

Aan de gemeenten
Het College van Burgemeester en Wethouders

Nadere verduidelijking beleid recreatiewoningen

Datum
17 november 2004

Kenmerk
M 341

Geacht college,

In mijn beleidsbrief van 11 november 2003 heb ik mijn beleid uiteengezet met betrekking tot de problematiek omtrent onrechtmatige bewoning van recreatiewoningen. Uit de informatiebijeenkomsten, gehouden in juni en juli van dit jaar, en uit signalen die mij op andere wijzen bereikt hebben is gebleken dat er nog wel eens onduidelijkheid bestaat omtrent de toepasselijkheid van de regelgeving uit het Bouwbesluit 2003 en het overgangsrecht van bestemmingsplannen. Ook zijn regelmatig vragen gesteld over de reikwijdte van het beleid. Teneinde eventuele onduidelijkheden hieromtrent weg te nemen wil ik u met deze brief nader informeren.

Reikwijdte beleidsbrief

Uit de praktijk is gebleken dat het niet altijd duidelijk is op welke objecten de beleidsbrief van toepassing is. Gevraagd is bijvoorbeeld of ook stacaravans en chalets in aanmerking komen voor omzetting, dan wel een persoonsgebonden beschikking. De verruiming van het beleidskader, geschetst in de brief van 11 november 2003, heeft betrekking op woningen met een recreatieve bestemming. Niet bedoeld is om ook andersoortige verblijven zoals caravans, stacaravans, strandhuisjes, woonboten en chalets, onder dit beleid te scharen.

Bouwbesluit 2003

In mijn beleidsbrief van 11 november 2003 betreffende de permanente bewoning van recreatiewoningen geef ik gemeenten *de mogelijkheid* "een persoonsgebonden beschikking te nemen, die ertoe strekt dat de betreffende bewoner(s) in de betreffende recreatiewoning mogen blijven wonen. De beschikking is persoonsgebonden, aan het object gerelateerd, niet overdraagbaar en vervalt in ieder geval op het moment dat de betreffende bewoner verhuist of overlijdt. Voorwaarde is wel dat het betreffende object *moet voldoen aan de eisen die het Bouwbesluit 2003 aan een woning stelt* en dat het bewonen van het object niet in strijd is met de milieuwetgeving. Na expiratie van deze persoonsgebonden beschikking dient de gemeente de recreatiebestemming actief te handhaven."



Het Bouwbesluit 2003 is de algemene maatregel van bestuur waarmee de Kroon invulling heeft gegeven aan artikel 2 van de Woningwet. Het Bouwbesluit 2003 bevat de technische voorschriften, onder meer uit oogpunt van veiligheid en gezondheid, voor bestaande en nieuw te bouwen bouwwerken. In het Bouwbesluit 2003 zijn de landelijk uniforme voorschriften geformuleerd op het niveau van een gebruiksfunctie. Het Bouwbesluit 2003 onderscheidt een twaalfstal hoofdgebruiksfuncties, zoals onder meer een woonfunctie, een logiesfunctie en een bijeenkomstfunctie. De feitelijke gebruikssituatie is bepalend voor de vraag welke voorschriften van het Bouwbesluit 2003 van toepassing zijn. Voor recreatieverblijven gelden daarom de eisen die worden gesteld aan een logiesfunctie. Indien echter in een bestaand recreatieverblijf op een bepaald moment permanent wordt gewoond, is geen sprake meer van een logiesfunctie maar van een woonfunctie. Op dat moment zijn de voorschriften van toepassing die het Bouwbesluit 2003 stelt aan een bestaande woonfunctie. Zodra een recreatieverblijf permanent wordt bewoond en er wordt niet voldaan aan de voorschriften die het Bouwbesluit 2003 stelt aan een bestaande woonfunctie, dient het college op grond van artikel 14 van de Woningwet aan te schrijven tot het treffen van voorzieningen die nodig zijn om het bouwwerk aan die voorschriften te laten voldoen.

