

Dalfsen, augustus 2024

Aan de gemeenteraad van Dalfsen

Betreft: herstel ernstige omissie bestemmingsplan recreatiewoningen en recreatieterreinen

Geachte raadsleden,

Op de lijst van de te agenderen onderwerpen Gemeenteraad Dalfsen en de bijgesloten documenten (Raadsinformatie Dalfsen, zes documenten) staat vermeld dat in de maand september a.s. de actualisatie van ons bestemmingsplan Recreatieterreinen en recreatiewoningen door u wordt behandeld.

Bij de documenten zijn ook de zienswijzen van onze vereniging en diverse eigenaren (elf eigenaren) in onze woonstraat opgenomen als ook de Nota van Zienswijzen van het college. Het college stelt dat het voorliggend bestemmingsplan voorziet in een actueel juridisch planologisch kader met een overwegend conserverend karakter. Het college stelt dat het bestaande beleid wordt voorgezet zonder op de inhoud van onze zienswijzen in te gaan. Het voorliggende bestemmingsplan wordt straks onherroepelijk waarbij onze inbreng dus bewust door het college buiten beschouwing wordt gelaten.

Wij vinden de uitsluiting ondeugdelijk.

Wij vragen met betrekking tot het bovenstaande in dat verband specifiek nu uw aandacht voor de volgende groep tweeëndertig eigenaren.

In het bestemmingsplan dat nu voorligt staat voor deze groep in de tekst: **6.5 specifieke gebruiksregels: Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend het gebruik en/of laten gebruiken van de recreatiewoning, met dien verstande dat permanente bewoning op grond van een objectgebonden gedoogbeschikking zoals die zijn opgenomen in Bijlage 3 lijst van permanente bewoning is toegestaan ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van wonen-permanente bewoning.**

Wij hebben als vereniging Rosengardeweg, als ook de tien eigenaren uit onze woonstraat afzonderlijk, via de zienswijzen gemotiveerd gevraagd voorgaande aanduiding om te zetten naar de gebruikelijke aanduiding in bestemmingsplannen: wonen, aangeduid voor het hele perceel inclusief het bouwvlak/gebouw.

Dit vloeit ook voort uit de uitspraak van de Raad van State (RvS) ten grondslag (18 juli 2012/201100701/1/R2).

De volgende gekopieerde tekst uit de uitspraak van de RvS is hierbij relevant:

2.15. Ten overvloede wijst de Afdeling erop dat het college ter zitting heeft gesteld dat het feit dat de recreatiewoningen in strijd met de geldende bestemming worden bewoond, geen reden kan zijn een woonbestemming toe te kennen. Het college heeft daarbij gesteld dat, waar gemeentebesturen op het moment van inwerkingtreding van de Omgevingsverordening een objectgebonden gedoogbeschikking hebben toegekend, dit als een te respecteren bestaand recht kan worden aangemerkt, hetgeen naar het oordeel van het college door middel van een daarop toegesneden aanduiding en gebruiksvoorschrift in het plan kan worden opgenomen.

Met de Omgevingsverordening bedoelt de RvS de provinciale Omgevingsverordening waardoor het voorgenomen bestemmingsplan van wonen in onze straat (besluit gemeenteraad) buiten werking werd gesteld (aanwijzingsbesluit 16 november 2010). Een verordening die overigens inmiddels is komen te vervallen.

Het college heeft de in de uitspraak te respecteren bestaand recht van de tweeëndertig betrokken eigenaren verwoord/opgenomen in onderstaande tekst in het bestemmingsplan van 24 juli 2013.

Hoofdstuk 6 Afweging

Het bestemmingsplan voldoet aan het ruimtelijk relevante beleid voor recreatie(woningen)terreinen. Met dit bestemmingsplan zijn geen nationale belangen in het geding. Het provinciale beleid gaat uit van een kwaliteitsverbetering in de sector. Nieuwe concepten, een gedifferentieerd aanbod en een hogere kwaliteit van de voorzieningen zijn gewenst. Voorwaarde is dat zuinig wordt omgegaan met de ruimte en dat de ruimtelijke kwaliteit omhoog gaat. Permanent bewoonde recreatiewoningen mogen niet worden omgezet naar een woonbestemming.

In 2009 is het bestemmingsplan voor het recreatieterrein Rosengardeweg in procedure gebracht. Een collegevoorstel dat rekening hield met de wensen van de raad is op 18 oktober 2010 in de raad behandeld. In dit bestemmingsplan kregen alle recreatiewoningen aan de Rosengardeweg de aanduiding "permanente bewoning toegestaan". Gedeputeerde Staten van Overijssel hebben een reactieve aanwijzing gegeven, die ertoe leidde dat de aanduiding "permanente bewoning toegestaan" werd doorgehaald, omdat dit in strijd is met de Omgevingsverordening Overijssel.

In dit bestemmingsplan is door de Raad en eigenaren beroep aangetekend tegen de reactieve aanwijzing van de provincie Overijssel. In de beroepszaak bij de Raad van State (uitspraak 201100701/1/R2, d.d.18 juli 2012) is bepaald dat de eisen uit de Omgevingsverordening Overijssel over recreatief gebruik van recreatiewoningen (beschikbaar blijven voor de markt, eventuele omzetting naar woonbestemming mag alleen in dorpsrandgebied) het provinciaal ruimtelijk belang dienen. Het niet toekennen van een woonbestemming is daarnaast niet in strijd met artikel 1 van het EVRM omdat de eigenaren van meet af aan op de hoogte waren van de recreatieve bestemming. De volledige uitspraak is opgenomen in Bijlage 3 Uitspraak Raad van State provinciaal belang.

De Raad van State merkte in zijn uitspraak wel op, dat zowel de provincie als gemeente niet voorbij kunnen gaan aan de rechten van de eigenaren/bewoners van recreatiewoningen die beschikken over een zogenaamde objectgebonden beschikking. Voor hen moet in het bestemmingsplan een passende regeling voor het gebruik van de recreatiewoning worden opgenomen.

Bovendien wordt in het nieuwe bestemmingsplan een voorstel gedaan voor de inhoud van een recreatiewoning. De norm van 300 m³ inclusief kelders, aan- en bijgebouwen geldt als uitgangspunt. Uit de MER-beoordeling blijkt dat deze norm geen effect heeft op de omgeving. De Raad van State oordeelde in zijn uitspraak van 18 juli 2012/nr. 201100700/1/R2, dat de gemeenteraad van Dalfsen in redelijkheid tot de vaststelling van deze inhoudsmaat heeft kunnen komen, te meer omdat het deel van de bestaande recreatiewoning dat groter is dan 300 m³ in het bestemmingsplan een positieve bestemming krijgt (zie Bijlage 4 Uitspraak Raad van State inhoudsmaat recreatiewoning.

Met dit bestemmingsplan beschikt de gemeente Dalfsen weer over een actueel, aan de wettelijke eisen voldoende bestemmingsplan voor verblijfsrecreatie.

Er is ook een brief in 2013 uitgegaan naar de betrokken eigenaren in onze woonstraat: Bladzijde 13 uit het beleidsplan Handhaving permanente recreatiewoningen 28 maart 2013 (20130415) waarin expliciet wordt vermeld dat aan de gedoogsituatie een eind is gemaakt.

*BIJLAGE 1 – Brieven na vaststelling bestemmingsplan
Concept informatiebrief aan eigenaren (recreatiewoningen objectgebonden
gedoogbeschikking)*

Geachte heer/mevrouw,

Op [datum] heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan “Recreatierreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen” vastgesteld. U bent eigenaar van een recreatiewoning die in het bestemmingsplan de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – permanente bewoning’ heeft gekregen. De reden hiervoor is dat voor uw woning in het verleden een objectgebonden gedoogbeschikking is afgegeven.

Hiermee is een einde gekomen aan de gedoogsituatie en is het permanent bewonen van uw recreatiewoning formeel vastgelegd in het bestemmingsplan. Deze nieuwe situatie heeft voor u feitelijk geen gevolgen.

Mocht u vragen hebben over het vastgestelde bestemmingsplan dan kunt u contact opnemen met de heer XXX. Hij is bereikbaar op het telefoonnummer (0529) – 488XXX.

*Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Dalfsen,*

XXXXXXXX

hoofd afdeling Milieu en Bouwen

De volledige tekst van het beleidsplan heeft u als gemeenteraad op 24 juni 2013 goedgekeurd (volledige tekst beleidsplan staat op RIS).

