

Handhavingsbeleid permanente bewoning recreatieverblijven

Onderwerp beleid

Handhaving tegen strijdig gebruik van gronden en opstallen met een recreatieve bestemming.

Doel van het beleid

Het doel van dit beleid is om niet-recreatief gebruik van gronden en opstallen met een recreatieve bestemming te beëindigen, zodat recreatief gebruik "terug" kan komen.

Handelwijze

Wanneer wordt gehandeld in strijd met de gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan zijn er vaak meerdere overtreders c.q. overtredingen. De volgende drie overtreders worden onderscheiden:

1. gebruiker niet zijnde recreant;
2. eigenaar grond en/of opstallen, en;
3. tussenpersoon.

De handelwijze die wij – het college van burgemeester en wethouders – hanteren verschilt per overtreder en ziet er als volgt uit:

1. Gebruiker niet zijnde recreant

Omschrijving overtreding

De gebruiker van het recreatieobject, niet zijnde de eigenaar daarvan, handelt in strijd met artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, doordat zijn feitelijk gedrag niet binnen de bestemming past.

Concreet voorbeeld:

Gedacht kan worden gedacht aan een gebruiker die een recreatieobject huurt voor wonen.

Prioritering

Toezichthouden op en optreden tegen deze overtreder heeft niet onze prioriteit. Alleen wanneer een overtreder zelf kenbaar maakt in strijd met het bestemmingsplan te handelen of wanneer een derdebelanghebbende ons verzoekt op te treden, zullen wij handhavend optreden tegen deze overtreder. Het voorgaande laat onverlet dat wij tegen de (eventuele) andere overtreder(s) c.q. overtreding(en) wel handhavend zullen optreden.

Wijze van handhavend optreden

Wanneer wij handhavend optreden, volgen wij de volgende werkwijze:

Vooraankondiging

De overtreder krijgt allereerst een vooraankondiging. Hierin wordt aangegeven dat geconstateerd is dat er sprake is van een overtreding en dat overwogen wordt hiertegen op te treden. De overtreder krijgt de gelegenheid binnen twee weken zijn zienswijze schriftelijk of mondeling kenbaar te maken.

Last onder dwangsom

Wanneer wij na de beoordeling van de zienswijze van oordeel zijn dat er sprake is van een overtreding, dan zullen wij optreden door een last onder dwangsom op te leggen.

Deze last zal inhouden dat het niet-recreatieve gebruik binnen zes maanden na dagtekening van de last onder dwangsom moet worden beëindigd en beëindigd moet worden gehouden. Na deze periode zal voor iedere maand, of gedeelte daarvan een dwangsom worden verbeurd van €10.000 met een maximum van €60.000.

Wanneer de overtreding na het verbeuren van het maximumbedrag niet is beëindigd, dan zal er een nieuw handhavingsbesluit genomen moeten worden, waarvan de inhoud afhankelijk is van de feiten en omstandigheden.

Flankerend optreden

Wanneer ons blijkt dat de gebruiker niet tevens de eigenaar van het recreatieobject is, zal de eigenaar overeenkomstig hetgeen onder 2. Eigenaar grond en/of opstal omschreven worden aangeschreven.

2. Eigenaar grond en/of opstallen

Omschrijving van de overtreding:

De eigenaar van de grond en/of opstallen, niet zijnde de gebruiker als hiervoor bedoeld, handelt in strijd met artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wanneer hij toelaat dat zijn grond en/of opstallen in strijd met de bestemming wordt gebruikt.

Concrete voorbeelden:

Gedacht kan worden aan een eigenaar die in de tijd dat hij niet zelf in het recreatieverblijf recreëert, deze verhuurt aan derden, waarvan een of meer van deze derden het recreatieverblijf gebruikt om te bewonen of te onderverhuren. Een ander voorbeeld is een eigenaar die zijn grond geheel of gedeeltelijk verhuurt aan derden, die er vervolgens een recreatieobject op plaatsen om daarin te gaan wonen.

Prioritering

Optreden tegen bovengenoemde gedragingen heeft hoge prioriteit.

Wijze van handhavend optreden

Wanneer wij handhavend optreden zal de volgende procedure worden gevolgd:

Voor aankondiging

De overtreder krijgt allereerst een voor aankondiging. Hierin wordt aangegeven dat geconstateerd is dat er sprake is van een overtreding en dat overwogen wordt hiertegen op te treden. De overtreder krijgt de gelegenheid binnen twee weken zijn zienswijze schriftelijk of mondeling kenbaar te maken.

