

AGENDAPUNT voor burgemeester en wethouders		Nummer: 08		
		Datum vergadering: 10-05-2016		
		Hamer-/besprekstuk	Besprekstuk	
Onderwerp:	Beleidsregel tijdelijke bewoning recreatieve nachtverblijven			
Conceptbesluit: (het college besluit:)	1. De beleidsregel Tijdelijke bewoning recreatieve nachtverblijven vast te stellen; 2. Een raadsvoorstel voor te bereiden om de "Verordening op de heffing en invordering van leges 2016" aan te passen conform bijgevoegde advies.			
Financiële consequenties	Kosten:	Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning worden leges in rekening gebracht.		
	Dekking	Voorstel is om de legesverordening hiervoor aan te passen.		
Samenvatting:	In de gemeente Steenwijkerland is een breed aanbod aan verblijfsrecreatieve mogelijkheden. Recreatieobjecten waarin geslapen kan worden zijn in de bestemmingsplannen voor de Verblijfsrecreatierreinen aangeduid als 'recreatief nachtverblijf'. Het gebruik van een recreatief nachtverblijf als woning is strijdig met de geldende bestemmingsplannen. De gemeenteraad heeft tijdens de politieke markt van 15 december 2015 echter aangegeven een mogelijkheid te willen bieden voor het tijdelijk bewonen van recreatiewoningen. Dit bijvoorbeeld voor mensen die door een calamiteit tijdelijk een andere woonruimte nodig hebben. De voorliggende regeling voorziet daarin.			
Bijlagen:	Bijgevoegd: Beleidsregel Tijdelijke bewoning recreatieve nachtverblijven			
Bestuurlijk traject:	Vergadering van	Datum	Commissie	Uiterlijke beslisdatum
	College	10-05-2016		
	Raadscommissie 14-06	17-05-2016	t.k.n.	
	Raad			
Vorbereid met:	P. van der Berg, J. Botter, G. Klaren (IenO), MO			
Communicatie en openbaarheid:	Zijn dit besluit en de achterliggende stukken openbaar?			Ja
	[1] Ja, niet naar de pers			
Programma:	Niet van toepassing			
Parafen:	Medewerker	Anna Petra van der Wal	paraaf	
	Afdeling	REO		
	Afdelingsmanager		paraaf	
	Secretaris	S. Weistra	paraaf	
	Portefeuillehouder	weth. Dedden	paraaf	
Besluit B&W:	1. De beleidsregel Tijdelijke bewoning recreatieve nachtverblijven, vast te stellen; 2. Een raadsvoorstel voor te bereiden om de "Verordening op de heffing en invordering van leges 2016" aan te passen conform bijgevoegde advies. 3. de beleidsregel in werking te laten treden na vaststelling van de 'verordening op de heffing en invordering van leges'.			

Collegeadvies:

Inleiding

Bekend gegeven is dat een deel van de recreatieve nachtverblijven, zoals recreatiewoningen, chalets en stacaravans, in de gemeente Steenwijkerland gebruikt wordt als (tijdelijke) woning. Het wonen in een recreatief nachtverblijf is ongewenst en is dan ook niet toegestaan op grond van de geldende bestemmingsplannen (en beheersverordeningen). De gemeenteraad heeft echter aangegeven dat er situaties denkbaar zijn waarvoor het tijdelijk wonen in een recreatief nachtverblijf als passende oplossing wordt gezien en waaraan zij haar medewerking zou willen verlenen. Met deze beleidsregel willen wij inwoners een overbruggingsmogelijkheid bieden om tijdelijk een recreatief nachtverblijf te gebruiken als woning. In deze regeling wordt een legale mogelijkheid geboden voor het tijdelijk bewonen van een recreatief nachtverblijf. Dit doen wij in de vorm van een vergunningstelsel waarbij uw college het bevoegde gezag is.

