

Meest gestelde vragen over permanente bewoning van recreatieverblijven

1. Mag ik permanent wonen in een recreatieverblijf (bijvoorbeeld chalet, stacaravan of zomerhuisje)?

Nee. Het permanent bewonen van een recreatieverblijf is in strijd met artikel 2.1 eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de recreatieve bestemming van deze verblijven, die in het bestemmingsplan is vastgelegd.
2. Wanneer is er sprake van permanente bewoning?

Als het recreatieverblijf als hoofdverblijf wordt gebruikt, is er sprake van permanente bewoning. Er is onder meer sprake van gebruik als hoofdverblijf als het recreatieverblijf het 'centrum van het sociale en maatschappelijke leven' van een persoon is. Met andere woorden, als de dagelijkse activiteiten in het leven vanuit de recreatiewoning worden gepland en ondernomen, is er sprake van een hoofdverblijf, wat betekent dat er sprake is van permanente bewoning.
3. Als ik nou een deel van het jaar ergens anders ga wonen is er dan nog steeds sprake van permanente bewoning?

Ja, in principe wel, als het recreatieverblijf in het overige deel van het jaar als hoofdverblijf, zoals hierboven omschreven is, wordt gebruikt.
4. Als de gemeente mij toestaat ingeschreven te staan in de Basisregistratie Personen (BRP, voorheen GBA) op het adres van het recreatieverblijf, stemt zij dan niet automatisch in met het strijdige gebruik?

Nee, het feit dat het bestemmingsplan permanente bewoning van het recreatieverblijf verbiedt, staat in principe los van de verplichting uit de Wet basisregistratie personen om u in te laten schrijven op het adres waar u het feitelijke hoofdverblijf heeft. Op grond van vaste rechtspraak kan de acceptatie van een inschrijving in de BRP niet worden opgevat als een toestemming voor permanente bewoning van een recreatieverblijf, omdat deze inschrijving op grond van het stelsel van de Wetbasisregistratie personen niet om die reden kan worden geweigerd. Het stelsel van de wet BRP verplicht u om u in te schrijven op het adres waar u uw feitelijke hoofdverblijf heeft, waar u het merendeel van uw tijd doorbrengt (artikel 1.1 onder o 'woonadres' en artikel 2.38 en 2.39 Wet basisregistratie personen).
5. Waarom kan de gemeente de permanente bewoning van mijn recreatieverblijf niet gewoon legaliseren?

De gemeente is niet de enige die hierin een stem heeft. Onder andere de provincie Noord-Brabant heeft hierin ook een stem. Zowel de gemeente Oss als de provincie Noord-Brabant hebben te kennen gegeven de recreatieve functie van het recreatiegebied de Lithse Ham te willen behouden.
6. De gemeente heeft het permanent bewonen van mijn recreatieverblijf al zo lang gedoogd en ik heb altijd netjes mijn gemeentelijke belastingen betaald. Dan is er toch sprake van gewoonterecht en dat kunnen ze me toch niet zomaar afpakken?

Nee, de gemeente verliest haar recht om te handhaven niet. Dit betekent echter niet dat de gemeente zomaar handhavend zal optreden tegen permanente bewoning die al lang bestaat.

Wij hebben een overgangsregeling voor bestaande gevallen vastgesteld.

7. Mag ik mijn recreatieverblijf verhuren aan iemand anders om leegstand te voorkomen?
Verhuren mag enkel voor recreatief gebruik.
8. Wat is overgangsrecht en wanneer heb ik daar recht op?
Als het strijdige gebruik (aantoonbaar) is begonnen onder het vorige bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen uit dat bestemmingsplan, kan dit gebruik onder het overgangsrecht van het huidige bestemmingsplan vallen. Dit wil zeggen dat de bewoners van het betreffende recreatieverblijf hier permanent mogen blijven wonen. U geniet overgangsrechtelijke bescherming als voldaan wordt aan de voorschriften daarvoor uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Lith 2013'. Het overgangsrecht geldt overigens alleen voor het strijdige gebruik en is ook van toepassing op rechtsopvolgers (toekomstige eigenaren) van het betreffende recreatieverblijf.
9. Wanneer vervalt het overgangsrecht?
Als het strijdige gebruik langer dan een jaar is onderbroken.
10. Wanneer heb ik recht op een omgevingsvergunning (voorheen persoonsgebonden ontheffing)?
Een omgevingsvergunning wegens planologische afwijking kan niet worden verleend voor een chalet of stacaravan. Alleen recreatiewoningen kunnen in aanmerking komen voor een omgevingsvergunning. Het moet dan gaan om recreatiewoningen die voldoen aan de vereisten uit artikel 5.18 vierde lid Besluit omgevingsrecht (Bor) juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a, ten tweede, van de Wabo en artikel 4 onderdeel 10 van bijlage II behorende bij het Bor.
11. Wanneer is sprake van een recreatiewoning?
Hiervoor is geen vastomlijnde definitie, maar in de rechtspraak wordt onderscheid gemaakt in stacaravans, chalets (dubbele stacaravans) en recreatiewoningen. De eerste twee zijn expliciet door de minister van Infrastructuur en Milieu uitgezonderd van de mogelijkheid een omgevingsvergunning te verkrijgen wegens planologische afwijking.
12. Mag ik mijn recreatieverblijf verbouwen of helemaal vernieuwen en heb ik daar een bouwvergunning voor nodig?
Voor het verbouwen of vernieuwen van een recreatieverblijf heeft u geen omgevingsvergunning nodig zolang u blijft binnen de regels van het bestemmingsplan. In artikel 12.2.2 van het bestemmingsplan Buitengebied Lith 2013 is geregeld waar de 'bouwwerken voor recreatief nachtverblijf' aan moeten voldoen. In artikel 3, aanhef en tweede lid van Bijlage II van het Bor is geregeld dat voor het onderdeel bouwen geen vergunning nodig is als aan de vereisten genoemd in het artikel wordt voldaan. Als het bouwen, verbouwen of vernieuwen plaatsvindt ten behoeve van permanente bewoning kan er geen omgevingsvergunning worden verleend omdat het recreatieverblijf in strijd met de bestemming wordt gebruikt. Een eventuele aanvraag om omgevingsvergunning zullen wij dan vervolgens moeten weigeren.