

Beleidsnotitie handhaving permanente bewoning recreatiewoningen

Kaag en Braassem

Beleid permanente bewoning van recreatiewoningen



Maart 2021

Aanleiding

De laatste jaren wordt steeds vaker geconstateerd dat recreatiewoningen en/of -verblijven, met name op recreatieparken, permanent worden bewoond. In het uitvoeringsprogramma VTH 2019 is het handhaven op permanente bewoning van recreatiewoningen en/of -verblijven hoog geprioriteerd. Met name voor woningen en/of verblijven die liggen op de recreatieparken en campings binnen de gemeente Kaag en Braassem.

De gemeente Kaag en Braassem heeft in 2011 beleid over de permanente bewoning van recreatiewoningen en/of -verblijven vastgesteld. Vanuit de aanpak van permanente bewoning zoals beschreven in het Uitvoeringsprogramma VTH bestaat de wens om het beleidskader te actualiseren. In dit geactualiseerde beleid wordt duidelijkheid gegeven over handhaving op het permanent bewonen van recreatiewoningen en/of -verblijven.

Hoofdstuk 1 Inleiding

In het verleden traden gemeenten niet altijd (adequaat) handhavend op tegen illegale permanente bewoning. Dit leidde ertoe dat er informele gedoogsituaties ontstonden, waarbij bewoners soms jarenlang illegaal permanent in een recreatiewoning verbleven. Wanneer gemeenten op een later moment alsnog tot handhaving overgingen verliep dit regelmatig moeizaam en had dit vaak ingrijpende gevolgen voor de betreffende bewoner(s). Daarom riep de toenmalige minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) gemeenten in een beleidsbrief van 11 november 2003 op om duidelijkheid te creëren en een keuze te maken voor legaliseren, handhaven of gedogen. Dat was het startsein voor veel gemeenten om voor permanente bewoning van recreatiewoningen specifiek handhavingsbeleid op te stellen, met daarbij de (in de beleidsbrief geopperde) mogelijkheid tot het afgeven van een persoonsgebonden gedoogbeschikking (pgb).

De minister stelde hierbij voor om uitsluitend bewoners voor een gedoogbeschikking in aanmerking te laten komen die hun recreatiewoning op de datum van 31 oktober 2003 onafgebroken permanent bewonen: de zogenoemde 'peildatum'. Voor alle situaties van onrechtmatige bewoning die ná 31 oktober 2003 ontstaan, zou de gemeente volgens de minister dan over moeten gaan tot actief handhavend optreden. Sommige gemeenten namen in hun beleid echter een andere peildatum op, meestal gekoppeld aan de datum van bekendmaking van het betreffende beleid. De minister gaf in januari 2005 aan dat gemeenten, mits gemotiveerd, ook voor zo'n andere peildatum konden kiezen.

1.1. Peildatum

De gemeente Kaag en Braassem is een fusiegemeente van de voormalige gemeenten Jacobswoude en Alkemade. De gemeenteraad van Jacobswoude heeft op 29 september 2005 de notitie 'Op weg naar een recreatief gebruik van recreatieverblijven' vastgesteld. Eerder werd al in 2000 de nota 'Recreatiewoningen in de gemeente Jacobswoude' vastgesteld, maar dit beleid heeft tot 2005 niet geleid tot concrete handhavingsacties. De gemeente heeft het op 29 september 2005 vastgestelde beleid voor de eerste maal bekend gemaakt op de gemeentepagina in het Witte Weekblad van 14 maart 2007. In deze bekendmaking was vastgelegd dat permanente bewoning van recreatieverblijven niet is toegestaan in de gemeente Jacobswoude.

