn van een zorgvuldige afweging van de belangen. Hierbij dient niet alleen rekening gehouden te worden met de belangen van betrokkene, maar ook met die van derden en het algemeen belang.

Indien de recreatiewoning niet in aanmerking komt voor legalisatie en niet voldoet aan de voorwaarden die gesteld worden aan een persoonsgebonden ontheffing, dan zal de gemeente handhavend moeten optreden tegen de permanente bewoning. De bestuursrechtelijke handhaving geschiedt in de praktijk door middel van de bestuursdwang- en de dwangsombevoegdheid. Deze sancties zijn gericht op het beëindigen van onrechtmatige situaties als permanente bewoning van recreatiewoningen.

#### **Financiële aspecten handhaving**

Handhaving is in veel gevallen een kostbare en langdurige procedure. Afhankelijk van de omstandigheden kost het voorbereidende onderzoek voordat er overgegaan wordt tot handhaven veel tijd en geld. Het opstarten van een handhavingstraject kost de gemeente geld en levert in beginsel geen geld op. Indien er overgegaan wordt tot het opleggen van een last onder dwangsom, zal deze dwangsom aan de gemeente toekomen.

#### **Artikel 4.5 Tijdelijke ontheffing**

Naast de hierboven behandelde mogelijkheden heeft de burger tevens de mogelijkheid om in bepaalde uitzonderingssituaties ter voorziening in een tijdelijke behoefte een tijdelijke ontheffing van het bestemmingsplan aan te vragen op grond van artikel 3.22 Wro. Er kunnen zich uitzonderingssituaties voordoen waarbij iemand de behoefte heeft om als tijdelijke oplossing een recreatiewoning te bewonen. Dit houdt in dat indien er sprake is van een noodgeval, voor een bepaalde tijd in een recreatiewoning gewoond mag worden. Van een noodgeval kan sprake zijn bij bijvoorbeeld een ramp, relatieproblemen, verbouwing woning etc. De tijdelijke ontheffing kan tevens als overbruggingsperiode worden gebruikt voor onrechtmatige bewoners van recreatiewoningen om elders een hoofdverblijf te vinden. In deze situaties kan betrokkene op grond van art 3.22 Wro een tijdelijke ontheffing van het bestemmingsplan aanvragen. De ontheffing kan voor een maximale periode van vijf jaar worden verleend.

#### **Artikel 5 Beleidskeuze gemeente Aalten**

Bij het maken van beleidskeuzes dient de gemeente met verschillende omstandigheden rekening te houden. Zo dient het beleid juridisch aanvaardbaar te zijn, maar is het tevens belangrijk dat met dit onderwerp op een maatschappelijk verantwoorde wijze wordt omgegaan. Een belangrijk kader met betrekking tot dit onderwerp zijn de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Tot op heden heeft de gemeente Aalten niet handhavend opgetreden tegen de permanente bewoning van de recreatiewoningen. Jarenlang heeft het Rijk en de provincie gesteld dat hiertegen juist handhavend opgetreden diende te worden. De laatste jaren heeft zowel het Rijk als de provincie de gemeenten alternatieven geboden om duidelijkheid te scheppen aan de permanente bewoners van voor 31 oktober 2003. In reeds langdurende situaties van permanente bewoning is het niet redelijk om van deze mogelijkheden geen gebruik te maken. Handhavend optreden zal in deze gevallen bestempeld kunnen worden als strijdig met het redelijkheid- en rechtszekerheidsbeginsel en heeft waarschijnlijk weinig kans van slagen. Bij het maken van de beleidskeuzes is er onderscheid gemaakt tussen recreatiewoningen gevestigd op bungalowpark Schepersveld en solitair gelegen recreatiewoningen. Deze afwegingen in overweging nemende is de gemeente Aalten tot de volgende keuze gekomen met betrekking tot de permanente bewoning van recreatiewoningen.