Echter in het bestemmingsplan is tekstueel toch weer opgenomen dat er voor deze tweeëndertig eigenaren in onze woonstraat nog steeds sprake is van gedoogbeschikkingen, ook nu in het concept 2023. Gedogen is zoals iedere Omgevingsjurist weet: afzien van handhaving en de juridische mogelijkheid op het terugdraaien van het woonrecht. Een dergelijke tegenstrijdigheid kan in onze ogen nadrukkelijk niet. En kan dan ook geen sprake zijn van een actueel juridisch planologisch kader.

Het college kan dit herstellen door in het bestemmingsplan **de aanduiding gedogen weg te laten**. En daarmee recht doen aan haar eigen toezegging aan de RvS uitgelegd en verwoord in de tekst van het bestemmingsplan 2013. En daarmee recht doen aan de individuele toezeggingen per brief aan de betrokken eigenaren.

Wij verzoeken u dan ook om de voorgestelde **actualisatie van het bestemmingsplan voor de tweeëndertig op het punt van gedogen niet goed te keuren**, waarmee u de ruimte behoudt op korte termijn een juiste regeling te treffen, waarbij de toegezegde rechten van de betrokken eigenaren alsnog duidelijk worden gerespecteerd. Wij herhalen onze zienswijzen:

de aanduiding om te zetten naar de gebruikelijke aanduiding in bestemmingsplannen: wonen, aangeduid voor het hele perceel inclusief het bouwvlak/gebouw.

Wij zijn nog steeds in afwachting van ambtelijk overleg gericht op de door ons gewenste transitie naar wonen van onze hele woonstraat. Zie ook onze zienswijze op dit punt.

Alvast hartelijk dank voor de reactie!

Met vriendelijke groet,

Natascha Kuik
Voorzitter Vereniging Rosengaardeweg

N.B. Gele arceringen door griffie i.v.m. AVG.

BELEIDSPLAN

‘HANDHAVING PERMANENTE BEWONING RECREATIEWONINGEN’

afdeling Milieu & Bouwen i.s.m. afdeling Ontwikkeling & Grondzaken
28 maart 2013

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	2
Inleiding	3
1. Wetgeving	4
1.1 Bestemmingsplan.....	4
1.2 Handhaving	4
2. Huidige situatie gemeente Dalfsen	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Categorieën.....	5
3. Verzameling feiten	6
3.1 Inleiding	6
3.2 Interne gegevens	6
3.3 Externe gegevens	7
3.4 Controlegegevens	7
3.5 Bescherming privacy.....	8
4. Handhavingsmaatregelen	9
4.1 Inleiding	9
4.2 Te nemen stappen	10
4.3 Proces	11
4.4 Voorkoming nieuwe gevallen	11
BIJLAGE 1 – Brieven na vaststelling bestemmingsplan.....	13
Concept informatiebrief aan eigenaren (recreatiewoningen objectgebonden gedoogbeschikking)	13
Concept informatiebrief aan eigenaren (<i>overige recreatiewoningen</i>)	14
Conceptbrief vooraankondiging last onder dwangsom	17
Conceptbrief Last onder dwangsom	19

Inleiding

Al sinds 1994 heeft de gemeente Dalfsen beleid opgesteld over het tegengaan van permanente bewoning van recreatiewoningen. Het handavingsplan “Dalfsen en Zomerhuizen” hield in dat iedereen die voor 1 juli 1994 permanent een zomerhuis bewoont, permanent in het zomerhuis mag blijven wonen. Uiteindelijk heeft dit beleid er toe geleid dat de bewoners van 132 recreatiewoningen een zogenaamde objectgebonden gedoogbeschikking hebben ontvangen.

Na vaststelling van het beleid uit 1994 is binnen de gemeente Dalfsen met wisselende intensiteit handhavend opgetreden tegen permanente bewoning van recreatiewoningen. Mensen die zich inschrijven in de Gemeentelijke BasisAdministratie (hierna: GBA) op een adres van een recreatiewoning krijgen een brief waarin staat dat permanente bewoning van hun recreatiewoning niet is toegestaan.

In verband met veroudering van de bestemmingsplannen is in 2009 besloten dat de bestemmingsplannen voor de verschillende recreatieterreinen geactualiseerd moeten worden. De gemeenteraad heeft besloten de bestemmingsplannen voor recreatieterreinen in twee fasen uit te voeren. Eerst het bestemmingsplan voor Rosengardeweg en daarna de overige recreatieterreinen. Inmiddels is het bestemmingsplan Rosengardeweg vastgesteld, waarbij de provincie Overijssel voor wat betreft permanent bewonen van recreatiewoningen een reactieve aanwijzing heeft gegeven. De Raad van State heeft deze aanwijzing bevestigd. Het gevolg hiervan is dat zowel in het bestemmingsplan Rosengardeweg als in de nieuwe bestemmingsplannen voor de overige recreatieterreinen de recreatiewoningen, die een objectgebonden gedoogbeschikking (op grond van het beleid uit 1994) hebben, een aanduiding in het bestemmingsplan krijgen dat de betreffende recreatiewoning permanent bewoond mag worden. De overige recreatiewoningen krijgen die status niet. Een deel van de bewoners van die recreatiewoningen kan gebruik maken van artikel 4 lid 10 van Bijlage II Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor), waarbij een persoonsgebonden omgevingsvergunning voor het permanent bewonen van een recreatiewoning wordt verleend. Zij zullen dan wel moeten voldoen aan het beleid, zoals dat is vastgelegd in de beleidsregels “Persoonsgebonden omgevingsvergunningen voor het permanent bewonen van een recreatiewoning”.

Naast de groep recreatiewoningen die een objectgebonden gedoogbeschikking hebben of de bewoners die voor een persoonsgebonden omgevingsvergunning in aanmerking komen, blijven er nog twee groepen recreatiewoningen over: recreatiewoningen die recreatief worden gebruikt en recreatiewoningen die illegaal permanent worden bewoond.

Voor de laatste groep is het voorliggende beleidsplan geschreven. Het beleidsplan gaat in op de van toepassing zijnde wetgeving, de huidige situatie in de gemeente Dalfsen en de te nemen handhavingsmaatregelen.

1. Wetgeving

1.1 Bestemmingsplan

In het (ontwerp-)bestemmingsplan “Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen” zijn de percelen met de bestemming ‘Recreatie- en Recreatiewoningenterrein’ bestemd voor *verblijfsrecreatie in recreatiewoningen*. Alleen recreatiewoningen met de aanduiding ‘Specifieke vorm van wonen – permanente bewoning’ mogen permanent bewoond worden. Onder permanente bewoning wordt volgens het bestemmingsplan *bewoning van een ruimte als hoofdverblijf* verstaan.

Op grond van artikel 2.1 aanhef en lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) is het verboden om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren voor zover dat geheel of gedeeltelijke bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

Het permanent bewonen van een recreatiewoning op een perceel zonder aanduiding ‘Specifieke vorm van wonen – permanente bewoning’ is verboden (artikel 5.5 en 6.5 van het (ontwerp-)bestemmingsplan).

1.2 Handhaving

Een bestuursorgaan heeft op grond van vaste jurisprudentie de beginselplicht tot handhaven. Dit betekent dat bij overtreding van regelgeving een bestuursorgaan verplicht is handhavend op te treden, tenzij er sprake is van concreet zicht op legalisatie of het algemeen belang van handhaving niet opweegt tegen het individuele belang van de overtreder.

In beginsel weegt het belang van een goede ruimtelijke ordening waarbij recreatieterreinen ook worden gebruikt als recreatieterrein zwaarder dan het (financiële) belang van een bewoner van een recreatiewoning. Alleen in uitzonderingsgevallen zal dit anders kunnen liggen.

2. Huidige situatie gemeente Dalfsen

2.1 Inleiding

Om een overzicht te krijgen van de stand van zaken binnen de gemeente Dalfsen zijn in dit hoofdstuk de gegevens met betrekking tot de verschillende categorieën van recreatiewoningen opgenomen.