De gemeente Alkemade is in 2003 begonnen met actief handhaven. In mei 2004 is het voormalige beleid vastgesteld en gepubliceerd. De gemeente Alkemade hanteerde in het voormalige beleid de peildatum van 1 augustus 2003. De voormalige gemeente Alkemade is dus eerder begonnen met actief handhaven dan de voormalige gemeente Jacobswoude. Na de fusie van de gemeenten Jacobswoude en Alkemade is ervoor gekozen de peildatum te harmoniseren en voor de gehele gemeente Kaag en Braassem 14 maart 2007 als peildatum te hanteren. Dit beleid is destijds vastgesteld in de beleidsnotitie 'Op weg naar een blijvend recreatief gebruik van recreatiewoningen'. Het beleid heeft tot doel om de strijdige permanente bewoning van recreatiewoningen aan te pakken en situaties aan te wijzen waarin permanente bewoning van recreatiewoningen wel toegestaan is, bijvoorbeeld door een gedoogbeschikking of een wijziging van het bestemmingsplan. Onderhavig beleid is een actualisatie van voormelde beleidsnotitie van 2011.

1.2 Oproep minister

Onlangs is er een brief verschenen van de minister voor Milieu en Wonen waarin zij aangeeft dat de huidige coronacrisis met zich meebrengt dat terughoudend moet worden omgegaan met handhaving tegen illegale permanente bewoning van recreatiewoningen. De gemeente Kaag en Braassem zal in deze beleidsnotitie duidelijke kaders geven in welke gevallen zij tot handhaving zal overgaan en op welke wijze zij aspecten als persoonlijke omstandigheden maar ook coronacrisis, meeweegt in haar besluitvorming.

Hoofdstuk 2. Huidige situatie en problematiek

Recreatiewoningen en/of -verblijven zijn bedoeld om mensen de gelegenheid te geven vrij te recreëren, te ontspannen en van de natuur, landschap en rust te kunnen genieten, zonder dat er sprake is van een permanent verblijf.

Waarom is het permanent verblijven ofwel wonen in een recreatiewoning onwenselijk en wat zijn de negatieve effecten? Globaal zijn deze te verdelen in drie categorieën, namelijk ruimtelijk, economisch en sociaal. Ook hebben de bewoners hun motieven om tot permanente bewoning over te gaan. In Bijlage 1 worden deze categorieën en motieven verder toegelicht.

2.1 Vormen permanente bewoning recreatiewoningen

Permanente bewoning van recreatieverblijven doet zich in verschillende vormen voor:

1. permanente bewoning van recreatiewoningen en/of -verblijven op recreatieparken;
2. permanente bewoning van recreatiewoningen en/of -verblijven buiten de parken.

Voor de eerstgenoemde categorie wordt projectmatig gehandhaafd. Voor de tweede categorie wordt niet actief gehandhaafd maar op het moment dat een persoon zich inschrijft in de BRP en op basis van meldingen/handhavingsverzoeken.

2.2 Omvang van de problematiek

De omvang van de permanente bewoning in de gemeente Kaag en Braassem is geschat aan de hand van de gegevens die uit de BRP van de gemeente voorhanden zijn. In Bijlage 2 is een tabel weergegeven van de inschrijvingen in de BRP en de omvang van de permanente bewoning. De tabel is een momentopname dus kan tussentijds wijzigen. Gekozen is om in 2020 met de inventarisatie/handhaving van de Oudendijkseweg 21, 25 en de Galgekade 2a te starten. In 2021 wordt met camping De Drecht gestart. Met de inventarisatie/handhaving van de overige parken wordt, indien er voldoende fte beschikbaar is, in 2022/2023 gestart.

Hoofdstuk 3. Uitgangspunt gemeente Kaag en Braassem

Het in strijd met het bestemmingsplan permanent bewonen van een recreatiewoning is strijdig met het provinciale- en het rijksbeleid, zowel op het gebied van ruimtelijke ordening en volkshuisvesting als op het gebied van recreatie en toerisme. De ruimte voor recreëren is in de gemeente Kaag en Braassem beperkt. Dit betekent dat zuinig moet worden omgegaan met de beschikbare ruimte voor recreatie. Permanente bewoning hoort niet thuis op de (schaarse) voor recreatie bestemde gronden. Bovendien wordt door permanente bewoning ook de kwaliteit van het recreatieve product aangetast. Gezien de vele negatieve effecten op ruimtelijk, economisch en sociaal niveau wordt permanente bewoning van recreatiewoningen als onwenselijk bestempeld. Het uitgangspunt is dan ook dat permanente bewoning van recreatiewoningen niet is toegestaan.

