

Handhavingsbeleid aanpak illegale bewoning op recreatieparken

1. Inleiding

De laatste jaren wordt steeds vaker geconstateerd dat op diverse recreatieve locaties met de bestemming 'recreatie' binnen de gemeente Asten sprake is van niet-recreatief gebruik in de vorm van wonen. Dit is in strijd met de recreatieve bestemming van de gronden en heeft een negatieve invloed op de aantrekkelijkheid in de recreatiesector. Het uitgangspunt van de diverse bestemmingsplannen is dat bewoning van recreatiewoningen en- verblijven niet is toegestaan. Tegen de bewoning van recreatiewoningen en/of- verblijven in strijd met de bestemming recreatie moet in beginsel worden opgetreden. Dit wordt de beginselplicht tot handhaving genoemd. Dat wil zeggen dat het bevoegd bestuursorgaan gebruik kan maken van verschillende handhavingsbevoegdheden, zoals een last onder bestuursdwang of een last onder dwangsom.

Het onderhavige beleid heeft als doel om de strijdige bewoning van recreatiewoningen en/of-verblijven zo veel mogelijk te voorkomen en aan te pakken door handhavend op te treden. Dit handhavingsbeleid ziet op alle recreatieve locaties binnen de gemeente Asten. In dit beleid wordt handhavend opgetreden tegen de bewoning van recreatiewoningen en/of- verblijven in strijd met het bestemmingsplan. Andere objecten vallen niet onder de reikwijdte van dit beleid.

2. Begripsbepaling

Onze bestemmingsplannen bevatten geen begripsomschrijving van illegale bewoning. Wel is in de bestemmingsplannen in de doelenomschrijving omschreven dat de gronden bestemd zijn voor verblijfs-recreatieve doeleinden. Illegale bewoning kan worden gedefinieerd als: *"het al dan niet tijdelijk gebruiken van een recreatiewoning en/of- verblijf als hoofdverblijf"*

Bepalend is daarom of de reactiewoning en/of het reactieverblijf als hoofdverblijf wordt gebruikt. Conform de algemeen in de jurisprudentie aanvaarde definitie wordt "hoofdverblijf" gedefinieerd als: *"de plaats die fungeert als het centrum van de sociale en maatschappelijke activiteiten van betrokkene. Ook andere omstandigheden, zoals de BRP-inschrijving op het adres van de recreatiewoning en/of het recreatieverblijf kan een rol spelen."*

3. Handhaving overtreders

Het uitgangspunt wordt dat een last onder dwangsom wordt opgelegd aan de overtreder. In de rechtspraak is bepaald dat een last onder dwangsom alleen aan een overtreder kan worden opgelegd als die het in zijn macht heeft om de overtreding te beëindigen. In dit handhavingsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen twee overtreders te weten, gebruiker niet-zijnde recreant en de eigenaar/verhuurder van de grond en/of opstallen. Het onderscheid tussen de genoemde overtreders is van belang voor de wijze van handhavend optreden en de prioritering.

4. Prioritering handhavend optreden

De prioritering van dit handhavingsbeleid ziet op het handhavend optreden tegen de eigenaar en/of verhuurder die zijn grond en/of opstallen in strijd met het bestemmingsplan gebruikt dan wel laat gebruiken. Afhankelijk van de feiten en omstandigheden bepaalt het college wanneer er ook handhavend wordt opgetreden tegen de gebruiker niet-zijnde recreant. Hierdoor kan er onder bepaalde omstandigheden tegelijkertijd tegen de eigenaar/verhuur als de gebruiker niet-zijnde recreant handhavend worden opgetreden. Hiervoor zal een belangenafweging plaatsvinden.

5. Wijze van handhaving

5.1 Gebruiker niet-zijnde recreant

De gebruiker niet-zijnde recreant is de overtreder die de verboden handeling fysiek verricht, namelijk het bewonen van de recreatiewoning of verblijf. Het huren van een recreatiewoning en/of verblijf is daar een voorbeeld van.

Stap 1: voornemen last onder dwangsom

Indien is vastgesteld dat er sprake is van illegale bewoning van een recreatiewoning en/of- verblijf door de gebruiker, wordt de handhavingsprocedure gestart met een voornemen tot het opleggen van een last onder dwangsom. In dit voornemen wordt aangegeven dat het college voornemens is een last

onder dwangsom op te leggen vanwege de illegale bewoning. De betreffende overtreder krijgt de gelegenheid binnen twee weken zijn zienswijze in te dienen. De ingediende zienswijze wordt meegenomen in de besluitvorming.

Stap 2: last onder dwangsom

Wanneer de zienswijze niet leidt tot het afzien van handhavend optreden en er uit het controlerapport blijkt dat er nog steeds sprake is van illegale bewoning op het recreatieadres, zal een besluit last onder dwangsom worden opgelegd. Dit zal zich voordoen in de vorm van een last onder dwangsom. Wat betreft deze last bedraagt de hoogte van de dwangsom € 1.500,- per maand dat de overtreding voortduurt of een gedeelte daarvan tot een maximumbedrag van € 15.000,-. De begunstigingstermijn bedraagt zes maanden. De hoogte van de dwangsom alsmede de begunstigingstermijn worden volgens vaste rechtspraak redelijk geacht. Indien de overtreder niet (tijdig) gevolg geeft aan het besluit last onder dwangsom, wordt overgegaan tot verbeuring van de dwangsom.

