

# Nieuwsbrief bestemmingsplan recreatiepark Tergouw

## Historie

Er is al geruime tijd sprake van permanente bewoning op park Tergouw. Volgens het nu geldende bestemmingsplan mag dat niet. Maar omdat de gemeente daar in het verleden niet tegen heeft opgetreden zijn verwachtingen ontstaan en is in sommige gevallen zogenoemd overgangsrecht ontstaan.

## Overgangsrecht

Permanente bewoning is in strijd met die bestemming en mag daarom niet. Dit geldt voor de chalets die op 19 oktober 2000 (de datum dat het bestemmingsplan in werking trad) niet permanent bewoond waren. Voor chalets die voor die tijd wel permanent werden bewoond geldt zaakgebonden overgangsrecht. Dit wil zeggen, dat het recht op permanente bewoning blijft bestaan wanneer een chalet wordt verkocht of al één of meerdere keren is verkocht.

## Landelijk beleid

In 2003 heeft de Minister van VROM landelijk beleid bekendgemaakt voor de permanente bewoning van recreatiewoningen. Het nieuwe landelijke beleid wijkt af van de situatie die we hiervoor hebben geschetst.

Volgens het nieuwe landelijke beleid heeft de gemeente twee mogelijkheden om permanente bewoning op Park Tergouw te regelen:

1. legaliseren van de situatie met een persoonsgebonden overgangsrecht of
2. door de bestemming te veranderen in wonen.

In beide gevallen gelden voorwaarden om hiervoor in aanmerking te komen. We beschrijven beide mogelijkheden hierna.

### Optie 1: persoonsgebonden overgangsrecht

Bij persoonsgebonden overgangsrecht geeft de gemeente toestemming aan de huidige bewoner(s) om het chalet permanent te blijven bewonen. Daarvoor moet een regeling in het nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen of een ontheffing worden verleend op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Bij verkoop vervalt de toestemming en mag het chalet alleen nog voor recreatie worden gebruikt.

Voorwaarden om in aanmerking te komen voor een persoonsgebonden beschikking zijn:

- het chalet voldoet aan het Bouwbesluit (hiervan mag in geringe mate worden afgeweken);
- er mag geen strijdigheid zijn met de milieuwetgeving.

De Minister van VROM hanteert als peildatum, dat de aanvrager op 31 oktober 2003 of eerder permanent in het chalet moet wonen. De Minister stuurt binnenkort een wetsvoorstel naar de Tweede Kamer, waarin dit ook wettelijk wordt vastgelegd (zie bijgevoegd nieuwsbericht van het ministerie).

### Optie 2: bestemming wonen

De gemeente kan in het nieuwe bestemmingsplan aan de chalets de bestemming wonen toekennen. Hiermee worden de chalets als volwaardige woningen beschouwd. Dit mag van de minister van VROM alleen als de chalets voldoen aan het Bouwbesluit.

Voorwaarden waaraan het park in elk geval moet voldoen zijn:

- het park was op 31 oktober 2003 in grote mate onrechtmatig bewoond;
- het park moet liggen buiten waardevolle en/of kwetsbare gebieden;
- het park mag niet bedrijfsmatig worden geëxploiteerd (daarmee wordt bedoeld: op een zodanige manier dat daadwerkelijk recreatief gebruik plaatsvindt);
- de bestemmingswijziging mag niet in strijd zijn met milieuwetgeving.

Daarnaast zijn er nog andere wettelijke- en beleidsregels waaraan elk nieuw bestemmingsplan moet voldoen.

### **Afweging College van B&W**

Het College van B&W wil voorop stellen dat het niet in strijd met het landelijk beleid wil, kan en mag handelen. Het landelijk beleid is dus uitgangspunt. Daarnaast willen burgemeester en wethouders zoveel als mogelijk rekening houden met de belangen van de bewoners van park Tergouw.

Veel bewoners van het park vallen op dit moment onder het zaakgebonden overgangsrecht. De persoonsgebonden beschikking betekent voor hen een verslechtering van hun bestaande rechten. Daarom wil de gemeente eerst onderzoeken of het park een woonbestemming kan krijgen. Als dat niet mogelijk blijkt, dan moet het college aan de gemeenteraad een bestemmingsplan voorleggen met een recreatieve bestemming voor het park. In dat geval blijft de persoonsgebonden beschikking als mogelijkheid over.