Argumenten

1.1 Juridische grondslag voor de regeling

In deze regeling hebben we gekozen voor een vergunningstelsel waarbij uw college het bevoegde gezag is voor zowel het verlenen van de omgevingsvergunning als het stellen van de voorwaarden waaronder deze vergunning wordt verleend. De bevoegdheid voor uw college om dit te doen volgt uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (art. 2.12 lid 1 sub a onder 2) in combinatie met het Besluit omgevingsrecht (art. 4 onderdeel 11 van bijlage II).

Met deze regeling is gezocht naar een mogelijkheid die zowel past bij de bevoegdheden van uw college als een redelijke proceduretijd heeft voor de mensen die van de regeling gebruik willen maken. Op deze regeling is de reguliere vergunningprocedure van toepassing. Dit is op dit moment de snelste procedure die beschikbaar is binnen het huidige wettelijke stelsel.

1.2 De gestelde voorwaarden in de regeling

Het wonen in een recreatief(nacht)verblijf is in beginsel strijdig met het bestemmingsplan, ook wanneer dit slechts tijdelijk gebeurt. De term 'wonen' wil daarbij zeggen dat de bewoners niet elders hun hoofdverblijf hebben. Deze regeling ziet op gevallen waarin tijdelijk behoefte is aan een ander hoofdverblijf. Denk hierbij aan calamiteiten maar bijvoorbeeld ook als gevolg van een echtscheiding. Deze regeling biedt geen oplossing voor mensen die voor langere tijd een nieuwe woning zoeken.

Bij het zoeken van tijdelijke woonruimte wordt bij voorkeur eerst gekeken naar de mogelijkheden binnen de reguliere woningvoorraad. De woningcorporaties die lokaal actief zijn spelen daarbij een belangrijke rol. Het is echter goed denkbaar dat niet voor iedereen direct een passende oplossing gevonden kan worden. De voorwaarden in de regeling zijn dan ook zo ingericht dat de tijdelijkheid gegarandeerd is en dat de keuze voor het tijdelijk wonen in een recreatief verblijf geen automatisme wordt.

1.3 Evaluatie

Op dit moment is het tijdelijk bewonen van een recreatieverblijf niet toegestaan en wordt door de mensen die dit doen ook geen toestemming daartoe gevraagd. Dit betekent dat we op dit moment geen inzicht hebben in de werkelijke behoeften die bij mensen leven. Het is dan ook belangrijk om dit beleid te evalueren om te onderzoeken of er gebruik van wordt gemaakt, of er knelpunten zijn en hoe vaak de regeling wordt toegepast. Deze evaluatie zal in 2018 worden uitgevoerd. Op basis van de evaluatie zal worden gezien of het beleid de gewenste resultaten heeft en of er knelpunten zijn die weggenomen kunnen en moeten worden.

Kanttekeningen

Uw college heeft onlangs de startnotitie vastgesteld op grond waarvan een drietal bestemmingsplannen worden voorbereid voor in het totaal negen recreatiecomplexen. Het gaat daarbij om terrein met uitsluitend recreatiewoningen of recreatieappartementen. Op basis van een inventarisatie uit 2014 blijkt dat ook op deze negen terreinen permanente bewoning in meer of

mindere mate aanwezig is. Op dit moment is niet bekend in hoeveel gevallen het hierbij gaat om een tijdelijke situatie die wellicht met behulp van de onderhavige regeling opgelost kan worden.

De verwachting is echter wel dat met de onderhavige regeling niet alle situaties van permanente bewoning kunnen worden opgelost. Deze regeling zal dan ook slechts één van de instrumenten zijn om het vraagstuk van permanente bewoning aan te pakken. Op dit moment wordt een nieuwe inventarisatie uitgevoerd voor deze negen terreinen. Mede op basis daarvan zal een Nota van Uitgangspunten worden opgesteld waarin een oplossing zal worden voorgesteld voor alle typen zaken die we tegen komen. Deze Nota van Uitgangspunten is gereed in het najaar van 2016.