3.1 Legalisatie

Permanente bewoning van recreatiewoningen kan in bepaalde omstandigheden worden gelegaliseerd. De mogelijkheden die hiervoor bestaan zijn:

1. persoonsgebonden overgangsrecht;
2. omgevingsvergunning ex artikel 4 onderdeel 10 en 11 Bijlage 2 Besluit Omgevingsrecht (Bor).

In Bijlage 3 wordt inhoudelijk op deze vormen van legalisatie ingegaan. Gelet op het feit dat de gemeente inzet op recreatie, is het uitgangspunt dat er geen legalisatiemogelijkheden zijn met uitzondering in het geval een bewoner van een recreatiewoning kan aantonen dat hij deze zonder onderbrekingen vanaf de peildatum 14 maart 2007 bewoont. In een dergelijk geval wordt in het eerstvolgende bestemmingsplan de bewoning onder persoonsgebonden overgangsrecht gebracht.

3.2 Gedogen

Voorheen besliste het bevoegd gezag met een persoonsgebonden gedoogbeschikking dat het afziet van handhaving ten aanzien van de geconstateerde overtreding (in dit geval de illegale permanente bewoning). Deze beschikking was persoonsgebonden, aan het object gerelateerd en niet overdraagbaar. In het geval van zo'n persoonsgebonden beschikking blijft de overtreding weliswaar bestaan, maar wordt de situatie gedoogd tot het moment dat de betreffende bewoner verhuist of overlijdt.

Omdat de rechtspraak over het kunnen procederen tegen een gedoogbeslissing of de intrekking of weigering daarvan complex was en het niet altijd eenvoudig was te bepalen of iemand te maken had met een gedoogbeslissing waartegen hij in beroep kan gaan bij de bestuursrechter, bestond behoefte aan meer duidelijkheid. In 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in een uitspraak bepaald dat tegen een persoonsgebonden gedoogbeschikking geen rechtsmiddelen meer kunnen worden aangewend, behoudens bijzondere omstandigheden. Dat geldt ook voor de weigering of de intrekking ervan; ook daartegen kunnen dus geen rechtsmiddelen worden aangewend. Dit betekent dat een gedoogbeschikking geen besluit meer is in de zin van de wet en het college

nog slechts kan verklaren 'een situatie te zullen gedogen'. De gedoogbeschikking zoals voorheen werd afgegeven, is daarmee te komen vervallen.

De mogelijkheid om hiertegen rechtsmiddelen in te stellen is slechts indirect. Zo kan bij een weigering om te gedogen of in geval van de intrekking van een gedoogbeslissing een handhavingsbesluit worden afgewacht. Tegen zo'n handhavingsbesluit staan wel rechtsmiddelen open.

3.3 Handhaven

Als er geen legalisatiemogelijkheid is, is het uitgangspunt dat op permanente bewoning van recreatiewoningen wordt gehandhaafd. De gemeente Kaag en Braassem is een landelijke gemeente met een groot grondgebied. Dat betekent dat bij de handhaving prioriteiten moeten worden gesteld. Prioriteitstelling is toegestaan om in het kader van doelmatige handhaving onderscheid te maken in de wijze waarop uitvoering wordt gegeven aan de handhavingstaak.

