

Aan Burgemeester en Wethouders van de gemeenten in Drenthe.

Geacht Colleges,

Het is een roerige tijd voor bestuurders. Ons land heeft veel problemen op te lossen, waaronder de woningcrisis. De minister wil dat er onder voorwaarden recreatiewoningen beschikbaar komen voor permanente bewoning. Het project Vitale Vakantieparken Drenthe komt wellicht onder druk te staan. Een tweetal gemeenten heeft zich al terug getrokken uit het project. Volgens de vorige voorzitter van de betreffende stuurgroep de heer Henk van de Boer gaan woningen voor recreatie niet samen met woningen voor permanente bewoning. Daar zet ik een vraagteken bij. Veelal gaat de mengvorm heel goed in de praktijk. Ik denk dat de problemen daar niet groter zijn dan in veel woonwijken in de steden en dorpen. Over dat onderwerp heb ik in 2015 al eens een notitie gemaakt, zie de bijlage. Na 9 jaar is de notitie nu heel actueel. Mijn suggestie in die notitie is om de bestemming als recreatiewoningen te handhaven en om permanent wonen mogelijk te maken onder voorwaarden, al dan niet middels vrijstelling. De voorwaarden moeten dan zijn dat de woningen voldoen aan de eisen voor permanente woningen volgens het Bouwbesluit. Ik denk dat het een praktische oplossing is die veel gedoe voorkomt, bijv. ten aanzien van de handhaving. Ook is het een goede bijdrage aan het woningtekort. Wellicht is het goed om de recreatiemogelijkheden in Drenthe ondergeschikt te maken aan de eerste levensbehoefte "wonen".

Misschien kunt u er iets mee.

Met vriendelijke groet. [REDACTED], Dwingeloo

Andere denkrichting permanente bewoning recreatiewoningen.

Het permanent bewonen van een recreatiewoning is een dankbaar onderwerp om op verjaardagen te bespreken. Een ieder heeft er een mening over, vooral verschillende. In de politiek wordt er ook zeer verschillend over gedacht. De landelijke overheid verschuift de bevoegdheden naar de provincie en die schuift het weer voor een groot deel door naar de gemeenten. Het gevolg is dat er grote verschillen ontstaan in beleid en handhaving. De verschillen bij de Drentse gemeenten zijn erg groot. In de ene gemeente wordt wel gehandhaafd en in de andere niet. Er wordt gedoogd, er worden ontheffingen verleend, er wordt een oogje toegeknepen. Je kunt het zo gek niet bedenken of het komt voor. Kijk ook maar eens hoe de feitelijke situatie nu is en hoe gemeenten recentelijk nog op een creatieve manier vergunningen hebben verleend. Vaak is het beleid, voor zover daar sprake van is, aan een simpele burger niet uit te leggen. Chaos dreigt, als die er al niet is.

Hieronder wat situaties en voorbeelden waarbij functie, soort woning en gebruik door elkaar lopen. Wat is een recreatiewoning? Wanneer is er sprake van permanente bewoning?

Je moet medelijden hebben met de handhavers.

- *Mag je recreëren in een rijtjeswoning? Bejaarden moeten wonen in een bejaardenwoning.*
- *Is Drenthenieren een vorm van permanent recreëren en mag dat in een recreatiewoning?*
- *Jan en Piet hebben samen een recreatiewoning; Jan en zijn vrouw staan er ingeschreven en zij verblijven er 180 dagen per jaar. De rest van het jaar zitten zij in Spanje. Voor Piet geldt hetzelfde, alleen hij is zomers in Zweden (de woning staat dus 5 dagen per jaar leeg en wordt intensief bewoond). Broer Klaas pakt het tussenliggende midweekje nog wel eens mee.*
- *Een recreatiewoning wordt voor een jaar of langer door een starter, een asielzoeker of iemand die gescheiden is bewoond; dit wisselende gebruik is structureel (meestal een huursituatie).*
- *Een recreatiewoning vaak verhuren aan een groep van 8 personen is intensief; permanente bewoning door 2 werkende starters is dat niet. De "druk" op het gebied is navenant.*
- *Er is een groot tekort aan de wat kleinere en betaalbare woningen.*
- *Een kapitein van een schip (alleenstaand) woont permanent in een recreatiewoning, maar is er nog geen 100 dagen per jaar. Hem dwingen om te verhuren geeft meer druk op het gebied.*
- *De postbusbewoners krijgen nachtelijke controles op de oprit. Dat geldt ook bij gebruik van adreskinderen.*
- *De fiscus heeft andere criteria dan gemeenten voor permanent wonen/hoofdverblijf.*
- *Mensen in een woonwagen of woonboot wonen kleinschalig, maar dat is wel een volwaardige woonvorm; waarom kan wonen in een recreatiewoning dan geen volwaardige (kleinschalige) oplossing zijn?*

Hieronder veel gehoorde argumenten om beleidsmatig geen permanente bewoning toe te staan.

Het gebruik van een recreatiewoning kan heel intensief zijn en is vergelijkbaar met een woning voor permanente bewoning, zoals uit de voorbeelden blijkt. Het argument van "druk" op het (natuur-)gebied gaat dus niet op. Een woning kan bij gebruik als recreatiewoning intensiever worden gebruikt dan bij permanente bewoning.