Duurzaamheid en "social return"

Niet van toepassing

Financiële toelichting

De aanvragen kunnen worden afgehandeld op basis van de Verordening op het heffen van invordering van Leges, 2016. Echter het legesbedrag voor het verkrijgen van een tijdelijke omgevingsvergunning bedraagt €1.125,- (2.3.3.2 artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de Wabo (buitenplanse kleine afwijkingen)).

Gezien de voorgestelde beleidsregel een helder kader vormt en de toets relatief snel kan plaatsvinden wordt dit bedrag niet reëel geacht. Wij stellen voor om het legesbedrag voor het verkrijgen van deze tijdelijke omgevingsvergunning naar beneden toe bij te stellen naar een bedrag van €78,20. Dit bedrag komt overeen met het legesbedrag dat in rekening wordt gebracht tot het verlenen van een vergunning tot tijdelijke verhuur van woonruimte als bedoeld in artikel 15_x van de Leegstandswet.

Wij stellen voor om een raadsvoorstel op te stellen om de legesverordening op dit onderdeel aan te passen, conform het hiervoor genoemde tarief, ten behoeve van de Beleidsregel Tijdelijke bewoning recreatieve nachtverblijven.

Communicatietraject en openbaarheid

De beleidsregel wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt in het Gemeenteblad met daaraan gekoppeld www.overheid.nl, Steenwijkerland Express en de gemeentelijke website.

Daarnaast is de gemeente verantwoordelijk voor de Basisregistratie personen (Brp). Het komt voor dat mensen zich laten inschrijven in het Brp op het adres van een recreatieverblijf. Wanneer ze dit doen, dan worden ze door de gemeente in een brief gewezen op het feit dat het wonen in een recreatieverblijf niet is toegestaan. In een deel van de gevallen kan de voorliggende beleidsregel een passende oplossing bieden. We zullen de brief die aan mensen overhandigd wordt zo aanpassen dat op deze beleidsregel gewezen wordt.

Uitvoering en planning

Zodra uw college deze regeling heeft vastgesteld, moet de regeling worden gepubliceerd en kan deze toegepast worden.

Inkoop-en aanbestedingsprocedure

Niet van toepassing

Bijlagen

Beleidsregel Tijdelijke bewoning recreatieve nachtverblijven.



BELEIDSREGEL

Tijdelijke bewoning recreatieve nachtverblijven

Afdeling: Ruimtelijke en Economische ontwikkeling
Contactpersoon : Anna Petra van der Wal
Datum: Mei 2016

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
2. Definities en grondslag	3
2.1. Grondslag	3
2.2. Definities	4
2.3. Evaluatie	4
3. Toelichting op de regeling.....	5
3.1. Inleiding.....	5
3.2. Tijdelijk wonen in een reguliere woning.....	5
3.3. Tijdelijk wonen in een recreatief nachtverblijf	6
4. De regeling	9
BIJLAGE	

1. Inleiding

Bekend gegeven is dat een deel van de recreatieve nachtverblijven, zoals recreatiewoningen en chalets, in de gemeente Steenwijkerland gebruikt worden als woning. Het wonen in een recreatief nachtverblijf is ongewenst en is dan ook niet toegestaan op grond van de geldende bestemmingsplannen (en beheersverordeningen). De gemeenteraad heeft echter aangegeven dat er situaties denkbaar zijn waarvoor het tijdelijk wonen in een recreatief nachtverblijf als passende oplossing wordt gezien en waaraan zij haar medewerking zou willen verlenen.

Met deze beleidsregel willen wij inwoners een overbruggingsmogelijkheid bieden om tijdelijk een recreatief nachtverblijf te gebruiken als woning. In deze regeling wordt een legale mogelijkheid geboden voor het tijdelijk bewonen van een recreatief nachtverblijf. Hiermee willen we mensen die onverwacht en op korte termijn hun woning moeten verlaten een tijdelijk alternatief bieden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan mensen die door een calamiteit zoals brand tijdelijk niet in hun eigen woning kunnen blijven. Bij een dergelijke calamiteit is het handig als een tijdelijke woonruimte direct beschikbaar en eventueel volledig ingericht is (meubels, pannen, sanitair etc.). Daarnaast zijn er ook andere situaties denkbaar (zoals een echtscheiding) op basis waarvan het om sociale redenen wenselijk is om op korte termijn te kunnen beschikken over een tijdelijke woonruimte.

