

Raadsvoorstel

Status: Besluitvormend

Agendapunt:	11
Onderwerp:	Beleidsplan Handhaving permanente bewoning recreatiewoningen
Datum:	2 april 2013
Portefeuillehouder:	dhr. N.L. Agricola
Decosnummer:	45
Informant:	G. Janssen E. g.janssen@dalfsen.nl T. (0529) 48 83 53

Voorstel:

Het beleidsplan "Handhaving permanente bewoning recreatiewoningen" vast te stellen.

Inleiding:

Al vele jaren speelt in de gemeente Dalfsen de discussie over permanente bewoning van recreatiewoningen. Tegen illegale permanente bewoning zal handhavend opgetreden moeten worden. Het vaststellen van twee nieuwe bestemmingsplannen, het bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen en het bestemmingsplan Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen, is een natuurlijk moment om het beleid voor handhavend optreden tegen illegale permanente bewoning vast te stellen.

Argumenten:

Verzoek van de raad

Uw raad heeft in het verleden regelmatig aangegeven dat het vaststellen van de nieuwe bestemmingsplannen met zich meebrengt dat er ook een plan moet worden vastgesteld voor wat betreft de handhaving van illegale bewoning.

Beginselplicht tot handhaven

Het college is in beginsel verplicht om handhavend op te treden tegen overtreding van wet- of regelgeving. Dit is niet het geval wanneer er sprake is van concreet zicht op legalisatie of het algemeen belang van handhaving niet opweegt tegen het individuele belang van de overtreder. 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 kan dit anders liggen.

Helder handhavingsbeleid

Met dit voorstel zullen de huidige bewoners die illegaal hun recreatiewoning bewonen de mogelijkheid krijgen om, onder een last onder dwangsom, voor 1 januari 2018 de illegale bewoning te beëindigen. Tegen nieuwe gevallen zal volgens regulier handhavingsbeleid handhavend worden opgetreden. Door vaststelling van dit beleidsplan krijgen eigenaren en bewoners van recreatiewoningen duidelijkheid.

Termijn 1 januari 2018

De termijn van 1 januari 2018 is ingegeven door de actuele economische situatie. Deze situatie heeft grote gevolgen voor de woningmarkt. Recreatiewoningen zijn moeilijk, zo niet onverkoopbaar. De waarde van recreatiewoningen neemt hierdoor sterk af. Bewoners komen klem in hun situatie te zitten, waardoor de toch al vaak niet florissante vooruitzichten, nog uitzichtlozer dreigen te worden. Dit voorkomt een soepele doorstroming naar een legale oplossing. Door een langere overgangstermijn te hanteren ontstaat voor de huidige bewoners ruimte om een alternatief te zoeken voor hun bewoning. Nieuwe gevallen zullen geen aanspraak kunnen maken op de langere overgangstermijn, aangezien zij op de hoogte (kunnen) zijn van het beleid. Nieuwe eigenaren en nieuwe bewoners zullen geïnformeerd worden over het beleid.

Voor de overige onderbouwing en uitwerking van het beleidsplan wordt verwezen naar het beleidsplan zelf.

Kanttekeningen

Precedentwerking

Het argument om de huidige recessie te gebruiken om een langere begunstigingstermijn aan te houden heeft mogelijk precedentwerking. Bedrijven of woningeigenaren kunnen dit argument gebruiken om niet (direct) te voldoen aan de wet- en regelgeving vanwege de economische omstandigheden waarin het betreffende bedrijf of de betreffende persoon in verkeerd.

Langdurige begunstigingstermijn

Een dwangsom opleggen met een langdurige begunstigingstermijn (4 jaar) houdt een juridisch risico in. Dit kan beoordeeld worden als een (impliciet) gedoogbesluit.

Een oordeel van de Raad van State over de begunstigingstermijnen tot 1 januari 2018, zal alleen worden gegeven wanneer derdebelanghebbenden in bezwaar en beroep gaan tegen de opgelegde last onder dwangsom. Het is op dit moment niet in te schatten of belanghebbenden in de omgeving van een recreatiewoning bezwaar zullen hebben tegen de opgelegde last onder dwangsom.

Alternatieven:

Het is mogelijk om geen onderscheid te maken tussen bestaande gevallen en nieuwe gevallen en recreatiewoningen volgens het regulier handavingsbeleid te behandelen. Dit zal dan betekenen dat alle gevallen binnen een halfjaar de permanente bewoning moeten beëindigen.

Financiële dekking:

Het is op dit moment niet concreet in te schatten welke kosten hiermee gemoeid zijn, aangezien niet valt in te schatten hoeveel recreatiewoningen illegaal permanent worden bewoond. Wij hopen door middel van een vragenformulier en de aanvragen om een persoonsgebonden omgevingsvergunning een goede inschatting te kunnen maken. Dit zal in de voorjaarsnota worden meegenomen.

Hieronder is een berekening opgenomen van de mogelijke kosten van handhaving van permanente bewoning van recreatiewoningen. Aangezien deze berekening is gebaseerd op een inschatting van het aantal illegaal permanent bewoonde recreatiewoningen (schatting is 40% van de recreatiewoningen) zijn de kosten ook een inschatting. Gezien de grote onzekerheid over deze cijfers kan dit nog niet als besluit voorgelegd worden aan uw college en aan de raad.

Er is een onderscheid gemaakt in de kosten tussen interne en externe kosten. De interne kosten kan voorzover nu is in te schatten, door herschikking van taken worden opgevangen binnen de huidige bezetting. Voor de externe kosten zal van uw raad extra budget worden gevraagd.

	INTERN	EXTERN
	(incl. 10 % onvoorzien)	
2013	€ 97.831	€ 1.396
2014	€ 176.616	€ 173.164
2015	€ 90.267	€ 57.593
2016	€ 90.154	€ 8.639
2017	€ 51.194	€ -
2018	€ 51.194	€ -
	€ 557.256	€ 240.932

Uit de tabel blijkt dat in 2014 de nadruk zal komen te liggen in de handhaving. In de praktijk zullen die kosten mogelijk nog enigszins verschuiven naar volgende jaren.

Communicatie:

Direct na vaststelling van de bestemmingsplannen zullen alle eigenaren en bewoners van recreatiewoningen worden geïnformeerd over de status van hun recreatiewoning en over de eventuele acties die zij moeten ondernemen.

Vervolg:

Het beleidsplan zal besluitvormend worden voorgelegd aan uw raad van 22 april 2013.

Bijlagen:

Beleidsplan Handhaving permanente bewoning recreatiewoningen

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. H.C.P. Noten

de secretaris-directeur,
drs. H. Zwart

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 2 april 2013, nummer 45;

overwegende dat:

- het college in beginsel verplicht is om handhavend op te treden tegen overtreding van wet- of regelgeving;
- door vaststelling van het beleidsplan Handhaving permanente bewoning recreatiewoningen eigenaren en bewoners van recreatiewoningen duidelijkheid krijgen.

gelet op:

- de ontwikkeling van de bestemmingsplannen 'Buitengebied Dalfsen' en 'Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen';
- de actuele economische situatie.

b e s l u i t :

Het beleidsplan Handhaving permanente bewoning recreatiewoningen vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 22 april 2013.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. H.C.P. Noten

de griffier,
N.A. IJnema Msc