2.2 Categorieën

In totaal zijn er binnen de gemeente Dalfsen 312 recreatiewoningen. Deze recreatiewoningen zijn in vier categorieën in te delen:

1. Recreatiewoningen met de aanduiding permanente bewoning toegestaan;
2. Recreatiewoningen waarvan de bewoners mogelijk een persoonsgebonden omgevingsvergunning kunnen krijgen;
3. Recreatiewoningen die mogelijk niet permanent worden bewoond;
4. Recreatiewoningen die mogelijk illegaal permanent worden bewoond;

Omschrijving	Aantal
1 Recreatiewoningen met aanduiding permanente bewoning toegestaan	121
2 Recreatiewoningen waarvan de bewoners mogelijk een persoonsgebonden omgevingsvergunning kunnen krijgen	12
3 Recreatiewoning waar permanente bewoning niet is toegestaan	179
TOTAAL	312

Tabel 3.1 Overzicht recreatiewoningen

Uit tabel 3.1 blijkt dat in 121 recreatiewoningen permanent gewoond mag worden. Van de recreatiewoningen die op dit moment niet permanent bewoond mogen worden is onduidelijk in hoeveel recreatiewoningen illegaal permanent wordt gewoond. Uitgaande van de gegevens in onze GBA¹ worden 29 recreatiewoningen zeker permanent bewoond. De bewoners van 17 recreatiewoningen hebben zich na 31 oktober 2003 ingeschreven en komen daarom waarschijnlijk niet in aanmerking voor een persoonsgebonden omgevingsvergunning en is er dus mogelijk sprake van illegale bewoning. De overige bewoners (12 recreatiewoningen) hebben zich voor 31 oktober 2003 ingeschreven en komen mogelijk in aanmerking voor een persoonsgebonden omgevingsvergunning (tot op heden zijn er geen persoonsgebonden omgevingsvergunningen verleend).

Van de overige 179 recreatiewoningen is onduidelijk of er permanent wordt gewoond. Het is op dit moment lastig in de schatten hoeveel recreatiewoningen permanent worden bewoond.

¹ Per 2 oktober 2012

3. Verzameling feiten

3.1 Inleiding

Hoewel onduidelijk is hoeveel recreatiewoningen permanent worden bewoond, is het zeker dat dit in een heel aantal gevallen wel aan de orde is. In hoofdstuk 2 is uitgelegd dat hiertegen handhavend opgetreden moet worden. Bij andere gemeenten is gebleken dat een dergelijke handhavingsacties goed voorbereid moeten worden en de nodige inspanning vergt.

Het bestuursorgaan moet de feiten vaststellen voor het vermoeden dat sprake is van overtreding van het bestemmingsplan. Het is dan aan de betreffende bewoner om dit vermoeden te ontkrachten. Dit betekent dat de bewoner moet aantonen dat er moet worden getwijfeld aan het vermoeden van het bestuursorgaan. Wanneer de bewoner dat onvoldoende lukt, wordt in beginsel van de juistheid van de feiten, zoals die door het bestuurorgaan zijn vastgesteld, uitgegaan. Het is daarom van groot belang om zoveel mogelijk feiten te achterhalen. De gemeente heeft zelf diverse gegevens in huis, daarnaast hebben externe instanties allerlei gegevens beschikbaar en als laatste kan de gemeente zelf ook gegevens verzamelen. In dit hoofdstuk wordt weergegeven welke gegevens te achterhalen zijn. Daarbij moet worden bedacht dat het hier gaat om privacy gevoelige informatie. Aan het eind van het hoofdstuk wordt hier speciaal aandacht aan besteed.

3.2 Interne gegevens

De gemeente heeft zelf diverse gegevens die het vermoeden van permanente bewoning kunnen bevestigen. Zo mogelijk worden de gegevens van de afgelopen drie jaar achterhaald.

3.2.1 Gemeentelijke BasisAdministratie

Het belangrijkste uitgangspunt is daarbij de GBA. Een GBA-inschrijving is verplicht voor een persoon die naar verwachting gedurende een half jaar ten minste twee derde van die tijd in Nederland verblijf zal houden. Deze inschrijving moet plaatsvinden bij de gemeente waar degene zijn woonadres heeft (artikel 65 Wet GBA). Wanneer iemand permanent woont in een recreatiewoning is diegene verplicht zich te laten inschrijven in de GBA. De GBA-inschrijving in de gemeente waar de recreatiewoning staat is een sterke aanwijzing voor permanente bewoning.

3.2.2 Uitkeringenadministratie, WMO-administratie

Op het moment dat een bewoner van een recreatiewoning een uitkering of een WMO-voorziening ontvangt van de gemeente Dalfsen, betekent dit dat diegene de recreatiewoning als hoofdverblijf heeft.

3.2.3 Huisvuiladministratie, gemeentelijke belastingen en heffingen

De frequentie van het aanbieden van afvalcontainers of betaling van bepaalde gemeentelijke belastingen of heffingen kan ook een aanwijzing geven dat een recreatiewoning permanent wordt bewoond. Wanneer bijvoorbeeld in de winterperiode hetzelfde aantal afvalcontainers wordt aangeboden als in de zomerperiode is dat een aanwijzing dat er permanente bewoning plaatsvindt.

3.2.4 Leerlingenvervoer/Leerplichtadministratie

Wanneer bewoners van de recreatiewoning kinderen hebben die een leerplicht hebben of gebruikmaken van leerlingenvervoer is dat een aanwijzing dat de recreatiewoning permanent wordt bewoond.

3.2.5 Nachregister, heffing toeristenbelasting

Over iedere nacht dat een recreatiewoning wordt gebruikt moet de eigenaar toeristenbelasting betalen. Hiervoor moet een nachregister worden bijgehouden. Dit nachregister moet worden overhandigd aan de gemeente. Uit dit nachregister zal blijken hoeveel nachten bepaalde personen in een recreatiewoning aanwezig zijn en of de recreatiewoning permanent wordt bewoond.

3.2.6 Vergunningenadministratie

Soms kan uit verleende (bouw)vergunningen blijken of een recreatiewoning permanent wordt bewoond. Dit zal echter lang niet altijd een aanwijzing zijn voor permanente bewoning.

3.3 Externe gegevens

Verschillende instanties hebben gegevens die het vermoeden van permanente bewoning kunnen versterken.

3.3.1 Gemeentelijke BasisAdministratie andere gemeenten

Wanneer de bewoner niet is ingeschreven in de gemeente Dalfsen, maar in een andere gemeente kan worden onderzocht op welk adres degene is ingeschreven en kan worden onderzocht of de bewoner daar ook daadwerkelijk woont of kan wonen.

3.3.2 Energiebedrijven

Energiebedrijven kunnen gegevens verstrekken over het energieverbruik van een bepaalde recreatiewoning. Als uit die gegevens blijkt dat het energieverbruik vergelijkbaar is met 'normale' woningen en zich jarenlang op eenzelfde niveau bevindt, is dat een goede aanwijzing van permanente bewoning. Ook registreren deze bedrijven het opgegeven woonadres.

3.3.3 Waterbedrijven

Waterbedrijven kunnen gegevens verstrekken over het waterverbruik van een bepaalde recreatiewoning. Als uit die gegevens blijkt dat het waterverbruik vergelijkbaar is met 'normale' woningen en zich jarenlang op eenzelfde niveau bevindt, is dat een goede aanwijzing van permanente bewoning. Ook registreren deze bedrijven het opgegeven woonadres.

3.3.4 Rijksdienst voor het wegverkeer

Deze instantie registreert kentekens van voertuigen. Als op het adres van de recreatiewoning kentekens geregistreerd staan, betekent dit hoogstwaarschijnlijk dat dit adres als hoofdverblijf (en dus permanent) wordt gebruikt. Bij registratie van een motorvoertuig moet de eigenaar daarvan zijn woonadres opgeven.

3.3.5 Belastingdienst

Hypotheekrenteaftrek is alleen mogelijk als de woning door de belastingplichtige duurzaam als hoofdverblijf wordt gebruikt. Als de bewoner de recreatiewoning opgeeft als hoofdverblijf geeft dit aan dat de recreatiewoning hoogstwaarschijnlijk permanent wordt bewoond.

3.3.6 Openbare gegevens

Naast de verschillende instanties kunnen andere externe openbare gegevens ook een aanwijzing geven voor permanente bewoning op een bepaald adres. Voorbeelden hiervan zijn: inschrijving in het register van de Kamer van Koophandel op het adres van de recreatiewoning, telefoongegevens, websites voor koop en verkoop van goederen, social media of bestuursgegevens van verenigingen.