Dit beleid is alleen van toepassing wanneer de overbruggingssituatie niet gefaciliteerd kan worden in de reguliere (huur)woningvoorraad binnen de gemeente Steenwijkerland. Dit laatste betekent dat degene die van deze regeling gebruik wil maken moet aantonen dat hij of zij geen gebruik kan maken van de mogelijkheden die worden geboden door de woningcorporaties of makelaars die lokaal actief zijn. Verder heeft dit beleid alleen betrekking op recreatieve nachtverblijven, zoals recreatiewoningen en chalets. De term 'recreatief nachtverblijf' is afkomstig uit het geldende bestemmingsplan voor de recreatieterreinen en wordt omwille van de eenduidigheid ook gebruikt in deze beleidsregel. Het legaal tijdelijk bewonen van andere recreatieverblijven zoals tenten of toercaravans wordt onwenselijk geacht en is daarom ook niet mogelijk gemaakt.

2. Definities en grondslag

2.1. Grondslag

Het college is bevoegd deze tijdelijke bewoning mogelijk te maken op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met artikel 4 lid 11 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor). Omdat het college het bevoegde gezag is voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor dit tijdelijke gebruik, is het college ook bevoegd beleidsregels op te stellen met betrekking

tot de toepassing van deze bevoegdheid. Met deze beleidsregel wordt een kader gesteld op basis waarvan deze bevoegdheid kan worden toegepast.

2.2. Definities

Hieronder staat uitleg van de definities die worden gebruikt in deze beleidsregel. De definities sluiten aan bij de definities zoals die ook staan benoemd in de bestemmingsplannen voor de Verblijfsrecreatieterreinen. De definities komen niet vaak voor in het dagelijks spraakgebruik of kunnen een andere betekenis hebben in het dagelijks spraakgebruik. In deze beleidsregel wordt aangesloten bij de betekenis die de definitie heeft als juridische term.

Brp:

Wet Basisregistratie Persoonsgegevens

Omgevingsvergunning:

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Permanente bewoning:

bewoning door een persoon, gezin of andere groep van personen van een gebouw, dan wel een gedeelte daarvan als hoofdverblijf.

Recreatief nachtverblijf

een gebouw dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatief gebruik en waarvan de gebruikers elders hun woonverblijf hebben.

Recreatief nachtverblijf (type 1):

een stacaravan, chalet, trekkershut of ander recreatief verblijf met maximaal 1 bouwlaag op een terrein, die naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven en al dan niet direct steun vindt in of op de grond en daardoor als bouwwerk is aan te merken en uitsluitend is bestemd voor recreatief nachtverblijf.

Recreatief nachtverblijf (type 2):

een permanent ter plaatse aanwezig gebouw met maximaal 2 bouwlagen, geen woonkeet en geen caravan of een ander bouwsel op wielen zijnde, en uitsluitend is bestemd voor recreatief nachtverblijf.

Recreatieve bewoning: bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie waarbij elders hoofdverblijf wordt gehouden.

2.3. Evaluatie

Het tijdelijk bewonen van recreatieve nachtverblijven vindt op dit moment plaats zonder overleg met de gemeente of toestemming van de gemeente. Hierdoor is ook niet bekend in hoeverre de onderhavige regeling in een feitelijke behoefte voorziet. Het is belangrijk om te evalueren hoe vaak van deze regeling gebruik gemaakt wordt, om welke redenen dat gebeurt en of er sprake is van een (negatieve) invloed op het recreatieve karakter van de terreinen waar dit wordt toegestaan.