De verstening van het platteland en natuurgebieden moet niet toenemen. Dit is een argument, maar is te ondervangen door de bepalingen van het bestemmingsplan (zie hierna)

Het gebied is niet goed ontsloten en er ontbreken voorzieningen; dit kan geen argument zijn. Men is niet verplicht om er te gaan wonen, men kiest er voor en neemt de beperkingen voor lief. Overigens gelden die argumenten ook voor recreatiewoningen.

Suggestie van een meedenkende burger.

Kies voor een praktische en eenvoudige oplossing en maak je niet druk **over hoe en door wie** een recreatiewoning wordt gebruikt. Dat kan veel ellende, kosten en procedures besparen op het punt van de handhaving en vrijstelling. Of er nu 365 dagen per jaar door de dezelfde mensen wordt gerecreëerd of door verschillende, dat is toch geen verschil in de zin van ruimtelijke ordening in relatie tot de natuur?

Zoek eventuele wenselijke beperkingen in de bepalingen van het bestemmingsplan. In de nieuwste bestemmingsplannen gaan gemeenten uit van een recreatiewoning van 80 – 100 m². Dat voorkomt verdere verstening van het platteland.

Het kunnen dan geen grote landhuizen worden. Eigenaren kunnen zich niet verrijken. Dit wordt ook als een argument gebruikt tegen permanente bewoning.

Mogelijke voorwaarden en bepalingen:

- a. Blijf het recreatiewoningen noemen, waarbij dan “wonen is toegestaan”. Dit rechtvaardigt dan ook dat de bebouwingsmogelijkheden beperkt zijn en maakt duidelijk dat de woningen eigenlijk als recreatiewoningen bedoeld zijn. Hiermee voorkom je ook dat er openbare voorzieningen en ontsluiting geclaimd worden.
- b. De woningen moeten voldoen aan de eisen van het bouwbesluit (o.a. veiligheid, gezondheid en energiebeperking). Dit komt de kwaliteit ten goede.
- c. Als voorschriften bijvoorbeeld: oppervlakte maximaal 100 m² en hoogte maximaal 7 meter.
- d. Bijgebouwen maximaal 20 m², hoogte maximaal 3,50 meter.

De omvang van deze woningen is beperkt. De woningen voegen zich bij toepassing van de juiste kleuren en materialen goed in het Drentse landschap. (zie voorbeeld hieronder)

Permanente bewoning mogelijk maken maakt de financiering eenvoudiger en goedkoper, hetgeen de kwaliteit ten goede komt.

Versie 28 nov '15



natuurlodge elders in Drenthe, bron NMF Drenthe.

Zie ook het boek van Mieke Dings: “Tussen tent en villa. Het vakantiepark in Nederland 1920 – NU”.

Een citaat uit de recensie in DvhN 21 nov. '15: “Sommige gemeenten hebben het verbod op permanente bewoning al lang opgeheven. Dings vindt het hoog tijd dat het overal gebeurt”.

Verwezen wordt verder naar een voordracht van Prof. Dr. H. Voogd van RU Groningen op 21 mei 2003 over recreatiewoningen.

Hieronder zijn conclusies.

Conclusies

Volgens artikel 10 WRO, lid 1, mogen bestemmingsplanvoorschriften slechts om dringende redenen een beperking van het meest doelmatige gebruik inhouden. Beleidsmakers behoren zich af te vragen of slecht verhuurbare, dus lege, recreatiewoningen echt het meest doelmatige gebruik zijn. De conclusie kan niet anders zijn dan dat wonen in niet-bedrijfsmatig verhuurde recreatiewoningen niet langer bestreden moet worden tegen hoge kosten en soms groot persoonlijk leed van betrokken bewoners.

Het is een illusie te denken dat van 10-20.000 recreatiewoningen alle permanente bewoners ‘verjaagd’ kunnen worden. Het is een nog grotere illusie te denken dat recreatiewoningen waaruit bewoners zijn verjaagd weer ‘per definitie’ beschikbaar komen voor de traditionele recreatieve markt.

Het verbod op permanente bewoning van recreatiewoningen kan en moet beperkt blijven tot de commerciële complexen. Recreatiewoningen die hieraan niet voldoen, behoren de status van een gewone woning te krijgen. Afhankelijk van lokale omstandigheden (vooral ligging nabij natuurgebieden) moeten gemeenten kunnen besluiten of de in een bestemmingsplan opgenomen bouwkundige beperkingen voor deze recreatiewoningen gehandhaafd moeten blijven dan wel moeten worden versoepeld of aangescherpt, bijv. ten aanzien van ontbrekende bouwkundige kwaliteiten. Een coulante menswaardige opstelling naar bewoners dient hierbij altijd voorop te staan, mede gelet op de hoeveelheid boter die sommige overheden op hun hoofd hebben door hun laakbare gedrag in het verleden.

Onder stedenbouwkundigen, architecten, geografen en planologen begint zich een consensus af te tekenen dat ons land niet langer beschouwd moet worden als een dichtbevolkt land, maar als een dunbevolkte stad. Dit, en de huidige situatie op de woningmarkt, noopt tot een nieuwe visie op de volkshuisvesting, waarin ook recreatiewoningen een plaats moeten en kunnen krijgen. Deregulering is daarvoor essentieel. Het is afwachten of de nieuwe regering deze kans grijpt.

Henk Voogd - Mei 2003

Bron: <http://www.frw.rug.nl/persons/voogd/nirovpap.pdf>