Last onder dwangsom

Wanneer wij na de beoordeling van de zienswijze van oordeel zijn dat er sprake is van een overtreding, dan zullen wij optreden door een last onder dwangsom op te leggen.

Deze last zal inhouden dat het niet-recreatieve gebruik op het betreffende kadastrale perceel (dus voor alle opstallen op dat perceel) binnen zes maanden na dagtekening van de last onder dwangsom moet worden beëindigd en beëindigd moet worden gehouden. Na deze periode zal voor iedere maand, of gedeelte daarvan een dwangsom worden verbeurd van €10.000 met een maximum van €60.000.

Wanneer de overtreding na het verbeuren van het maximumbedrag niet is beëindigd, dan zal er een nieuw handhavingsbesluit genomen moeten worden, waarvan de inhoud afhankelijk is van de feiten en omstandigheden.

Overleg

Het doel van het beleid is het bevorderen dat de gronden en/of opstallen conform de recreatieve bestemming worden gebruikt. Mocht de overtreder overleg wensen over de beëindiging van de overtreding en het verdere gebruik van de gronden en/of opstallen dan staan wij daarvoor open.

Om op constructieve wijze te kunnen overleggen en geen onjuiste verwachtingen te wekken geven wij hierbij aan wat wij van de overtreder verwachten en wat hij van ons kan verwachten.

Wij verwachten van de overtreder dat hij een waarheidsgetrouw beeld van het gebruik van de betreffende gronden en/of opstallen geeft, onderbouwd met stukken. De overtreder kan van ons verwachten dat wij vanuit onze bevoegdheden zullen meedenken over de mogelijkheden de betreffende grond en/of opstallen daadwerkelijk conform het bestemmingsplan te gebruiken dan wel het ruimtelijk regiem te wijzigen. Vanzelfsprekend zijn de wet en het ruimtelijk beleid gegeven kaders en blijft het de verantwoordelijkheid van de overtreder om de overtreding te beëindigen en daartoe de noodzakelijke stappen te ondernemen.

Flankerend beleid

Wanneer ons blijkt dat de eigenaar niet tevens de gebruiker van de grond en/of opstallen is, zal overeenkomstig hetgeen hiervoor onder 1. Gebruiker niet zijnde recreant is geschreven, worden overwogen tegen deze gebruiker op te treden. Bij deze afweging speelt de ambtelijke capaciteit een rol van betekenis.

Wanneer sprake is van gesplitst eigendom zal aan de hand van de feiten en omstandigheden worden beoordeeld tegen wie wordt opgetreden, waarbij ook tegen beiden kan worden opgetreden.

3. Tussenpersoon

Omschrijving van de overtreding

Het is mogelijk dat het betreffende recreatieobject wordt gehuurd door een (rechts)persoon die het niet zelf gebruikt maar verder verhuurt of anderszins beschikbaar stelt aan derden.

Concreet voorbeeld:

Een uitzendbureau huurt een recreatieobject van de eigenaar en stelt het zelf ter beschikking aan zijn medewerkers.

Wijze van handhavend optreden

Voor deze overtreders wordt, mutatis mutandis, dezelfde handelwijze gevolgd als omschreven onder '2. Eigenaar grond en/of opstallen'.

Derde-belanghebbende

Mochten er bij een concrete kwestie derde-belanghebbenden zijn, dan zullen hun belangen worden meegewogen. Wanneer een derde-belanghebbende om handhaving verzoekt dan zal, wanneer sprake is van een overtreding, in principe tegen de overtreding worden opgetreden ongeacht hetgeen hiervoor is omschreven. Dit is onder meer anders wanneer sprake is van concreet zicht op legalisatie.

Overgangsrecht

Alle handhavingszaken gestart vóór bekendmaking van dit beleid worden afgewikkeld conform het toen geldende handhavingsbeleid; Beleidsregel aanpak recreatieverblijven in strijd met bestemmingsplan. Een handhavingszaak is gestart wanneer er een vooraankondiging is verzonden.

Voorbehoud

Dit beleid geeft de algemene wijze van prioritering en de algemene handelwijze aan. Hiermee is niet beoogd om overtredingen te gedogen. In die zin kan aan dit beleid niet het vertrouwen worden ontleend dat tegen bepaalde overtredingen niet (meer) zal worden opgetreden.