In het voorjaar van 2016 start de gemeente Steenwijkerland met het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen voor negen recreatiecomplexen die uitsluitend bestaan uit recreatiewoningen en/of recreatieappartementen. Voor die bestemmingsplannen wordt een inventarisatie uitgevoerd waarbij onder andere in beeld wordt gebracht welke recreatiewoningen op dit moment als hoofdverblijf worden gebruikt. Daar waar deze bewoning vermoed wordt, zal het gesprek worden aangegaan met de eigenaren en/of bewoners van de recreatiewoning. In die gesprekken zal deze beleidsregel voor tijdelijke bewoning aan de orde worden gesteld als één van de mogelijk oplossingen. Op deze manier kunnen we inzichtelijk maken of de regeling aansluit bij een feitelijke behoefte. De uitkomsten van deze inventarisatie kunnen goed gebruikt worden voor de eerste evaluatie van deze beleidsregel.

3. Toelichting op de regeling

3.1. Inleiding

Deze regeling heeft betrekking op situaties waarin mensen een overbruggingsmogelijkheid zoeken in afwachting van hun intrek in een reguliere woning. Denk bijvoorbeeld aan mensen die een nieuwe woning laten bouwen, situaties van echtscheiding waarbij één van de (ex)partners met spoed tijdelijke huisvesting nodig heeft of een calamiteit zoals brand waardoor de eigen woning niet meer bewoonbaar is. Het gaat dan om situaties waarin door meer of minder onvoorziene omstandigheden op korte termijn andere woonruimte gevonden moet worden. Gezien de aard van deze woonbehoefte kan hierin alleen voorzien worden in ofwel de bestaande woningvoorraad ofwel in bestaande recreatieve nachtverblijven. Het gaat immers om situaties waarin op zeer korte termijn vervangende woonruimte gevonden moet worden. Nieuwbouw is voor dit vraagstuk niet aan de orde. Immers, om snel te kunnen schakelen zal gebruik gemaakt moeten worden van bestaande ruimten die (zonder fysieke aanpassingen) als woning gebruikt kunnen worden.

3.2. Tijdelijk wonen in een reguliere woning

Op de eerste plaats kunnen dat reguliere woningen zijn. Voor het tijdelijk bewonen van een bestaande woning is geen separaat beleid nodig. Het gebruik wijkt immers niet dermate af van het normale woongebruik dat dit niet zou passen binnen een reguliere woonbestemming. Het feit dat dit gebruik door die specifieke persoon of groep personen tijdelijk wordt uitgeoefend doet daar niet aan af. Het kopen van een woning voor tijdelijke bewoning ligt niet voor de hand. De overbruggingsoplossing zal daarom gevonden moeten worden in de bestaande huurwoningvoorraad, deze voorraad bestaat uit sociale huur en vrije sector huur.

Steenwijkerland kent een ontspannen woningmarkt met veel te koop staande woningen. Ook de sociale huurmarkt is ontspannen en kent geen wachtlijsten. Binnen de gemeente Steenwijkerland zijn drie woningcorporaties actief, te weten Omnia, Wetland Wonen en Woonconcept. Alle drie kennen zij een eigen toewijzingssysteem waarbij punten worden

verkregen op basis van het aantal maanden dat men ingeschreven is bij die coöperatie. Woningen worden toegewezen aan degene met de meeste wachtpunten. Zowel Omnia als Woonconcept bieden daarnaast woningen aan die per direct te huur zijn¹. Ook kennen zowel Woonconcept als Wetland Wonen de mogelijkheid om urgentie te verlenen. Beide corporaties hanteren bij het toekennen van urgentie eigen voorwaarden². Gezien deze voorwaarden is het goed denkbaar dat zich situaties voordoen waarin iemand niet terecht kan bij een woningcorporatie als het gaat om een tijdelijke oplossing. Daar komt bij dat om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning er een inkomensgrens geldt van maximaal €35.739³. Indien het inkomen hoger is, dan zal in veel gevallen gehuurd moeten worden in de vrije sector huurwoningen. Vrije sector verhuur vindt voornamelijk plaats via de plaatselijke makelaars. Samengevat betekent dit dat er binnen de bestaande (huur)woningvoorraad oplossingen gevonden kunnen worden voor mensen die tijdelijke woonruimte zoeken.