3.4 Controlegegevens

Als bewijs voor permanente bewoning kan ook gebruik gemaakt worden van door toezichthouders verzamelde gegevens. Deze toezichthouders kunnen zowel ambtenaren als niet-ambtenaren (bijvoorbeeld recherchebureaus) zijn. Door middel van controlerapporten kan het woonpatroon van een bewoner van een recreatiewoning worden aangetoond. Het is belangrijk dat bij de controles de frequenties voldoende zijn (één keer per maand is onvoldoende). Bovendien is het belangrijk dat de controles juist plaatsvinden tijdens voor recreatie minder geschikte periodes. Wanneer men bijvoorbeeld in de winter de recreatiewoning bewoond en in de zomer weg is, is dat een aanwijzing voor permanente bewoning.

In het controlerapport kan op de volgende zaken worden ingegaan (alleen feitelijke constatering en geen aannames of conclusies):

1. Woon-/werkverkeer;
2. Per constatering verschillen aanduiden (auto aanwezig, openstaand raam, fruit of bloemen aanwezig, verplaatsing van fietsen, tuinmeubilair e.d.);
3. Aanwezige personen;
4. Aanwezige dieren;

Door middel van het maken van foto's bij de recreatiewoning kunnen de feiten worden vastgelegd. Daarnaast kan door gesprekken met omwonenden of een parkbeheerder bepaalde aanwijzingen worden vergaard.

De controles moeten goed worden gedocumenteerd, om de overtuigingskracht van de controle te versterken.

Naast controle van de locatie van de recreatiewoning is het soms ook van belang om een controle uit te voeren bij het GBA-adres van de bewoner van de recreatiewoning, wanneer dat adres een andere is dan het adres van de recreatiewoning. Het komt namelijk voor dat het adres dat wordt opgegeven voor de GBA niet een voor bewoning geschikt adres is. De controle kan uitgevoerd worden door de eigen toezichthouder of de toezichthouder van de desbetreffende gemeente.

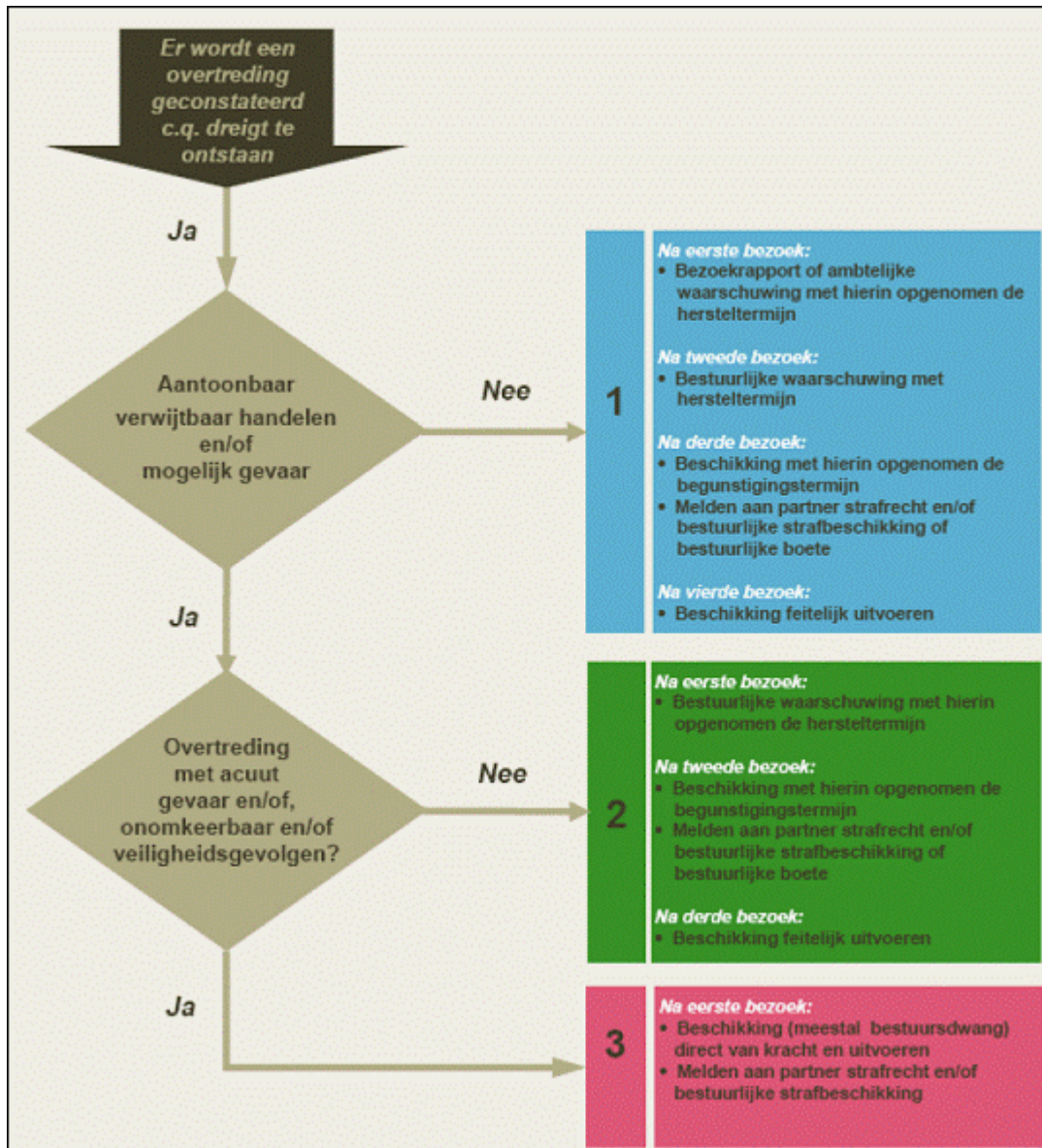
3.5 Bescherming privacy

Het verwerken van de hierboven genoemde gegevens valt onder de Wet bescherming persoonsgegevens (hierna: Wbp). Dit betekent dat er gemeld moet worden aan het College bescherming persoonsgegevens dat deze gegevens worden verzameld, met welke doel de gegevens worden verzameld en onder wiens verantwoordelijkheid de gegevens worden verzameld. Het College neemt deze melding op in een openbaar register. Personen die worden opgenomen in de gegevenslijst moeten hierover worden geïnformeerd. De eigenaren van alle recreatiewoningen (uitgezonderd de bewoners van recreatiewoningen waar permanent mag worden gewoond) zullen een brief ontvangen waarin het beleid met betrekking tot permanente bewoning van recreatiewoningen wordt uitgelegd, waarin eventuele handhavingsmaatregelen worden uitgelegd en waarin de registratie van gegevens zal worden aangekondigd. De verzamelde gegevens kunnen worden ingezien door degene van wie de gegevens zijn verzameld.

4. Handhavingsmaatregelen

4.1 Inleiding

Wanneer zoveel mogelijk gegevens verzameld zijn en het zeer aannemelijk is dat een bepaalde recreatiewoning illegaal permanent wordt bewoond, kan worden overgegaan tot handhavingsmaatregelen. In de 'Handhavings- en Gedoogstrategie Fysieke Leefomgeving Overijssel' en de 'Integrale Handhavingsnota 2012 – 2016' is vastgelegd op welke manier de gemeente handhavend optreedt. Deze strategie geeft aan dat eerst een handhavingswaarschuwing verstuurd moet worden, daarna, bij blijvende overtreding, een vooraankondiging last onder dwangsom, gevolgd door een last onder dwangsom (zie figuur 5.1).



Figuur 5.1 Schema Handhavings- en gedoogstrategie

4.2 Te nemen stappen

De eerste stappen richting de bewoners en/of eigenaren van recreatiewoningen zullen worden ondernomen nadat het bestemmingsplan "Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen" is vastgesteld.