3.3.1. Prioritering

In het uitvoeringsprogramma VTH 2019 is het permanent bewonen van recreatiewoningen als een van de hoogste prioriteiten aangemerkt. Dat betekent echter niet dat binnen deze categorie van overtredingen niet geprioriteerd kan worden. In het kader van de grote hoeveelheid overtredingen en de beschikbare FTE van de toezichthouders en mede vanwege de overspannen woningmarkt zal het college in de eerste zes maanden na de aanvang van de permanente bewoning van recreatiewoningen niet actief handhaven in de navolgende gevallen:

- als overbruggingsperiode van een periode tussen het verlaten van de oude woning en het betrekken van de nieuwe woning;
- als een woning onbewoonbaar is door een calamiteit of verbouwing;
- bij beëindiging samenleving/ontbinding geregistreerd partnerschap/scheiding waarbij de betrokkene tijdelijk onderdak nodig heeft in afwachting van een definitieve woning;
- betrokkene heeft een urgentieverklaring.

In deze gevallen is het van belang dat er sprake is van een aantoonbaar tijdelijke situatie. De betrokkene dient dan aan te tonen dat hij binnen een bepaalde termijn (max. zes maanden) in aanmerking komt voor een reguliere woning. Dit kan bijvoorbeeld door het overleggen van een koop- of huurovereenkomst van een aangekochte of gehuurde woning. Dan is er een concrete periode en dus een concrete einddatum van toepassing.

Het is mogelijk dat niet duidelijk is wanneer er zicht is op een reguliere woning, bijvoorbeeld bij beëindiging van samenleving. In dat geval moet betrokkene motiveren op welke wijze hij zorg zal dragen dat de permanente bewoning op korte termijn en zeker binnen zes maanden zal worden beëindigd. Daarnaast kan het zo zijn dat door calamiteiten de eigen woning tijdelijk niet meer kan worden bewoond. De woning is door schade tijdelijk onbewoonbaar en er wordt dus tijdelijk gebruik gemaakt van de recreatiewoning. Ook hier geldt dat er een concrete einddatum moet worden vastgesteld. Deze einddatum is bijvoorbeeld vast te stellen

aan de hand van een oplevering door de aannemer, die door middel van een planning kan aantonen wanneer de woning weer is hersteld.

De keuze om in bovengemelde gevallen zodanig te prioriteren dat in de eerste zes maanden niet actief wordt gehandhaafd maakt dat binnen deze periode slechts actief wordt gehandhaafd naar aanleiding van een klacht of een verzoek van een belanghebbende waaruit blijkt dat handhavend moet worden opgetreden. Immers, wanneer een belanghebbende om handhaving verzoekt, kan op grond van rechtspraak niet uitsluitend onder verwijzing naar de prioriteitstelling van handhaving worden afgezien. In overige gevallen - behoudens de in paragraaf 3.1.1 besproken gevallen - geldt er een actief handhavingsbeleid.

3.3.2 Geen mogelijkheid voor structurele maandelijkse bewoning naast verblijf in buitenland

Het kan voorkomen dat iemand die het grootste deel van het jaar in het buitenland verblijft zich wil inschrijven in de BRP op het adres van een recreatiewoning (bijvoorbeeld in verband met een zorgverzekering of belasting). Als de betrokkene kan aantonen dat hij zijn hoofdverblijf elders (in het buitenland) heeft, gaat de gemeente ervan uit dat de recreatiewoning wordt gebruikt overeenkomstig de bestemming recreatie. Wanneer de betrokkene dit niet aan kan geven, is er dus sprake van permanente bewoning van de recreatiewoning. Gelet op het actieve handhavingsbeleid zoals in de vorige paragraaf besproken, wordt in deze gevallen actief gehandhaafd.