Juist bij het geven van een persoonsgebonden gedoogbeschikking, waarbij het permanent bewonen van een recreatieverblijf een tijdelijk karakter draagt, blijkt, o.a. uit de voorlichtingsbijeenkomsten, dat gemeenten het onverkort handhaven van deze voorschriften voor een bestaande woonfunctie op onderdelen wel eens als onevenredig nadelig te ervaren. In dat verband pleiten gemeenten om voor het nemen van persoonsgebonden beschikkingen in zijn algemeenheid de voorwaarde te laten vervallen dat het recreatieverblijf dient te voldoen aan de voorschriften die volgens het Bouwbesluit 2003 gelden ten aanzien van een (bestaande) woonfunctie. Met het generiek tegemoetkomen aan een dergelijke wens meen ik dat echter dat onaanvaardbare veiligheidsrisico's kunnen ontstaan. Niet voor niets worden aan een bestaande woonfunctie zwaardere eisen gesteld met betrekking tot onder meer de brand- en constructieveiligheid dan aan een (bestaande) logiesfunctie. Het uitgangspunt blijft mijn inziens dan ook dat in principe alleen sprake kan zijn van een persoonsgebonden gedoog indien het recreatieverblijf ten minste voldoet aan de eisen die het Bouwbesluit 2003 stelt aan een bestaande woonfunctie. Dat neemt echter niet weg dat het denkbaar is dat op onderdelen ook ten aanzien van deze eisen uit het Bouwbesluit 2003 persoonsgebonden wordt gedoogd. Voorstelbaar is dat op grond van een zorgvuldige afweging, de gedoogbeschikking mede ziet op sommige specifieke eisen van het Bouwbesluit 2003, mits hiermee echter geen onaanvaardbare inbreuk wordt gemaakt op een adequaat veiligheids- en gezondheidsniveau van de bewoners en gebruikers. Voorop blijft staan dat gedoog in dergelijke concrete situaties altijd een verantwoordelijkheid van de gemeente is en blijft en dat hiertoe alleen besloten kan worden na een zorgvuldige afweging op basis van een samenhangende beoordeling van de veiligheidsaspecten op het punt van de staat van het bouwwerk en de specifieke bewoningssituatie. Dit alles laat overigens onverlet dat de woningen moeten voldoen aan de milieuwetgeving.

Het ministerie heeft een globale inventarisatie gemaakt van verschillen in voorschriften tussen de logiesfunctie en woonfunctie voor het type recreatiewoning waar in het algemeen genoemde kwestie geldt. U kunt voor het verkrijgen van inzicht voor deze verschillen ten behoeve van uw eventuele afweging deze inventarisatie als hulpmiddel hanteren. De inventarisatie met toelichting is te vinden op www.vrom.nl/recreatiewoningen.

Wellicht ten overvloede benadruk ik dat het bovenstaande uitsluitend geldt voor persoonsgebonden gedoogsituaties. Voor het legaliseren van permanente bewoning, waarbij de bestemming 'recreatie' naar de bestemming 'wonen' wordt omgezet, blijft het beleid ongewijzigd en geldt dus dat het recreatieverblijf ten minste zal moeten voldoen aan de eisen die het Bouwbesluit 2003 stelt aan een bestaande woonfunctie. Indien daarvoor overigens bouwwerkzaamheden moeten worden verricht, geldt dat op deze bouwwerkzaamheden de nieuwbouwvoorschriften voor woonfuncties van toepassing zijn. In het kader van



de te verlenen bouwvergunning kan op grond van artikel 1.11 van het Bouwbesluit 2003 overigens wel ontheffing worden verleend van de nieuwbouwvoorschriften.

Hoe om te gaan met het overgangsrecht?

Sinds enige tijd is het mogelijk voor een gemeente om bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan de beschermende (legaliserende) werking van het overgangsrecht te beperken tot het gebruik (de bewoning) dat (die) niet al volgens het oude bestemmingsplan illegaal was. Wanneer zij namelijk in het nieuwe bestemmingsplan noch de (oude) bepalingen die gelden ten aanzien van de recreatiewoning noch de (oude) overgangsbepalingen wijzigt, blijft de peildatum van het oude bestemmingsplan bepalend. Ten aanzien van die dan dus niet onder het overgangsrecht vallende bestaande illegale bewoning kan een gemeente ertoe besluiten om direct te gaan handhaven. Maar ook kan zij in de bestemmingsplanvoorschriften een persoonsgebonden overgangsrecht opnemen. Het in het bestemmingsplan opgenomen overgangsrecht kan ook zo luiden dat het van belang is om vóór vaststelling van het nieuwe plan al bestaand strijdig gebruik te 'wraken' (constateren van een overtreding en openhouden van de mogelijkheid van handhavingbesluiten).

Voor alle duidelijkheid: wanneer de conclusie moet zijn dat het woongebruik wordt gedekt door het overgangsrecht dan is het gebruik ten behoeve van permanente bewoning in zoverre niet meer illegaal. Alsdan is een persoonsgebonden beschikking dus niet aan de orde, noch – in strikte zin des woords – omzetting tot woonbestemming. Wel kan, indien mogelijk en gewenst, een nieuw bestemmingsplan de positieve bestemming wonen toekennen.

Ik ga er vanuit u hiemee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor meer informatie verwijs ik u naar onze website www.vrom.nl/recreatiewoning.

Hoogachtend,
de Minister van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,

Sybilla M. Dekker