4.2.1 Informatiebrief / Handhavingsbrief

Alle eigenaren van recreatiewoningen ontvangen na vaststelling van het genoemde bestemmingsplan een brief waarin het beleid voor wat betreft permanente bewoning van recreatiewoningen wordt uitgelegd. Daarbij zal onderscheid worden gemaakt tussen eigenaren van recreatiewoningen waar permanente bewoning is toegestaan en waar permanente bewoning (nog) niet is toegestaan:

- De eigenaren van een recreatiewoning met objectgebonden gedoogbeschikking, welke recreatiewoningen in het nieuwe bestemmingsplan worden aangeduid met 'specifieke vorm van wonen - permanente bewoning', worden hierover geïnformeerd. (zie bijlage 1)
- De eigenaren van recreatiewoningen zonder aanduiding worden hierover geïnformeerd. Zij worden in de gelegenheid gesteld om, wanneer er sprake is van illegale permanente bewoning, binnen een jaar na het versturen van de brief de illegale permanente bewoning te beëindigen of een aanvraag te doen voor een persoonsgebonden omgevingsvergunning (zie hiervoor de beleidsregels "Persoonsgebonden omgevingsvergunning voor het permanent bewonen van een recreatiewoning"). Samen met de brief wordt een vragenformulier verstuurd waarin wordt gevraagd naar de status van de recreatiewoning. Wanneer het vragenformulier niet is ingevuld wordt er vanuit gegaan dat de recreatiewoning niet permanent wordt bewoond. Dit geldt ook wanneer op het vragenformulier wordt aangegeven dat de woning niet permanent wordt bewoond. Blijkt na controle dat de recreatiewoning wel permanent wordt bewoond, dan wordt dit als "nieuw geval" behandeld. In bijlage 1 is de te versturen brief en een vragenformulier opgenomen.
De brief wordt zowel naar het woonadres van de eigenaar gestuurd als naar het adres van de recreatiewoning. Hiermee wordt zowel de eigenaar als een eventuele bewoner geïnformeerd.

4.2.2 Vooraankondiging last onder dwangsom

Na een jaar zullen de recreatiewoningen worden gecontroleerd². De bewoners van een recreatiewoning waar niet permanent gewoond mag worden, maar waar wel permanent wordt gewoond, zullen een brief (zie bijlage 1) ontvangen waarin wordt uitgelegd:

1. Dat de recreatiewoning niet permanent bewoond mag worden;
2. Dat is geconstateerd dat de recreatiewoning wel permanent wordt bewoond (inclusief de bewijsmiddelen);

Door middel van deze brief wordt de bewoners duidelijk gemaakt dat er sprake is van de overtreding en op welke gronden dat is geconstateerd. In de brief wordt opgenomen dat het college voornemens is een last onder dwangsom op te leggen. De last onder dwangsom zal inhouden dat de permanente bewoning voor 1 januari 2018 moet zijn beëindigd. Voldoet men hier niet aan, dan zal een dwangsom worden verbeurd van € 50.000,--³. De bewoners krijgen vier weken de tijd om hun zienswijze over de situatie in te dienen. Wanneer de zienswijze hiertoe aanleiding geeft zal het opleggen van een last onder dwangsom worden heroverwogen. Wanneer de zienswijze mondeling wordt gedaan wordt hiervan een verslag gemaakt en aan de bewoner toegezonden met het verzoek om een reactie en eventueel aanvullende informatie.

De termijn geeft de bewoners voldoende de gelegenheid om vervangende woonruimte te zoeken en te betrekken.

² De controle vindt plaats bij elk recreatiewoningsterrein in de gemeente.

³ Het opgenomen bedrag is afhankelijk van de concrete situatie. Hierbij wordt onder andere rekening gehouden met de ernst van de overtreding en de hoogte is zodanig dat de bewoners willen voldoen aan de last.

4.2.3 Last onder dwangsom

Als de termijn voor het indienen van een zienswijze op de vooraankondiging is verstreken, zal de last onder dwangsom worden opgelegd. Afhankelijk van de ingediende zienswijze zal de last onder dwangsom eventueel worden aangepast. Bij het opleggen van de last onder dwangsom zullen alle belangen opnieuw worden afgewogen.

4.2.4 Algemeen opmerkingen

De verschillende brieven zullen zowel naar het adres van de recreatiewoning als het GBA-adres (als dat verschilt van elkaar) worden verstuurd. De overtreders zijn alle volwassen bewoners van het pand. Dit betekent dat alle volwassen bewoners worden aangeschreven. Bij alle brieven worden de controlerapporten meegestuurd samen met de gegevens van het bestemmingsplan en andere bewijsmiddelen.

De gegevens van het GBA-adres en de bewoners worden bij elke brief gecontroleerd.

4.3 Proces

Dit beleidsplan zal worden uitgevoerd nadat het bestemmingsplan "Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen" is vast gesteld. De uitvoering zal tegelijk op alle recreatieterreinen plaatsvinden.

Het gaat om de volgende terreinen (in alfabetische volgorde):

- Recreatiewoningenterrein "Bosrandweg, Nierveer, Immenhorst en Moezenbeltweg"
- Recreatiewoningen "Hessum/Bosweg" (camping Madrid)
- "Mooirivier"
- "Rosengarde"
- "de Stokte"
- Camping "de Stuw"
- Vechtdalcamping "het Tolhuis"
- Recreatiewoningenterrein "Vlierhoek" (Hammerweg)
- "de Wildbaan"
- Overige terreinen (bp Buitengebied en recreatiewoningen die niet op de genoemde terreinen staan)

4.4 Voorkoming nieuwe gevallen

Om te voorkomen dat het aantal gevallen van permanente bewoning groeit zal na vaststelling van het bestemmingsplan "Recreatieterreinen en recreatiewoning gemeente Dalfsen" de volgende procedure worden gevolgd.

Illegale bewoning die is gestart voor vaststelling van het bestemmingsplan zal vallen onder het beleid wat is vastgelegd in paragraaf 4.2. Voor de illegale bewoning die is gestart na vaststelling van het bestemmingsplan geldt het beleid zoals dat is vastgelegd in paragraaf 4.4.2 en verder.

4.4.1 Informatiebrief

Eigenaren⁴

Maandelijks zal een lijst worden aangemaakt waarin de verandering in eigendom van de verschillende recreatiewoningen wordt vastgelegd (exclusief de woningen die in het bestemmingsplan zijn aangeduid met 'specifieke vorm van wonen - permanente bewoning'). De nieuwe eigenaar ontvangt een brief waarin wordt uitgelegd wat de status van de betreffende woning is en dat er handhavend wordt opgetreden wanneer de woning illegaal permanent wordt bewoond. De eigenaar wordt hiermee preventief op de hoogte gesteld en bij handhaving kan de eigenaar niet ontkennen op de hoogte te zijn van de regelgeving.

⁴ Eigenaar zijn diegenen die zowel de recreatiewoning als de grond behorend bij de recreatiewoning in eigendom hebben en de eigenaren die de recreatiewoning in eigendom hebben en voor de grond recht van opstal. Kadastraal niet geregistreerde eigendomsconstructies zijn hierin niet meegenomen.

Bewoners

Niet in alle gevallen is de eigenaar van een recreatiewoning ook de bewoner van de recreatiewoning. Wanneer een bewoner zich inschrijft in de GBA op een adres van een recreatiewoning die niet permanent mag worden bewoond, zal deze bewoner een brief ontvangen waarin staat dat permanente bewoning van de recreatiewoning niet is toegestaan en dat hiertegen handhavend kan worden opgetreden. Schrijft de eigenaar zich als bewoner in, dan zou het kunnen voorkomen dat diegene twee brieven ontvangt. Dit wordt zoveel mogelijk voorkomen.

4.4.2 Handhavingswaarschuwing

Wanneer door controle het vermoeden ontstaat dat een recreatiewoning, ondanks de eerder verzonden informatiebrief, toch permanent wordt bewoond en dit ook blijkt uit de gegevens zoals genoemd in hoofdstuk 3, ontvangt de bewoner/eigenaar een brief waarin wordt uitgelegd

1. Dat de recreatiewoning niet permanent bewoond mag worden;
2. Dat is geconstateerd dat de recreatiewoning wel permanent wordt bewoond (inclusief de bewijsmiddelen);
3. Dat de bewoning binnen drie maanden moet worden beëindigd;
4. Dat bij niet tijdige beëindiging van de permanente bewoning de procedure voor de opleggen van een last onder dwangsom zal worden gestart, waarbij men maximaal drie maanden krijgt om de overtreding te beëindigen.