3.3.3 Bijzondere en/of persoonlijke omstandigheden

Onlangs is er een brief verschenen van de minister voor Milieu en Wonen waarin zij aangeeft dat de huidige coronacrisis met zich meebrengt dat terughoudend moet worden omgegaan met handhaving tegen illegale permanente bewoning van recreatiewoningen. Het college stelt zich op het standpunt dat bijzondere omstandigheden zoals bijvoorbeeld een pandemie of persoonlijke omstandigheden van bewoners, er in beginsel niet toe kunnen leiden dat het permanent bewonen van de recreatiewoning wordt gelegaliseerd. Deze omstandigheden kunnen echter wel van invloed zijn op de in het handhavingsbesluit opgenomen begunstigingstermijn. Bijzonder omstandigheden die zich kunnen voordoen of persoonlijke omstandigheden van bewoners zijn veelal tijdelijk, zodat het legaliseren van permanente bewoning in dergelijke gevallen niet wenselijk is. Deze omstandigheden zullen dan ook van invloed zijn op de lengte van de begunstigingstermijn en geen omstandigheid waardoor definitief afgezien wordt van handhaving.

3.3.4 Hardheidsclausule artikel 4:84 Algemene wet bestuursrecht (Awb)

In zeer bijzondere omstandigheden is het college bevoegd permanente bewoning tijdelijk te vergunnen. Dit kan zij doen door afgifte van een omgevingsvergunning ex artikel 4 onderdeel 11 Bijlage 2 Bor. In het kader van de hardheidsclausule vanuit de Awb is het mogelijk om van de beleidsregel af te wijken, wanneer dit voor belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens (persoonlijke) omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot het te dienen doel, handhaving. Of hiervan sprake is, zal afhangen van alle omstandigheden in het geval en betreft maatwerk.

Hoofdstuk 4. Sanctietoepassing en begunstigingstermijnen

4.1 Aard van de sanctie

De college kan bij overtredingen van het bestemmingsplan bestuursdwang toepassen of een dwangsom opleggen om de overtreding te beëindigen. Het is niet toegestaan beide instrumenten tegelijkertijd toe te passen. Vooraf moet daarom worden bepaald welk instrument het meest effectief zal zijn. Bij optreden tegen permanente bewoning van recreatieverblijven ligt het toepassen van een dwangsom het meest voor de hand. Een dwangsom is effectief om een einde te maken aan een voortdurende overtreding en functioneert als financiële prikkel om het verboden gedrag te beëindigen.

Omdat het college niet verplicht is zelfstandig een einde te maken aan de overtreding is het opleggen van een dwangsom verder minder belastend voor de ambtelijke organisatie dan het toepassen van bestuursdwang.

Gelet op het voorgaande wordt bij de toepassing van sanctiemiddelen bij overtredingen van het verbod op permanente bewoning gekozen voor het opleggen van een dwangsom. De toepassing van bestuursdwang wordt echter in specifieke gevallen niet uitgesloten. Vooral wanneer het opleggen van een dwangsom niet effectief is gebleken kan er voor worden gekozen alsnog bestuursdwang toe te passen, bijvoorbeeld in de vorm van verzegeling van het object.

4.2 Hoogte van de dwangsom

Een dwangsom kan vastgesteld worden door:

- een bedrag ineens;
- een bedrag per tijdseenheid waarbinnen de last niet is uitgevoerd;
- of een bedrag per overtreding.

Bij de keuze tussen gevallen bestaat een redelijke vrijheid. Wel kan de aard van de overtreding de keuze van modaliteit beïnvloeden: als de overtreding bestaat uit het laten voortduren van een niet gewenste toestand, kan uiteraard niet worden gekozen voor de verbeurte per overtreding maar is de verbeurte per tijdseenheid aangewezen.

De wet noemt geen maximumhoogte van het te verbeuren bedrag, maar geeft wel criteria voor de vaststelling van de hoogte. Zo moeten de bedragen 'in een redelijke verhouding staan tot de ernst van het geschonden belang en tot de beoogde werking van het opleggen van de dwangsom'. De dwangsom zal echter steeds zodanig effectief moeten zijn als nodig is om de overtreder de overtreding te doen beëindigen. Voorts moet in de last onder dwangsom de termijn worden vermeld waarbinnen de overtreder de last kan uitvoeren zonder dat een dwangsom wordt verbeurd. Uit de toelichting op de wet blijkt dat de termijn bij een dwangsombeschikking 'zo kort mogelijk' moet worden gesteld.