1. Recreatiewoningen die op of voor 31 oktober 2003 permanent worden bewoond door dezelfde persoon/personen legaliseren door middel van herziening van het bestemmingsplan en meenemen in de algemene herziening van het bestemmingsplan
2. Buitengebied 2004, indien de woning voldoet aan de daarvoor gestelde voorwaarden. Herbestemming is slechts mogelijk indien bewoner de recreatiewoning in eigendom heeft;
3. Recreatiewoningen gesitueerd op bungalowpark Schepersveld komen niet in aanmerking voor legalisatie door middel van herziening van het bestemmingsplan. Permanente bewoners van bungalowpark Schepersveld van voor 31 oktober 2003 hebben de mogelijkheid om een persoons-



- gebonden ontheffing aan te vragen indien de woning voldoet aan de daarvoor gestelde voorwaarden;
4. Permanente Bewoners van recreatiewoningen die op of voor 31 oktober 2003 de woning permanent bewonen, die niet voldoen aan de voorwaarde voor legalisatie, komen in aanmerking voor een persoonsgebonden ontheffing indien er wordt voldaan aan de daarvoor gestelde voorwaarden;
  5. Permanente bewoners van na 31 oktober 2003 wordt een redelijke termijn geboden, door middel van een tijdelijke ontheffing c.q. begunstigingstermijn, om elders een woning te vinden waar het wel is toegestaan permanent te verblijven. De tijdelijke ontheffing wordt voor een periode van maximaal vijf jaar verleend. Deze periode is afhankelijk van de duur van de onrechtmatige bewoning. De begunstigingstermijn bedraagt maximaal zes maanden. Na afloop van deze periode zal er handhavend opgetreden worden indien de overtreding zich voortzet;

#### **Legalisatie door middel van bestemmingswijziging**

Met de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Aalten 2004 zijn een aantal recreatiewoningen, gelegen in het gebied 'de Hollenberg', in het kader van het overgangsrecht gelegaliseerd door middel van een bestemmingswijziging. Uitgangspunt was destijds dat tegen de bewoners van de gelegaliseerde recreatiewoningen, die aantoonbaar voor 3 mei 1977 (datum van kracht worden bestemmingsplan "Buitengebied Aalten 1977") permanent hun recreatiewoning bewoonden, redelijkerwijs niet meer handhavend kon worden opgetreden. Bij de beoordeling of een recreatiewoning in aanmerking kwam voor bestemmingswijziging is destijds gekeken naar de datum van inschrijving in het GBA van de bewoner. In een aantal inspraakreacties is destijds, door een aantal andere bewoners van recreatiewoningen, eveneens om een woonbestemming verzocht. Hierbij is niet gebleken dat deze woningen voor herbestemming in aanmerking kwamen. Er hebben zich op Rijksoverheid- en provinciaal niveau ontwikkelingen voorgedaan, waarmee de mogelijkheden voor herbestemming van jarenlang permanent bewoonde recreatiewoningen zijn versoepeld. Recreatiewoningen die op of voor 31 oktober 2003 permanent door dezelfde bewoner worden kunnen middels een bestemmingswijziging worden gelegaliseerd. Dit is een keuze die de gemeenten moeten maken. De woningen die in aanmerking komen voor legalisatie worden echter reeds sinds jaren niet meer op een recreatieve wijze gebruikt. Het zal daarom niet of nauwelijks merkbaar zijn indien deze woningen uit het recreatiewoningenbestand worden onttrokken. Bovendien zal de bestemmingswijziging de bewoners stimuleren om de kwaliteit van de woning te verbeteren. De gemeente heeft er daarom voor gekozen om de recreatiewoningen, die voldoen aan de daarvoor gestelde voorwaarden, in aanmerking te laten komen voor legalisatie door middel van herziening van het bestemmingsplan. Als aanvullende voorwaarde stelt de gemeente Aalten dat de bewoner van de recreatiewoning eigenaar van de woning moet zijn op het moment dat de aanvraag wordt ingediend. Woningen gesitueerd op bungalowpark Schepersveld komen hiervoor niet in aanmerking. Deze dienen in beginsel op een recreatieve wijze gebruikt te worden, omdat de gemeente Aalten het niet wenselijk acht dat er op dit park een combinatie ontstaat van bewoners die permanent op het park verblijven en bewoners die recreëren op het park. De aanvrager is voor de bestemmingswijziging leges verschuldigd op grond van de geldende legesverordening.