Door middel van deze brief wordt de bewoners duidelijk gemaakt dat er sprake is van de overtreding en op welke gronden dat is geconstateerd. De termijn geeft de bewoners voldoende de gelegenheid om vervangende woonruimte te zoeken en te betrekken. Ook wordt duidelijkheid gegeven over de gevolgen bij het niet beantwoorden van de brief, namelijk het opleggen van een last onder dwangsom met een begunstigingstermijn van maximaal drie maanden. Hiermee wordt duidelijk dat de totale termijn van overtreding maximaal een halfjaar kan duren⁵.

4.4.3 Vooraankondiging last onder dwangsom

Wanneer na controle (na afloop van de drie maanden) blijkt dat de permanente bewoning nog niet is beëindigd, zal een vooraankondiging last onder dwangsom worden verstuurd. Hierin wordt opgenomen dat het college voornemens is een last onder dwangsom op te leggen. In de brief wordt opgenomen dat het college voornemens is een last onder dwangsom op te leggen. De last onder dwangsom zal inhouden dat de permanente bewoning binnen drie maanden moet zijn beëindigd. Voldoet men hier niet aan, dan zal een dwangsom worden verbeurd van € 50.000,-⁶. De bewoners krijgen vier weken de tijd om hun zienswijze over de situatie in te dienen. Wanneer de zienswijze hiertoe aanleiding geeft zal het opleggen van een last onder dwangsom worden heroverwogen⁷. Wanneer de zienswijze mondeling wordt gedaan wordt hiervan een verslag gemaakt en aan de bewoner toegezonden met het verzoek om een reactie en eventueel aanvullende informatie.

De termijn geeft de bewoners voldoende de gelegenheid om vervangende woonruimte te zoeken en te betrekken.

4.4.4 Last onder dwangsom

Als de termijn voor het indienen van een zienswijze op de vooraankondiging is verstreken, zal de last onder dwangsom worden opgelegd. Afhankelijk van de ingediende zienswijze zal de last onder dwangsom eventueel worden aangepast. Bij het opleggen van de last onder dwangsom zullen alle belangen opnieuw worden afgewogen.

⁵ Uiteraard kan afhankelijk van de situatie de termijn per geval verschillen. Er zal voor elk geval maatwerk geleverd.

⁶ Het opgenomen bedrag is afhankelijk van de concrete situatie. Er wordt onder andere rekening gehouden met de ernst van de overtreding. De hoogte is zodanig dat de bewoners willen voldoen aan de last. Voor de nieuwe gevallen wordt de algemene lijn bij handhaving gehanteerd.

⁷ Het kan bijvoorbeeld zijn dat de bewoners al een nieuwe woning hebben, maar meer tijd nodig hebben, omdat de nieuwe woning nog niet mag worden betrokken. In die gevallen zal de termijn van zes maanden verlengd kunnen worden. Dergelijke zaken moeten overigens wel worden aangetoond.

BIJLAGE 1 – Brieven na vaststelling bestemmingsplan

Concept informatiebrief aan eigenaren (recreatiewoningen objectgebonden gedoogbeschikking)

Geachte heer/mevrouw,

Op [datum] heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan “Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen” vastgesteld. U bent eigenaar van een recreatiewoning die in het bestemmingsplan de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – permanente bewoning’ heeft gekregen. De reden hiervoor is dat voor uw woning in het verleden een objectgebonden gedoogbeschikking is afgegeven.

Hiermee is een einde gekomen aan de gedoogsituatie en is het permanent bewonen van uw recreatiewoning formeel vastgelegd in het bestemmingsplan. Deze nieuwe situatie heeft voor u feitelijk geen gevolgen.

Mocht u vragen hebben over het vastgestelde bestemmingsplan dan kunt u contact opnemen met de heer . Hij is bereikbaar op het telefoonnummer (0529) – 48 8

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Dalfsen,

hoofd afdeling Milieu en Bouwen

Concept informatiebrief aan eigenaren (*overige recreatiewoningen*)

Geachte heer/mevrouw,

Op [datum] heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Recreatierterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen" vastgesteld. U bent eigenaar van een recreatiewoning die in het bestemmingsplan de bestemming "Recreatie- en Recreatiewoningenterrein" heeft gekregen. Deze bestemming houdt in dat uw woning is bestemd voor verblijfsrecreatie in recreatiewoningen. Dit betekent dat het verboden is uw recreatiewoning permanent te bewonen.

Handhavingsbeleid

Met de vaststelling van het bestemmingsplan is ook ons beleid 'Handhaving permanente bewoning recreatiewoning' en de beleidsregels 'Persoonsgebonden omgevingsvergunning voor het permanent bewonen van een recreatiewoning' in werking getreden. Hiermee geven wij duidelijkheid hoe wij omgaan met het illegaal permanent bewonen van een recreatiewoning.

Het beleid houdt in dat huidige bewoners (de zogenaamde "oude gevallen") van een recreatiewoning, die de recreatiewoning illegaal permanent (laten) bewonen, voor [datum, ongeveer 8-12 weken na verzending] een persoonsgebonden omgevingsvergunning (zie kader) kunnen aanvragen.

Wanneer de recreatiewoning permanent wordt bewoond en er geen persoonsgebonden omgevingsvergunning kan worden verleend, dan zullen wij handhavend gaan optreden. Dit betekent dat er een last onder dwangsom zal worden opgelegd. Dit houdt in dat de permanente bewoning van de recreatiewoning voor 1 januari 2018 moet zijn beëindigd. Wordt hieraan niet voldaan, dan zal een dwangsom worden verbeurd van € 50.000,--.

Actie

Wanneer uw recreatiewoning volgens u niet permanent wordt bewoond, dan hoeft u geen actie te ondernemen. Wij verzoeken u wel om het vragenformulier, dat is bijgevoegd, in te vullen en [datum, ongeveer 8-12 weken na verzending] aan ons op te sturen.

Wanneer uw recreatiewoning wel permanent wordt bewoond, verzoeken wij u om voor [datum, ongeveer 8-12 weken na verzending] door middel van bijgevoegd formulier een persoonsgebonden omgevingsvergunning aan te vragen of de permanente bewoning te beëindigen. Het aanvragen van de vergunning heeft alleen zin wanneer kan worden aangetoond dat de bewoning sinds 31 oktober 2003 onafgebroken heeft plaatsgevonden. In het kader kunt u lezen welke andere voorwaarden gelden. Wij verzoeken u ook om het bijgevoegde vragenformulier in te vullen en [datum, ongeveer 8-12 weken na verzending] aan ons op te sturen.

Persoonsgebonden omgevingsvergunning

Een persoonsgebonden omgevingsvergunning geeft de bewoner van een recreatiewoning het recht om de recreatiewoning permanent te mogen bewonen. Dit recht duurt zolang de bewoner de recreatiewoning permanent bewoont. Na beëindiging van de permanente bewoning vervalt het recht. De omgevingsvergunning is alleen geldig voor de aanvrager van de vergunning en is strikt persoonlijk. Voor een persoonsgebonden omgevingsvergunning komen alleen de bewoners in aanmerking die de recreatiewoning in elk geval sinds 31 oktober 2003 en sindsdien onafgebroken heeft bewoond. De onafgebroken bewoning moet worden aangetoond door middel van twee bewijsmiddelen. De lijst van mogelijke bewijsmiddelen is opgenomen in de beleidsregels die in de bijlage bij deze brief is opgenomen. Daarin is ook opgenomen aan welke overige voorwaarden de aanvraag zal moeten voldoen. De vergunning zal moeten worden aangevraagd voor iedere meerderjarige bewoner van de recreatiewoning. Iedere bewoner zal onafgebroken bewoning sinds 31 oktober 2003 moeten aantonen. Voor het aanvragen van de persoonsgebonden omgevingsvergunning kan gebruik gemaakt worden van het bijgevoegde formulier.

LET OP: hoe later u de vergunning aanvraagt, hoe later wij een besluit kunnen nemen over uw aanvraag. Wanneer wij weigeren de vergunning te verlenen, hebt u dan ook minder tijd om de permanente bewoning te beëindigen zonder dat wij handhavend tegen u optreden.

Wij wijzen u er ook op dat u bij verkoop van uw recreatiewoning een informatieplicht hebt om potentiële kopers te informeren over de status van uw recreatiewoning.

Tot slot

Tegen permanente bewoning dat ontstaat na vaststelling van het bestemmingsplan (de zogenaamde “nieuwe gevallen”) zal direct worden opgetreden. Voor deze bewoners zal de termijn van 1 januari 2018 niet gelden.