Het voorgaande in acht nemende wordt ten aanzien van overtredingen van het verbod op permanente bewoning een dwangsom opgelegd van maximaal € 50.000,-. De dwangsom

verbeurt ineens, om het aantal controles beperkt te houden. Mocht niet aan de lastgeving zijn voldaan nadat de maximale dwangsom is verbeurd, dan zal nadere besluitvorming plaatsvinden over het beëindigen van de strijdige situatie, al dan niet door middel van een hernieuwde aanschrijving onder oplegging van een nieuwe dwangsom of door de toepassing van bestuursdwang.

4.3 Begunstigingstermijnen

De begunstigingstermijn wordt vanaf het moment van verzending van de vooraankondiging in zijn algemeenheid gesteld op zes maanden. Deze termijn wordt redelijk geacht om de betrokkene in de gelegenheid te stellen aan de overtreding een einde te maken. Uiteraard kan er in bijzondere gevallen aanleiding zijn om de begunstigingstermijn te verlengen indien de bijzondere omstandigheden van het geval hiertoe aanleiding geven. De coronacrisis wordt aangemerkt als een bijzondere omstandigheid waardoor een langere begunstigingstermijn wenselijk is. Indien een lastgeving wordt verzonden en er in het land maatregelen in het kader van coronacrisis gelden, wordt een begunstigingstermijn van negen maanden tot een jaar na verzending van de lastgeving gesteld.

BIJLAGE 1

Ruimtelijk motieven

- Permanente bewoning geeft problemen voor de ruimtelijke ordening, natuur, landschap en recreatie. Het is een aantasting van het buitengebied als publiek bezit waar een ieder in de gelegenheid moet kunnen zijn gebruik te maken van datgene waarvoor recreatiewoningen en/of -verblijven zijn bedoeld.
- Permanente bewoning leidt tot een onttrekking aan de bestaande hoeveelheid recreatiewoningen en/of -verblijven waardoor deze huidige voorraad wordt uitgeput. Het gevolg is dat elders meer behoefte ontstaat aan recreatiewoningen en/of -verblijven of terreinen.
- Een ander negatief ruimtelijke effect is dat concentraties van permanent bewoonde delen van recreatieterreinen tot visuele verloedering (kunnen) leiden doordat van oorsprong “natuurlijk” ogende terreinen worden aangekleed met verharde terrassen, schuren, siertuinen, hekken of schuttingen. Een woonwijk die als zodanig is ontwikkeld behoort te voldoen aan eisen als een goede ontsluiting, een stedenbouwkundig ontwerp en wijkvoorzieningen. Bij recreatieterreinen spelen andere uitgangspunten en belangen een rol. Woningbouw op en gebruik van een recreatieterrein heeft niet de stedenbouwkundige kwaliteit van een woonwijk. Permanente bewoning van recreatiewoningen en/of -verblijven kan verstedelijking van het buitengebied in de hand werken.

Economische motieven

- Gesteld kan worden dat toeristen/recreanten over het algemeen meer besteden (ander uitgavenpatroon) dan mensen die permanent wonen ofwel gevestigd zijn. Vooral in de horecasector zijn de negatieve gevolgen merkbaar.
- Permanente bewoners van recreatiewoningen en/of -verblijven doen ook een beroep op algemene voorzieningen als ophalen van huishoudelijk afval, straatverlichting, wegverharding, sneeuwruimen, enz. Wanneer zij zich niet inschrijven in de BRP staat hier geen geldelijke bijdrage uit het Gemeentefonds tegenover.
- Een ander aspect is dat de prijs van recreatiewoningen en/of -verblijven veel lager is dan van reguliere woningen. Dit maakt permanente bewoning financieel aantrekkelijk, temeer daar recreatiewoningen en/of -verblijven veelal gelegen zijn in een mooi, landelijk gebied. Op het moment dat legale bewoning wordt toegestaan zullen de prijzen stijgen en wordt het financieel minder aantrekkelijk om een recreatiewoning te kopen. Echter, dit zou een negatief effect (kunnen) hebben op de waarde van de huidige woningvoorraad en financieel gezien scheve verhoudingen geven.