Wanneer de overtreding na het verbeuren van het maximumbedrag niet is beëindigd, zal er een nieuw handhavingsbesluit worden genomen. Het hierin opgenomen bedrag voor de dwangsom kan dan worden verhoogd. De specifieke inhoud van dit besluit hangt af van de feitelijke omstandigheden.

5.2 Eigenaar/verhuurder grond en/of opstallen

Volgens vaste rechtspraak kan in bepaalde gevallen degene die de overtreding niet zelf feitelijk begaat, maar aan wie de handeling is toe te rekenen, voor de overtreding verantwoordelijk worden gehouden en daarom als overtreder worden aangemerkt. Wanneer de eigenaar zijn grond en/of opstallen in strijd met het bestemmingsplan laat gebruiken, wordt hij als overtreder aangemerkt. Een voorbeeld hiervan is het laten verhuren van een recreatiewoning en/of verblijf. Ook een verhuurder, niet-zijnde eigenaar valt onder deze bepaling.

Stap 1: Voornemen last onder dwangsom

Wanneer blijkt dat de eigenaar zijn grond en/of opstallen in strijd met het bestemmingsplan laat gebruiken, krijgt hij allereerst een voornemen last onder dwangsom. Hierin krijgt de overtreder de gelegenheid binnen twee weken zijn zienswijze in te dienen. Indien het college beslist om de gebruiker niet aan te schrijven, zullen zij geïnformeerd worden over het voorgenomen handhavingsbesluit. Zij kunnen – indien zij dat wensen – hun zienswijze daarover kenbaar maken. De ingediende zienswijze worden meegenomen in de verdere beoordeling.

Stap 2: Last onder dwangsom

Indien de zienswijze(n) niet leidt tot het afzien van handhavend optreden, nemen wij een handhavingsbesluit. Dit zal zich voordoen in de vorm van een besluit last onder dwangsom, inhoudende het beëindigen van het niet-recreatieve gebruik op het betreffende kadastrale perceel. Wat betreft deze last bedraagt de hoogte van de dwangsom € 10.000,- per maand of een gedeelte daarvan tot een maximum van € 60.000,-.

De begunstigingstermijn bedraagt zes maanden.

De hoogte van de dwangsom alsmede de begunstigingstermijn worden volgens vaste rechtspraak redelijk geacht. Als uitgangspunt bij het bepalen van de hoogte van de dwangsom geldt dat de hoogte van het bedrag kan worden afgestemd op het financiële voordeel dat een overtreder kan verwachten bij het niet naleven van deze regels. Bij dergelijke situaties is het aldus mogelijk om de hoogte van de dwangsom te baseren op de huuropbrengsten. Afhankelijk van de feiten en omstandigheden kan het dwangsombedrag worden verhoogd. Indien er niet binnen de gestelde begunstigingstermijn aan de lastgeving wordt voldaan, wordt overgegaan tot verbeuring van de dwangsom.

Wanneer de overtreding na het verbeuren van het maximumbedrag niet is beëindigd, zal er een nieuw handhavingsbesluit worden genomen. Het hierin opgenomen bedrag voor de dwangsom kan dan worden verhoogd. De specifieke inhoud van dit besluit hangt af van de feitelijke omstandigheden.

6. Gedogen

Het uitgangspunt van het college is om planologisch strijdig gebruik van recreatiewoningen en/of verblijven niet langer meer toe te staan. Een recreatieve locatie is bedoeld voor toerisme en recreatie. Derhalve is het college niet bereid om persoonsgebonden gedoogbeschikkingen af te geven. In incidentele gevallen kan alsnog besloten worden om een tijdelijke gedoogverklaring af te geven.

De volgende voorwaarden zijn hieraan verbonden:

1. De aanvrager dient aan te tonen dat er is gekeken naar andere woonoplossingen en dat deze er niet zijn.

2. Er moet sprake zijn van aantoonbaar dringende omstandigheden die het noodzakelijk maken om tijdelijk in een recreatieverblijf te wonen. Als dringende omstandigheden wordt slechts beschouwd:
 - o Echtscheidingskwesties waarbij het noodzakelijk is dat een van beide personen (tijdelijk) een andere woonruimte betreft;
 - o Situaties waarbij een woning door een calamiteit tijdelijk niet bewoond kan worden (brand, water of stormschade);
 - o Situaties van overbruggingshuisvesting; aanvrager moet aantonen dat hij binnen 9 maanden in aanmerking komt voor een reguliere woning.
3. Het recreatieverblijf moet voldoen aan de eisen van (brand-)veiligheid voor de functie wonen.
4. Aanvrager moet aantonen dat de verhuurder instemt met het tijdelijk bewonen van het recreatieverblijf.

Het is aan de aanvrager om met onderbouwende documenten en/of stukken aan te tonen dat hij aan de bovengenoemde voorwaarden voldoet.

7. Hardheidsclausule

Artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht bepaalt dat het bestuursorgaan handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen. Indien een concreet geval daartoe aanleiding geeft, kan het college hiermee afwijken van dit beleid. De beoordeling of sprake is van bijzondere omstandigheden is afhankelijk van de omstandigheden van het geval en betreft veelal maatwerk.

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Asten van 23 januari 2024.

College van burgemeester en wethouders van Asten,

*M. Derks
secretaris*

*A.A.H.C.M. van Extel-van Katwijk
burgemeester*