### **Eerst onderzoek**

Voordat een nieuw bestemmingsplan kan worden opgesteld met een woonbestemming, moet de gemeente onderzoeken of de chalets op het park voldoen aan het Bouwbesluit. Als niet alle chalets voldoen, dan moet worden geïnteriseerd hoeveel chalets niet voldoen en op welke punten. De gemeente kan dan beoordelen of het mogelijk is om de chalets die niet voldoen, zodanig aan te passen dat ze daarna wel aan het Bouwbesluit voldoen. Daarnaast moet worden beoordeeld of park Tergouw voldoet aan de hiervoor genoemde voorwaarden. Als blijkt dat het niet mogelijk is om alle chalets binnen een redelijke termijn te laten voldoen aan het Bouwbesluit, of het park voldoet niet aan alle voorwaarden, dan is een woonbestemming niet mogelijk.

### **Planning**

De gemeente wil graag uiterlijk in de eerste maanden van 2010 een bestemmingsplan in procedure brengen. Dit betekent dat de toetsing van de chalets aan het Bouwbesluit zo snel mogelijk na de zomervakantie zal worden uitgevoerd. Hiervoor is het noodzakelijk dat een aantal chalets worden bezocht voor een bouwkundige opname. De bewoners krijgen hierover persoonlijk bericht.

Uiteraard houden wij u op de hoogte van de uitkomsten.

### **Vragen**

Als u over of naar aanleiding van de inhoud van deze nieuwsbrief vragen heeft, kunt u na 24 augustus contact opnemen met de heer Corné van Oevelen op telefoonnummer 0481 362173 of per mail [C.vanOevelen@Overbetuwe.nl](mailto:C.vanOevelen@Overbetuwe.nl).

## **Kabinet biedt duidelijkheid aan bewoners recreatiewoningen**

Gemeenten worden verplicht een ontheffing te verlenen aan langdurig 'gedoogde' onrechtmatige bewoners van recreatiewoningen. De ministerraad heeft ingestemd met een daartoe strekkend wetsvoorstel van minister Cramer van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. Het kabinet komt daarmee tegemoet aan de wens van de Tweede Kamer om definitief duidelijkheid voor betrokkenen te creëren.

De Wet ontheffing onrechtmatige bewoning recreatiewoningen zal gelden voor mensen die uiterlijk op 31 oktober 2003 in hun recreatiewoning zijn getrokken en daar sindsdien onafgebroken hebben gewoond. Voorwaarde is wel dat zij nooit door hun gemeente op die bewoning zijn aangesproken. Ook mag bewoning niet in strijd zijn met de milieuwetgeving.

Gemeenten worden door de nieuwe wet verplicht langdurig 'gedoogde' bewoners op aanvraag een ontheffing te verlenen van het bestemmingsplanverbod op wonen in een recreatiewoning. Wel moeten de bewoners hun bewoning bewijzen met minimaal twee in de wet genoemde bewijsmiddelen, zoals bijvoorbeeld renteaftrek, ziektekostenverzekeringsspolis of inschrijving bij huisarts en GBA. Ook andere bewijzen kunnen eventueel leiden tot een - in dat geval niet verplichte - ontheffing. Indien gemeenten de beslistermijn overschrijden, wordt automatisch ontheffing verleend. Tegen ontheffingverlening kan bezwaar en beroep worden aangetekend. De aanvraagmogelijkheid bestaat twee jaar en de ontheffing is - evenals in het huidige Besluit ruimtelijke ordening - persoonsgebonden en vervalt bij beëindiging van de bewoning. De gemeente moet bij haar ontheffingverlening de bewoner er ook op wijzen dat de recreatiewoning moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit 2003. De ministerraad heeft ermee ingestemd dat het wetsvoorstel voor advies aan de Raad van State zal worden gezonden. De tekst van het wetsvoorstel en van het advies van de Raad van State worden openbaar bij indiening bij de Tweede Kamer. Het streven is dat de wet op 1 januari 2010 in werking treedt.