3.3. Tijdelijk wonen in een recreatieve verblijven

Anders dan voor het tijdelijk wonen in een reguliere woning, is voor het mogelijk maken van tijdelijke bewoning van recreatieve nachtverblijven wel separaat beleid nodig. Dit omdat hierbij wel afgeweken wordt van het gebruik dat mogelijk is op grond van een recreatiebestemming. In het geldende bestemmingsplan 'Verblijfsrecreatieterreinen Steenwijkerland' (vastgesteld 2013) en het geldende bestemmingsplan 'Verblijfsrecreatieterreinen Giethoorn' (vastgesteld 2012) worden twee typen recreatieve nachtverblijven onderscheiden. Deze definities van een recreatief nachtverblijf wordt omwille van de eenduidigheid ook gebruikt in deze beleidsregel (zie ook paragraaf 2.2 van deze beleidsnota). Dit betekent dat dit beleid het tijdelijk bewonen van recreatieve nachtverblijven, zoals recreatiewoningen en chalets mogelijk maakt. Het tijdelijk bewonen van toercaravans of tenten wordt met deze regeling niet mogelijk gemaakt.

Dit beleid ziet op situaties waarin iemand zijn hoofdverblijf tijdelijk volledig verplaatst zodat, ondanks deze tijdelijkheid, niet meer gesproken kan worden van recreatief gebruik. Toch staat het gebruik dat mogelijk wordt gemaakt met deze regeling ook niet helemaal gelijk aan het gebruik van een reguliere woning. Dit op de eerste plaats omdat er een specifieke dringende reden moet zijn op basis waarvan dit gebruik wordt toegestaan. Een dergelijke specifieke reden is niet noodzakelijk voor het wonen in een

¹ Dit blijkt uit een raadplegen van de websites van beide corporaties op 11 april 2016.

² Zie bijlagen I en bijlage II bij deze nota.

³ Woningcorporaties moeten minimaal 80% van hun vrijgekomen sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot €35.739 (prijspeil 2016). 10% mag naar huishoudens met een inkomen tussen €35.739 en €39.874 (prijspeil 2016) en 10% mag naar de hogere inkomens (Bron: Rijksoverheid – huurwoningen).

reguliere woning. Het tweede grote verschil met het wonen in een reguliere woning is dat dit gebruik expliciet tijdelijk bedoeld is. Natuurlijk kan ook in een reguliere woning tijdelijk gewoond worden, maar in dat geval is het de bewoner zelf die deze tijdelijkheid bepaalt. Bij de mogelijkheid die in deze regeling geboden wordt, wordt de tijdelijkheid niet bepaald door de bewoner zelf, maar wordt deze vooraf vastgelegd in een door het college van burgemeester en wethouders te verlenen omgevingsvergunning.

Deze regeling beoogt een overbruggingssituatie te creëren voor die gevallen waarin niet tijdig een passende oplossing kan worden gevonden binnen de reguliere (huur)woningvoorraad. Degene die gebruik wil maken van deze regeling moet ook aantonen dat een oplossing binnen de bestaande (huur)woningvoorraad niet beschikbaar is. Bijvoorbeeld op basis van een brief van een woningcorporatie waarin wordt aangegeven dat er geen woning beschikbaar is.

De tijdelijkheid van het gebruik van een recreatief nachtverblijf als woning staat voorop. Ook uit het oogpunt van het bestemmingsplan moet deze tijdelijkheid gegarandeerd zijn. Immers, wanneer deze tijdelijkheid ontbreekt is er feitelijk sprake van een regulier woongebruik en daarvoor is het in deze regeling toegepaste vergunningstelsel niet het geëigende middel. Het uitgangspunt is dat een vergunning wordt verleend voor een periode van maximaal 9 maanden. Voor situaties waarin behoefte is aan tijdelijke bewoning voor een langere periode, moet in eerste instantie binnen de reguliere huurwoningmarkt een oplossing worden gevonden of moet na die periode van 9 maanden in een recreatief nachtverblijf doorgestroomd worden naar een reguliere huurwoning.