#### **Persoonsgebonden ontheffing**

Recreatiewoningen die gelegen zijn binnen waardevolle en/of kwetsbare gebieden die als zodanig door het Rijk, de provincie of de gemeente zijn aangewezen, alsmede de woningen gesitueerd op bungalowpark Schepersveld komen niet in aanmerking voor legalisatie door middel van een bestemmingswijziging. De gemeente Aalten maakt gebruik van de mogelijkheid om voor deze bewoners, die op of voor 31 oktober 2003 permanent de recreatiewoning bewonen, de gelegenheid te bieden om een persoonsgebonden ontheffing aan te vragen. De recreatiewoning blijft hierdoor haar recreatieve bestemming behouden.

- Aan het verstrekken van de ontheffing worden de volgende voorwaarden verbonden:
- De ontheffing wordt uitsluitend verleend aan de aanvrager en diens met name genoemde meerderjarige huisgenoten die op voor 31 oktober 2003 permanent en onafgebroken de recreatiewoning bewonen;
- De recreatiewoning voldoet aan de bij of krachtens Woningwet aan een bestaande woning gestelde eisen;
- Bewoning is niet in strijd 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;
- De ontheffing is persoons- en objectgebonden en is niet overdraagbaar;
- De ontheffing komt te vervallen indien degenen aan wie de beschikking is gericht de bewoning beëindigen;
- Betrokken personen dienen ingeschreven te staan in het GBA van de gemeente Aalten. Indien zij niet ingeschreven staan dient dit alsnog te gebeuren.



Voor het in behandeling nemen van een aanvraag tot het verlenen van een persoonsgebonden ontheffing is de aanvrager leges verschuldigd op grond van de geldende legesverordening.

### **Handhaving**

Indien legalisatie of het verstrekken van de persoonsgebonden beschikking niet mogelijk is, zal de gemeente Aalten handhavend moeten optreden tegen gevallen van permanente bewoning die geconstateerd worden. De illegale situatie wordt dan immers niet middels de bovenstaande opties ongedaan gemaakt. Handhaving is dan noodzakelijk. Tegen nieuwe gevallen van permanente bewoning, ontstaan na de peildatum van 31 oktober 2003, wordt in beginsel per definitie handhavend opgetreden.

### **Bewijsmiddelen**

In het verleden is in meerdere gemeenten gebleken dat handhavend optreden tegen de permanente bewoning tot moeizame en zeer kostbare procedures kan leiden, die uiteindelijk niet tot het gewenste resultaat leiden. Het is daarom van belang dat indien er na constatering van een overtreding wordt gekozen voor handhaving, dat er een goede voorbereidende onderzoek wordt verricht aan de hand waarvan wordt besloten al dan niet over te gaan tot het handhavend optreden tegen de geconstateerde overtreding. Uitgangspunt is dat de gemeente dient te bewijzen dat de recreatiewoning permanent wordt bewoond. Inschrijving in het GBA of een verklaring van de bewoner vormt een bewijsvermoeden dat betrokkene de woning permanent bewoond. Het is voor betrokkene voldoende om dit vermoeden in twijfel te trekken, het tegendeel hoeft dus niet bewezen te worden. De permanente bewoning is moeilijk te bewijzen indien betrokkene niet ingeschreven staat in het GBA. In deze situatie dient er bij een vermoeden van permanente bewoning op een andere wijze aangetoond te moeten worden. Middelen die hiervoor gebruikt kunnen worden zijn onder meer:

- Het controleren van registratiesystemen;
- Verklaringen van burgers;
- Waarnemingen ter plaatse;
- Opvragen van gegevens bij de belastingdienst

### **Vooraankondiging**

Indien uit het onderzoek is gebleken dat er een redelijk vermoeden bestaat van permanente bewonen, zal de bewoner middels een vooraankondiging aangeschreven worden. De betrokkene wordt vervolgens in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze kenbaar te maken. Hierna heeft de bewoner de mogelijkheid om een tijdelijke ontheffing (artikel 3.22 Wro lid 1) als overbruggingstermijn aan te vragen, waarmee diegene de mogelijkheid wordt geboden om elders in een reguliere woning hoofdverblijf te vinden. Per aanvraag wordt beoordeeld voor hoelang de tijdelijke ontheffing wordt verleend. Dit is onder meer afhankelijkheid van de periode dat bewoner reeds permanent in de recreatiewoning verblijft. De maximale periode van de ontheffing bedraagt echter vijf jaar. Indien betrokkene niet wenst gebruik te maken van de tijdelijke ontheffingsmogelijkheid of indien de ontheffingsperiode is verlopen, en er is nog steeds sprake van een overtreding, zal er overgegaan worden tot het inzetten van een handhavingstraject.