Wij gaan er van uit dat u het vragenformulier naar waarheid invult. Als u het vragenformulier niet aan ons opstuurt, gaan wij er vanuit dat de woning niet permanent wordt bewoond. Dit geldt ook wanneer u invult dat de recreatiewoning niet permanent wordt bewoond. Constateren wij dat de recreatiewoning wel permanent wordt bewoond, dan zien wij u als “nieuw geval”.

De constatering dat uw woning permanent wordt bewoond zal gebeuren aan de hand van diverse gegevens die wij zullen verzamelen. Wij hebben bij het College bescherming persoonsgegevens gemeld welke gegevens wij verzamelen. U kunt dit bij ons inzien.

Informatie?

Hebt u naar aanleiding van deze brief vragen? Neemt u dan gerust contact op met de heer van de afdeling Milieu en Bouwen. Hij is telefonisch bereikbaar op het nummer (0529) – 48 8

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Dalftsien,

hoofd afdeling Milieu en Bouwen

BIJLAGE 1 *Beleidsregels ‘Persoonsgebonden omgevingsvergunning voor het permanent bewonen van een recreatiewoning’*

BIJLAGE 2 *Aanvraagformulier voor een persoonsgebonden omgevingsvergunning*

BIJLAGE 3 *Vragenformulier*

Vragenformulier

Via dit vragenformulier kunt u de gegevens over uw recreatiewoning invullen. U kunt het vragenformulier opsturen aan:

College van burgemeester en wethouders
t.a.v. de heer G. Janssen
Postbus 35
7720 AA Dalfsen

Wat is het adres van uw recreatiewoning?

Adres:

Recreatieterrein:

Hoe wordt uw recreatiewoning gebruikt?

Recreatie

Permanente bewoning

(dat wil zeggen: de recreatiewoning is het hoofdverblijf voor de bewoners)

Wat is het adres van uw hoofdverblijf?

Adres:

Postcode:

Woonplaats:

Wie bewoont de recreatiewoning?

Ikzelf

Iemand anders nl.:

Voornaam:

Achternaam:

Hoeveel dagen per jaar wordt uw recreatiewoning gebruikt?

..... dagen per jaar

Sinds wanneer wordt uw recreatiewoning permanent bewoond?

.....

Uw gegevens:

Voorletters:

Achternaam:

Postadres:

Postcode: Woonadres:

Naar waarheid ingevuld:

..... (handtekening) (datum)

Conceptbrief vooraankondiging last onder dwangsom

Geachte heer/mevrouw,

Wij hebben u in onze brief van [datum] ([kenmerk]) geïnformeerd over ons beleid met betrekking tot het illegaal permanent bewonen van een recreatiewoning. U hebt een jaar gelegenheid gehad om een persoonsgebonden omgevingsvergunning aan te vragen voor het permanent mogen bewonen van uw recreatiewoning op het adres [adres]. Van deze gelegenheid hebt u [geen] gebruik gemaakt. [Wij hebben geweigerd u de vergunning te verlenen].

Inmiddels hebben wij diverse gegevens verzameld en controles uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat u de recreatiewoning permanent bewoond. Wij zijn daarom voornemens, zoals ook in onze brief van [datum] al is aangekondigd, aan u een last onder dwangsom op te leggen. Dit betekent dat u voor 1 januari 2018 de permanente bewoning van uw recreatiewoning moet hebben beëindigd. Voldoet u hier niet aan, dan verbeurt u een dwangsom van € 50.000,- in één keer. Voordat wij definitief overgaan tot het opleggen van de last onder dwangsom stellen wij u in de gelegenheid om uw zienswijze over ons voornemen bij ons in te dienen.

Wij zullen hierna motiveren waarom wij voornemens zijn een last onder dwangsom op te leggen.

Wetgeving

In het bestemmingsplan "Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen" heeft het perceel waar uw recreatiewoning op staat de bestemming 'Recreatie- en Recreatiewoningenterrein'. Dit houdt in dat uw perceel bestemd is voor *verblijfsrecreatie in recreatiewoningen*. Alleen recreatiewoningen met de aanduiding 'Specifieke vorm van wonen – permanente bewoning' mogen permanent bewoond worden. Dit is bij u recreatiewoning niet het geval. Onder permanente bewoning wordt volgens het bestemmingsplan *bewoning van een ruimte als hoofdverblijf* verstaan.

Overtreding

Op grond van artikel 2.1 aanhef en lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) is het verboden om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren voor zover dat geheel of gedeeltelijke bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

Het permanent bewonen van een recreatiewoning op een perceel zonder aanduiding 'Specifieke vorm van wonen – permanente bewoning' is verboden (artikel 5.5 en 6.5 van het bestemmingsplan).

Uit door ons verzamelde gegevens en uitgevoerde controles is gebleken dat u uw recreatiewoning permanent bewoond.

De volgende gegevens hebben wij verzameld:
[invullen gegevens]

Tijdens de controles op [data] hebben wij het volgende geconstateerd:
[beschrijven constatering]

Uit het bovenstaande blijkt dat u uw recreatiewoning permanent bewoond en dat u daarbij in strijd handelt met het bestemmingsplan en de Wabo.

Handhaving

Een bestuursorgaan heeft op grond van vaste jurisprudentie de beginselplicht tot handhaven. Dit betekent dat bij overtreding van regelgeving een bestuursorgaan verplicht is handhavend op te treden,

tenzij er sprake is van concreet zicht op legalisatie of het algemeen belang van handhaving niet opweegt tegen het individuele belang van de overtreder.

In beginsel weegt het belang van een goede ruimtelijke ordening waarbij recreatieterreinen ook worden gebruikt als recreatieterrein zwaarder dan het (financiële) belang van een bewoner van een recreatiewoning. Alleen in uitzonderingsgevallen zal dit anders kunnen liggen. In uw geval is deze uitzonderingssituatie niet aanwezig en zijn wij daarom verplicht handhavend op te treden.

Vooraankondiging last onder dwangsom

Gelet op het voorgaande zijn wij voornemens om aan u een last onder dwangsom op te leggen. Wij zijn hiertoe bevoegd op grond van artikel 125 Gemeentewet en artikel 5:32 e.v. van de Algemene wet bestuursrecht.

Wanneer wij overgaan tot het definitief opleggen van de last onder dwangsom zal dat het volgende voor u betekenen:

1. U moet voor **1 januari 2018** de permanente bewoning van uw recreatiewoning op het perceel kadastraal bekend [plaats], [sectie] [nummer] ([BAG registratie]) hebben beëindigd;
2. Wanneer u niet tijdig voldoet aan het genoemde onder punt 1 verbeurt u een dwangsom van € 50.000,-- in één keer.

De op te leggen last onder dwangsom zal voor u en uw eventuele rechtsopvolgers gelden.

Zienswijze

Voordat wij definitief overgaan tot het opleggen van de last onder dwangsom stellen wij u in de gelegenheid om, **binnen vier weken na verzending van deze brief**, uw schriftelijke of mondelinge zienswijze hierover te geven (op grond van artikel 4:8 Awb). U kunt uw schriftelijke zienswijze sturen naar:

College van burgemeester en wethouders
t.a.v.
Postbus 35
7720 AA Dalfsen

Voor een mondelinge zienswijze kunt u telefonisch contact opnemen met de heer Zijn
telefoonnummer is (0529) - 48 8

Informatie?

Heeft u nog vragen? Neemt u ook dan gerust contact op met de heer Janssen van de afdeling Milieu en Bouwen.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Dalfsen,

hoofd afdeling Milieu en Bouwen

Conceptbrief Last onder dwangsom

Geachte heer/mevrouw,

Wij hebben u in onze brief van [datum] ([kenmerk]) geïnformeerd over ons beleid met betrekking tot het illegaal permanent bewonen van een recreatiewoning. U hebt gelegenheid gehad om een persoonsgebonden omgevingsvergunning aan te vragen voor het permanent mogen bewonen van uw recreatiewoning op het adres [adres]. Van deze gelegenheid hebt u [geen] gebruik gemaakt. [Wij hebben geweigerd u de vergunning te verlenen].