De tijdelijkheid van het gebruik van een recreatief nachtverblijf als woning kent verder drie aandachtspunten. Op de eerste plaats is dat de persoon (of de personen, bijvoorbeeld een gezin) die dit gebruik uitoefent. Het doel van de regeling is het creëren van een overbruggingssituatie waarbij de bewoning van een recreatief nachtverblijf eenmalig en voor een vaste vooraf vastgestelde periode wordt toegestaan. Voorkomen moet worden dat dezelfde personen meerdere opeenvolgende vergunningen krijgen voor het gebruiken van een recreatief nachtverblijf als woning. Het kan hierbij gaan om dezelfde woning maar ook om de situatie waarin dezelfde bewoners aansluitend voor langere tijd in verschillende recreatieve nachtverblijven gaan wonen. Om dit te voorkomen is in de regeling de voorwaarde opgenomen dat degene aan wie middels een vergunning toestemming wordt verleend in de 12 maanden voorafgaand aan de aanvraag voor die vergunning geen gebruik heeft gemaakt van deze regeling.

Het tweede aandachtspunt betreft het recreatieve nachtverblijf zelf. Wanneer voor hetzelfde recreatieve nachtverblijf meerdere keren aansluitend een vergunning wordt verleend voor het gebruik als woning, dan is het gebruik daardoor feitelijk regulier woongebruik geworden. Ook dit is een aantasting van de beoogde tijdelijkheid van het gebruik en is uitdrukkelijk niet de bedoeling van deze regeling. Om die reden is in de

regeling de voorwaarde opgenomen dat voor een recreatief nachtverblijf alleen dan een omgevingsvergunning wordt verleend als in de 12 maanden voorafgaand aan de aanvraag voor die vergunning geen gebruik is gemaakt van onderhavige regeling.

Het derde aandachtspunt betreft het aantal recreatieve nachtverblijven op een recreatieterrein waarvoor een vergunning wordt verleend op basis van de voorliggende regeling. Wanneer meerdere recreatieve nachtverblijven op een recreatieterrein als woning worden gebruikt, dan tast dit het recreatieve karakter van dat terrein aan. Natuurlijk verschillen de diverse complexen ook nu al van karakter. De terreinen waarvoor een verhuurorganisatie actief is hebben een ander karakter dan de terreinen die bestaan uit tweede woningen die met name door de eigenaren zelf gebruikt worden. Voor alle recreatieterreinen geldt echter dat het niet bij de recreatieve bestemming past wanneer een groot aandeel van de recreatieve nachtverblijven op het recreatieterrein als hoofdverblijf worden gebruikt. De hiervoor genoemde beperkingen m.b.t. de persoon van de bewoner en de beperking m.b.t. het individuele recreatieve nachtverblijf zijn niet voldoende om dit geheel te voorkomen. Het is immers denkbaar dat telkens andere personen toestemming krijgen om tijdelijk in een recreatief nachtverblijf te wonen die in de laatste 12 maanden niet als zodanig is gebruikt, waardoor per saldo op enig moment toch een aanzienlijk deel van de recreatieve nachtverblijven als woning gebruikt wordt.

Om dit te voorkomen is het mogelijk om een derde beperking in te bouwen, hierbij kan gedacht worden om een maximaal percentage aan recreatieobjecten in te stellen per terrein welke gebruikt mag worden voor deze regeling. Hiermee wordt voorkomen dat een compleet recreatiecomplex wordt gebruikt voor tijdelijke bewoning en daarmee de ruimtelijke uitstraling van het complex veranderd in een reguliere woonwijk.