Sociale motieven

- Er kunnen spanningen ontstaan (hetgeen ook voorkomt) tussen permanente bewoners en recreanten, voornamelijk door het verschil in leefpatronen en -gewoontes.
- Ook voor de gemeente en allerlei zorg- en welzijnsinstellingen kan permanente bewoning nadelen meebrengen. Het is reëel te veronderstellen dat (een deel van de) personen die zich in recreatiewoningen en/of -verblijven vestigen, naar alle waarschijnlijkheid op een gegeven moment een beroep zullen gaan doen op collectieve voorzieningen, zoals sociale uitkeringen en de thuiszorg.
- Ook blijken soms onder permanente bewoners personen aanwezig te zijn die voor overheidsinstanties niet traceerbaar willen zijn wegens criminele activiteiten.

Motieven bewoners

Permanente bewoning van recreatieverblijven komt voor bij personen die te maken hebben met bijvoorbeeld onderstaande situaties:

- Niet genoeg vermogen voor het kopen van een woning.
- Niet in aanmerking komen voor een huurhuis in verband met lange wachtlijsten.
- Calamiteiten aan het hoofdverblijf.
- Overbruggingshuisvesting.
- Verschuilen voor politie en justitie.

Bijlage 2

Nr	Recreatiepark	Onderkomens	Inschrijvingen BRP	PGB/PGO
1	Park De Braassem (Galgekade 2a Roelofarendsveen)	65 recreatiewoningen	43	14
2	Oudendijkseweg 21 Woubrugge	20 recreatiewoningen	17	4
3	Oudendijkseweg 25 Woubrugge	8 stacaravans	5	
4	Camping De Drecht (Vriezekoop Noord 30 Leimuiden)	ongeveer 300 stacaravans	geen	geen
5	Vrouwgeestweg 33 Woubrugge	15 chalets	geen	geen
6	Park Wijde Aa (Aderweg 8 Roelofarendsveen)	58 recreatiewoningen	10	
7	Balgerij (Kaag)	15 woningen	8	geen
8	HL Breenkade Rijnsaterwoude	6 recreatiewoningen	1	1
9	Westeinde 26-31 Leimuiden	6 chalets	geen	geen
10	Kampeerboerderij de Straat- Hof, Willem van der Veldenweg 57 Leimuiden	Tenten en caravans	geen	geen
11	Platteland Appartementen (pastoor van der Plaatstraat 30 Rijpwetering)	3 appartementen	geen	geen
12	Heiligegeestlaan 10-18-36-42 Rijnsaterwoude		2 inschrijvers	
13	Hoekstuk 1-15 Kaag	17 woningen	1	geen
14	Irenelaan 3a Kaag	13 chalets	4	geen
15	Westerdijk 3d/h Leimuiden		1	
16	Boerderij de Morgenstond, Boekhorsterweg 20 Oud Ade		geen	
17	Camping Groene hart recreatie, Van der Geest (Hofdijklaan 61-63 Oud Ade)	45 stacaravans/chalets	1	geen

BIJLAGE 3

Persoonsgebonden overgangsrecht

In de gemeente Kaag en Braassem wordt in de gevallen waarin sprake is van bewoning van een recreatiewoning vóór de peildatum 14 maart 2007 in het eerstvolgende bestemmingsplan (en in de toekomst omgevingsplan) de bewoning van de recreatiewoning onder persoonsgebonden overgangsrecht gebracht. Volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is een ten behoeve van het handhavingsbeleid gekozen peildatum niet onredelijk wanneer het vanaf deze datum voor iedereen duidelijk was dat het gemeentebestuur plannen had om handhavend te gaan optreden tegen het permanent bewonen van een recreatiewoning. De door de gemeente gekozen peildatum is de datum dat de voormalig gemeente Jacobswoude middels een publicatie kenbaar had gemaakt actief te zullen gaan handhaven. De inwoners van de voormalig gemeente Alkemade is dat vóór de peildatum kenbaar gemaakt maar vanwege de fusie van beide gemeente tot de gemeente Kaag en Braassem werd vanaf vaststelling van het beleid in 2011 voor de gehele gemeente de peildatum 14 maart 2007 gehanteerd.