Betrokkene krijgt hierbij middels een begunstigingstermijn van zes maanden de tijd elders een hoofdverblijf te vinden, waarmee de overtreding ongedaan wordt gemaakt.

### **Bestuurlijke sanctie**

Wanneer betrokkene na afloop van de begunstigingstermijn de overtreding niet ongedaan heeft gemaakt, zal de gemeente overgaan tot het opleggen van een bestuurlijke sanctie in de vorm van het opleggen van een last onder dwangsom. De maximale hoogte van een dwangsom is niet bij wet vastgesteld. Het bedrag dient echter in redelijke verhouding te staan tot de zwaarte van de overtreding. Indien het opleggen van een dwangsom niet tot het gewenste resultaat leidt, de opheffing van de overtreding, kan de gemeente na verbeuring van de dwangsommen besluiten tot het overgaan op bestuursdwang.

## **Artikel 6 Voorkomen permanente bewoning in de toekomst**

Het is niet alleen van belang dat er een einde wordt gemaakt aan de huidige situatie. Het is minstens zo belangrijk dat voorkomen wordt dat het probleem omtrent de permanente bewoning zich in de toekomst herhaald. Tot op heden zijn er niet of nauwelijks maatregelen genomen om de permanente bewoning van recreatiewoningen binnen de gemeente Aalten tegen te gaan.

In een aantal situaties is het niet meer mogelijk om nog handhavend op te treden tegen de onrechtmatige situatie. In deze gevallen wordt betrokkene in de gelegenheid gesteld een ontheffing aan te vragen. Uitgangspunt van de gemeente Aalten blijft echter dat de recreatiewoningen, conform het bestemmingsplan, op een recreatieve wijze gebruikt dienen te worden.

### **6.1 Communicatie**

Het is belangrijk dat de burgers ter voorkoming van permanente bewoning op een eenvoudige wijze kennis kunnen nemen/in kennis worden gesteld van het beleid van de gemeente Aalten ten opzichte van de onrechtmatige bewoning van recreatiewoningen. Een goede voorlichting kan resulteren in een preventieve werking. Hierbij kan gedacht worden aan informatie via internet, brochures, maar ook door de burger die zich op een recreatiewoning inschrijft rechtstreeks over het beleid te informeren. Op het moment dat iemand permanent een recreatiewoning bewoont, is diegene op grond van de Wet GBA verplicht zich in te laten schrijven in het GBA. De medewerker die belast is met de inschrijving mag bij wet het verzoek tot inschrijving in het GBA niet weigeren. De betrokkene dient tijdens de inschrijving erop gewezen te worden dat permanente bewoning in de recreatiewoning niet is toegestaan. Burgerzaken dient vervolgens deze inschrijving af te stemmen met de afdeling die belast is met de handhaving van het bestemmingsplan, zodat deze hierop kan anticiperen.

## **6.2 Toegevoegd bij besluit van 3 September 2020**

Aan de conclusies onder 7 (het besluit) wordt toegevoegd punt 7.5. Daarin wordt geregeld dat (permanente) bewoners, die onrechtmatig een recreatiewoning bewonen, van na 31 december 2010 tot met de eerste dag na publicatie van deze gewijzigde regeling een redelijke termijn wordt geboden om elders een woning te vinden waar het wel is toegestaan permanent te verblijven (wonen). De tijdelijke ontheffing wordt verleend tot 1 januari 2022. Indien de overtreding zich daarna voortzet zal er direct handhavend worden opgetreden."