Wij hebben in onze brief van [datum] ([kenmerk]) aan u ons voornemen bekendgemaakt om u een last onder dwangsom op te leggen. Wij hebben u in de gelegenheid gesteld uw zienswijze daarover bij ons in te dienen. Hiervan hebt u [geen] gebruik gemaakt. [Uw zienswijze heeft voor ons geen aanleiding gevormd om ons voornemen te wijzigen. Wij hebben daarom besloten om aan u de last onder dwangsom op te leggen. / Uw zienswijze heeft voor ons aanleiding gevormd om ons voornemen te wijzigen. Wij hebben besloten om [verwoording van de wijziging]]

De opgelegde last onder dwangsom betekent dat u voor 1 januari 2018 de permanente bewoning van uw recreatiewoning moet hebben beëindigd. Voldoet u hier niet aan, dan verbeurt u een dwangsom van € 50.000,-- in één keer.

Wij zullen hierna motiveren waarom wij u de last onder dwangsom opleggen.

Wetgeving

In het bestemmingsplan "Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen" heeft het perceel waar uw recreatiewoning op staat de bestemming 'Recreatie- en Recreatiewoningenterrein'. Dit houdt in dat uw perceel bestemd is voor *verblijfsrecreatie in recreatiewoningen*. Alleen recreatiewoningen met de aanduiding 'Specifieke vorm van wonen – permanente bewoning' mogen permanent bewoond worden. Dit is bij u recreatiewoning niet het geval. Onder permanente bewoning wordt volgens het bestemmingsplan *bewoning van een ruimte als hoofdverblijf* verstaan.

Overtreding

Op grond van artikel 2.1 aanhef en lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) is het verboden om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren voor zover dat geheel of gedeeltelijke bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

Het permanent bewonen van een recreatiewoning op een perceel zonder aanduiding 'Specifieke vorm van wonen – permanente bewoning' is verboden (artikel 5.5 en 6.5 van het bestemmingsplan).

Uit door ons verzamelde gegevens en uitgevoerde controles is gebleken dat u uw recreatiewoning permanent bewoond.

De volgende gegevens hebben wij verzameld:
[invullen gegevens]

Tijdens de controles op [data] hebben wij het volgende geconstateerd:
[beschrijven constatering, controle rapporten bijvoegen]

Uit het bovenstaande blijkt dat u uw recreatiewoning permanent bewoond en dat u daarbij in strijd handelt met het bestemmingsplan en de Wabo.

Handhaving

Een bestuursorgaan heeft op grond van vaste jurisprudentie de beginselplicht tot handhaven. Dit betekent dat bij overtreding van regelgeving een bestuursorgaan verplicht is handhavend op te treden,

tenzij er sprake is van concreet zicht op legalisatie of het algemeen belang van handhaving niet opweegt tegen het individuele belang van de overtreder.

In beginsel weegt het belang van een goede ruimtelijke ordening waarbij recreatieterreinen ook worden gebruikt als recreatieterrein zwaarder dan het (financiële) belang van een bewoner van een recreatiewoning. Alleen in uitzonderingsgevallen zal dit anders kunnen liggen. In uw geval is deze uitzonderingssituatie niet aanwezig en zijn wij daarom verplicht handhavend op te treden.

Zienswijze

Wij hebben u in gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen over ons voornemen om aan u een last onder dwangsom op te leggen.

Als zienswijze gegrond:

Hiervan hebt u gebruik gemaakt. U hebt aangegeven dat [beschrijving van de zienswijze].

[Reactie op de zienswijze]

Uw zienswijze is op ons voornemen is gegrond. Wij hebben daarom besloten om de last onder dwangsom als volgt te wijzigen [beschrijving wijziging].

Als zienswijze ongegrond:

Hiervan hebt u gebruik gemaakt. U hebt aangegeven dat [beschrijving van de zienswijze].

[Reactie op de zienswijze]

Uw zienswijze is op ons voornemen is ongegrond. Wij hebben daarom geen aanleiding gezien om de last onder dwangsom te wijzigen of niet op te leggen.

Als zienswijze niet is ingediend:

Hiervan hebt u geen gebruik gemaakt. Wij hebben daarom geen aanleiding gezien om de last onder dwangsom te wijzigen of niet op te leggen.

Last onder dwangsom

Als zienswijze gegrond:

Omdat wij verplicht zijn om handhavend op te treden, u tot op heden de overtreding van artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo niet hebt beëindigd en uw zienswijze aanleiding heeft gegeven om de last onder dwangsom te wijzigen, hebben wij besloten u de volgende last onder dwangsom op te leggen:

[gewijzigde last onder dwangsom]

Als zienswijze ongegrond:

Omdat wij verplicht zijn om handhavend op te treden, u tot op heden de overtreding van artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo niet hebt beëindigd en uw zienswijze geen aanleiding heeft gegeven om de last onder dwangsom te wijzigen, hebben wij besloten u de volgende last onder dwangsom op te leggen:

1. U moet voor **1 januari 2018** de permanente bewoning van uw recreatiewoning op het perceel kadastraal bekend [plaats], [sectie] [nummer] ([BAG registratie]) hebben beëindigd;
2. Wanneer u niet tijdig voldoet aan het genoemde onder punt 1 verbeurt u een dwangsom van € 50.000,- in één keer.

Als geen zienswijze ingediend:

Omdat wij verplicht zijn om handhavend op te treden, u tot op heden de overtreding van artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo niet hebt beëindigd en u geen zienswijze hebt ingediend, hebben wij besloten u een last onder dwangsom op te leggen.

De opgelegde last onder dwangsom houdt het volgende in:

1. U moet voor **1 januari 2018** de permanente bewoning van uw recreatiewoning op het perceel kadastraal bekend [plaats], [sectie] [nummer] ([BAG registratie]) hebben beëindigd;
2. Wanneer u niet tijdig voldoet aan het genoemde onder punt 1 verbeurt u een dwangsom van € 50.000,- in één keer.

Vervolg

De opgelegde last onder dwangsom geldt voor u en uw eventuele rechtsopvolgers.

De hoogte van de dwangsom is gebaseerd op het feit dat er een voldoende mate van druk van de hoogte moet uit gaan en dat er geen voortzetting van de overtreding optreedt. De hoogte staat in een redelijke verhouding tussen de zwaarte van het geschonden belang en de beoogde werking van de dwangsomoplegging.

Voor de goede orde merken wij op dat het betalen van dwangsommen u niet ontslaat van uw verplichting de situatie in overeenstemming te brengen met het gestelde in dit besluit. Wij wijzen u er met nadruk op dat, indien het maximum bedrag is verbeurt en de geconstateerde overtreding niet is opgeheven, wij u een nieuwe last onder dwangsom kunnen opleggen of u in plaats daarvan een last onder bestuursdwang kunnen opleggen.

Wij zijn bevoegd om een last onder dwangsom op te leggen op grond van artikel 125 van de Gemeentewet en artikel 5:32 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb).

Het opleggen van de last onder dwangsom past in ons beleid, zoals dat is vastgelegd in de Handhavings- en Gedoogstrategie Fysieke Leefomgeving Overijssel en de Integrale Handhavingsnota 2012 - 2016. Daarnaast past dit in ons beleid zoals dat is vastgelegd in het beleidsplan Handhaving permanente bewoning recreatiewoningen. Deze strategie geeft aan dat na het versturen van een vooraankondiging last onder dwangsom bij blijvende overtreding een last onder dwangsom opgelegd dient te worden.

Bezwaar

Ons besluit treedt in werking met ingang van de dag na verzending van deze brief.

Tegen een besluit kan een belanghebbende op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na de datum van verzending van het besluit een gemotiveerd bezwaarschrift indienen. Het bezwaarschrift dient te worden gericht aan Burgemeester en wethouders van Dalfsen, ter attentie van de bezwaarschriftencommissie, Postbus 35, 7720 AA Dalfsen. Het bezwaarschrift moet zijn ondertekend en de naam en het adres van de indiener bevatten, zijn voorzien van een dagtekening en een omschrijving van het besluit waartegen bezwaren bestaan.

Indien tegen een besluit een bezwaarschrift is ingediend kan de voorzieningenrechter van [Rechtbank Oost-Nederland, locatie Zwolle, Sector Bestuursrecht (Postbus 10067, 8000 GB Zwolle)] op verzoek een voorlopige voorziening treffen indien onverwijlde spoed dat vereist. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Informatie?

Heeft u nog vragen? Neemt u dan gerust contact op met
Bouwen. Zijn telefoonnummer is (0529) – 48 8 .

van de afdeling Milieu en

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Dalfsen,

hoofd afdeling Milieu en Bouwen