Indien een bewoner voor 14 maart 2007 staat ingeschreven in de BRP (voormalig GBA) wordt er uitgegaan van permanente bewoning vanaf de datum van inschrijving. Mocht een bewoner niet staan ingeschreven dan zal hij met andere bewijsmiddelen de bewoning van voor die datum aantoonbaar moeten maken.

Onbillijkheid van overwegende aard

De gemeenteraad kan overgaan tot het opnemen van persoonsgebonden overgangsrecht in gevallen waarin het bestaande gebruik, gelet op artikel 3.2.2, vierde lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), niet onder de werking van het algemene overgangsrecht zou vallen en handhavend optreden zou leiden tot een 'onbillijkheid van overwegende aard' als bedoeld in artikel 3.2.3 van het Bro. Voorbeeld van zo'n 'onbillijkheid' is de situatie waarin een recreatiewoning al tientallen jaren wordt gebruikt voor permanente bewoning, zonder dat daartegen handhavend is opgetreden. Uit rechtspraak volgt dat in die gevallen het onbillijk kan zijn om zonder een vorm van overgangsrecht het gebruik niet langer toe te staan.

Gelet op de door de gemeente gekozen peildatum van 14 maart 2007 zal van een dergelijke onbillijkheid niet snel sprake zijn. Toch is het mogelijk dat er andere omstandigheden zijn die ertoe nopen maatwerk toe te passen om te beoordelen of er sprake is van een geval van onbillijkheid van overwegende aard. De kaders die daarvoor worden gehanteerd betreffen:

- Hoge leeftijd (in beginsel hoger dan 70 jaar); en
- Langdurig woonachtig in de recreatiewoning (in ieder geval langer dan 10 jaar); en
- Permanente bewoning is ruimtelijk overwegend minder bezwaarlijk; en
- De recreatiewoning is bouwkundig geschikt voor permanente bewoning; en
- Er is gedurende de tijd van bewoning niet actief gehandhaafd door onder meer het toezenden van een waarschuwingsbrief.

Indien aan alle voorwaarden (cumulatief) wordt voldaan dan kan door persoonlijke omstandigheden van de bewoner het een onbillijkheid van overwegende aard zijn om zonder

een vorm van overgangsrecht op het gebruik te handhaven. De toetsing of hiervan sprake is betreft maatwerk en is voorbehouden aan de gemeenteraad.

Omgevingsvergunning ex artikel 4 onderdeel 10 en 11 Bijlage 2 Bor.

Indien voldaan wordt aan het hiervoor vermelde kader omtrent het persoonsgebonden overgangsrecht kan het college een omgevingsvergunning ex artikel 4 onderdeel 10 of 11 Bijlage 2 Bor afgeven. In het geval dat niet aan de peildatum wordt voldaan maar er mogelijk sprake is van een 'onbillijkheid van overwegende aard' kan het college een omgevingsvergunning af geven voor een periode van maximaal 10 jaar. Het college heeft wel toestemming van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland. Vooralsnog heeft de provincie in haar omgevingsvisie als uitgangspunt genomen dat permanente bewoning van recreatiewoningen onwenselijk is. Vergunningverlening is dan ook niet zomaar haalbaar.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan/omgevingsplan zal de gemeenteraad de afweging moeten maken of zij de permanente bewoning permanent onder het overgangsrecht wenst te brengen. Ook hierbij zal uiteindelijk Gedeputeerde Staten dit toe moeten willen staan.