Hiermee wordt de reikwijdte van punt 7.4. beperkt tot diegenen die vanaf 1 november 2003 en voor 1 januari 2011 onrechtmatig in een recreatiewoning zijn gaan wonen. Hierdoor kan een ieder die onrechtmatig in een recreatiewoning is gaan wonen na 31 oktober 2003 en voor 1 januari 2011 een beroep doen op toepassing van punt 7.4. Voor degenen die daarna onrechtmatig zijn gaan wonen in een recreatiewoning geldt punt 7.5."

De toepassing van de beleidsnota "Onrechtmatige bewoning recreatiewoningen" gemeente Aalten wordt voor het onderdeel "tijdelijke ontheffing" voor nieuwe onrechtmatige bewoning van een recreatiewoning beëindigd op de eerste dag na publicatie van de aangepaste regeling. Nieuwe (toekomstige) onrechtmatige bewoners van een recreatiewoning kunnen dan geen beroep meer doen op een tijdelijke ontheffing. Bij hen kan direct tot handhaving worden overgegaan.

De tijdelijke ontheffing als bedoeld in punt 7.4 en 7.5 kan worden aangevraagd bij het college van burgemeester en wethouders. Hiervoor worden leges in rekening gebracht.

## **Artikel 7 Conclusie**

Middels deze beleidsnotitie geeft de gemeente Aalten haar beleid weer omtrent de onrechtmatige bewoning van recreatiewoning. Uitgangspunt is dat er in beginsel niet permanent in een recreatiewoning gewoond mag worden. Er kunnen zich echter door omstandigheden uitzonderingssituaties voordoen waarbij de gemeente permanente bewoning zal toestaan. Kort samengevat heeft de gemeente Aalten hieromtrent de volgende keuze gemaakt:

1. Recreatiewoningen die op of voor 31 oktober 2003 permanent worden bewoond door dezelfde persoon/personen legaliseren door middel van herziening van het bestemmingsplan en meenemen in de algemene herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2004, indien de woning voldoet aan de daarvoor gestelde voorwaarden. Herbestemming is slechts mogelijk indien bewoner de recreatiewoning in eigendom heeft;
2. Recreatiewoningen gesitueerd op bungalowpark Schepersveld komen niet in aanmerking voor legalisatie door middel van herziening van het bestemmingsplan. Permanente bewoners van bungalowpark Schepersveld van voor 31 oktober 2003 hebben de mogelijkheid om een persoonsgebonden ontheffing aan te vragen indien de woning voldoet aan de daarvoor gestelde voorwaarden;
3. Permanente Bewoners van recreatiewoningen die op of voor 31 oktober 2003 de woning permanent bewonen, die niet voldoen aan de voorwaarde voor legalisatie, komen in aanmerking voor een persoonsgebonden ontheffing indien er wordt voldaan aan de daarvoor gestelde voorwaarden;
4. Permanente bewoners van na 31 oktober 2003 wordt een redelijke termijn geboden, door middel van een tijdelijke ontheffing c.q. begunstigingstermijn, om elders een woning te vinden waar het wel is toegestaan permanent te verblijven. De tijdelijke ontheffing wordt voor een periode van maximaal vijf jaar verleend. Deze periode is afhankelijk van de duur van de onrechtmatige bewoning. De begunstigingstermijn bedraagt maximaal zes maanden. Na afloop van deze periode zal er handhavend opgetreden worden indien de overtreding zich voortzet. Toegevoegd op 3 september 2020:





- 
5. Aan (permanente) bewoners, die onrechtmatig een recreatiewoning bewonen, van na 31 december 2010 tot met de eerste dag na publicatie van deze gewijzigde regeling wordt een redelijke termijn geboden, door middel van een aan te vragen tijdelijke ontheffing, om elders een woning te vinden waar het wel is toegestaan permanent te verblijven (wonen). De tijdelijke ontheffing wordt verleend tot 1 januari 2022. Indien de overtreding zich daarna voortzet zal er handhavend worden opgetreden.”

*Aldus vastgesteld in de vergadering van college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Aalten d.d. 3 september 2020.*

*Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalten,*

*Secretaris, drs A.J.M. Veldhuis*

*Burgemeester van de gemeente Aalten, mr A.B. Stapelkamp*