

Blog: Recreëren kun je leren

14-12-2015 10:38

De tijd dat wij graag recreëerden in klassieke tenten, tour- of stacaravans is nu wel voorbij. Overnachten in een verandachalet, glamping, trekkershut, tipi tent, pod, safaritent of lodge is veel leuker. Met eigen voorzieningen als een toilet en douche, een natuurzwembad, groepslessen yoga en een pop-up restaurant is zelfs de anti-kampeerder verkocht.

Deze nieuwe recreatievormen laten zich alleen planologisch nog niet zo goed inpassen in klassieke recreatieve bestemmingen zoals kampeerterreinen of kleinschalig kamperen. Binnen deze bestemmingen mogen in de regel alleen mobiele kampeermiddelen worden geplaatst. Daarmee bedoelt de planwetgever alleen die kampeermiddelen toe te staan die niet als bouwwerk aan te merken zijn. Want, zo denkt de planwetgever, dan is er ook geen bouwvlak nodig en ontstaat niet het risico dat er vergunningvrij nog van alles zal worden bijgebouwd. Bijkomend voordeel is ook dat de kans dat er permanente bewoning plaatsvindt, zeer klein is. Want wie wil nu overwinteren in een klassieke tent zonder voorzieningen?

Strikte letter

Een tent met een toilet, douche en kachel neigt al snel naar een echt bouwwerk zoals we dat kennen van recreatiewoningen, zoals stacaravans of chalets. Maar dat is het ook niet, althans niet naar de strikte letter van de planologie waaruit blijkt dat het moet gaan om een permanent aanwezig gebouw. De moderne tent, glamping of lodge is dat niet. Die staat op de grond of op een plankier, is voorzien van een rookkanaal voor een pelletkachel en wordt aangesloten op het riool, maar is binnen het uur verplaatst of afgebroken.

Rechters bemoeien zich regelmatig met de vraag of deze moderne kampeermiddelen zijn in te passen op recreatieterreinen en kunnen dan niet anders dan eerst kijken naar de strikte letter van de wet. Is het kampeermiddel aan te merken als een bouwwerk, dan is voor de oprichting ervan een bouwvlak vereist en als die niet is ingetekend op de plankaart, dan mag het niet (zonder vergunning) worden geplaatst. Sterker, dan is er sprake van een illegaal bouwwerk waartegen handhavend mag worden opgetreden. Zo zijn legertenten (1), glampings (tenthuisje) (2), maar ook pegadotenten (3) al als bouwwerk aangemerkt. Bij een rechter haal je als exploitant of eigenaar dus bakzeil als je de gemeente in zo'n procedure tegen je hebt: zonder bouwvlak geen hippe tent.

Dat is jammer want recreatieterreinen zijn wel de toeristische paradepaardjes van gemeenten. Net als de exploitant hebben gemeenten belang bij verruiming van de interpretatie van de planologische regels. De markt vraagt daar ook om. De rek opzoeken van de regels is echter alleen niet afhankelijk van de welwillendheid van gemeenten, maar ook van de ruimte die een bestemmingsplan nog biedt. Als er bijvoorbeeld wel kampeermiddelen zijn toegestaan en die definitie niet beperkt is tot alleen mobiele kampeermiddelen, dan is er ruimte om bijvoorbeeld safaritenten toe te staan. Ruimte is dan slechts nog een kwestie van perspectief (4).

Een blog van Judith Woolderink, advocaat sectie bestuursrecht bij [De Kempenaer Advocaten](#).

1. Gst. 2007, 19: 19. ABRvS 6-12-06. Woningwet, bouwwerken. Last onder dwangsom, legertenten. (Schijndel) m.nt. J.M.H. F. Teunissen.

2. ABRvS, 04-11-2015, nr. 201503988/1/A1 en 201503988/3/A1

3. ABRvS 17 april 2013, nr. 201206716/1/A1

4. Zie ook 'De regels en de rek, 7x7 rektips om ruimte te maken voor initiatief', Boukje Keijzer, ISBN: 978-90-824570-0-01, 2015

VASTGOED JOURNAAL

Judith Woolderink