Om de tijdelijkheid te kunnen garanderen is dus alleen een vergunningenstelsel met daarin goede voorwaarden niet voldoende. We zullen als gemeente ook aan administratie moeten bijhouden waarin wordt vastgelegd aan wie een omgevingsvergunning is verleend, voor welke recreatief nachtverblijf en op welk recreatieterrein. Door dit te doen zorgen we er niet alleen voor dat de regeling uitvoerbaar is maar ook dat deze handhaafbaar is. De duidelijkheid die we zowel aan de tijdelijke bewoners als aan derden geven in de te verlenen omgevingsvergunningen kunnen we op die manier ook bieden op het moment dat de omgevingsvergunningstermijn afloopt en het gebruik weer beëindigd moet worden.

In deze regeling worden expliciet gevallen genoemd waarin medewerking kan worden verleend (artikel 2 sub a tot en met c). De ervaring leert dat een limitatieve lijst niet altijd aansluit bij de vragen die in de praktijk aan de orde komen. Om die reden is in artikel 2 sub d van deze regeling een zogenaamde hardheidsclausule opgenomen. Deze hardheidsclausule is bedoeld voor uitzonderlijke gevallen die het toepassen van deze regeling dringend noodzakelijk maken. Het moet dus gaan om uitzonderingen. De hardheidsclausule is uitdrukkelijk niet bedoeld als algemene alternatieve toestemmingsbevoegdheid.

In deze regeling is verder ook expliciet een maximale termijn genoemd voor het gebruik van een recreatief nachtverblijf als woning (artikel 3 sub a). Het is denkbaar dat deze periode van 9 maanden in uitzonderlijke gevallen niet toereikend is. Daarom is in artikel 3 sub b een de mogelijkheid opgenomen om de maximale termijn eenmalig met maximaal 9 maanden te verlengen. Ook hier moet het gaan om een uitzonderlijke situatie waarbij er een dringende aanleiding is voor het verlengen van de termijn. Een verdergaande verlengingsmogelijkheid wordt niet geboden omdat dit tot een aantasting van de recreatieve bestemming zal leiden.

Tot slot moet stilgestaan worden bij de relevante milieuregelgeving. Een recreatief nachtverblijf is niet geluid- of geurhindergevoelig. Wanneer echter op basis van een omgevingsvergunning een recreatief nachtverblijf tijdelijk als woning gebruikt mag worden, dan speelt de gevoeligheid voor geur en geluid wel een rol en gelden er ook wettelijke normen. Deze wettelijke normen zijn er enerzijds om de bewoners te beschermen tegen overlast, maar anderzijds zeker ook om rechtszekerheid te bieden aan de bedrijven die de bron zijn van het geluid of de geur. Voorkomen moet worden dat door het tijdelijk toestaan van het bewonen van een recreatief nachtverblijf een bedrijf in zijn gebruiks- of ontwikkelingsmogelijkheden beperkt wordt. Hiervoor zijn dan ook voorwaarden opgenomen in deze regeling (artikel 4 sub c).

4. De regeling

Het college van burgemeester en wethouders kan een omgevingsvergunning verlenen voor het gebruiken van een recreatief nachtverblijf type 1 of type 2 als woning, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

1) Welke personen komen in aanmerking:

- a) Inwoners van de gemeente Steenwijkerland, die sinds tenminste twee jaren in de Basisregistratie personen als bewoner ingeschreven staan op een adres (niet zijnde een recreatieobject) in de gemeente Steenwijkerland, of;
- b) Zij die geen inwoner zijn, maar aantoonbaar op korte termijn (binnen 1 jaar) in de gemeente Steenwijkerland komen wonen, of;
- c) Zij die niet in de gemeente wonen of korter dan twee jaar in de Basisregistratie personen als bewoner ingeschreven staan op een adres in Steenwijkerland (niet zijnde een recreatieverblijf) maar eigenaar zijn van een recreatieverblijf in de gemeente Steenwijkerland welke zij tijdelijk willen gebruiken als woning, mits zij kunnen aantonen zich binnen een jaar elders te zullen vestigen;

met dien verstande dat:

- aan de personen die op basis van de te verlenen omgevingsvergunning tijdelijk in een recreatief nachtverblijf kunnen wonen, in de 12 maanden voorafgaand aan de aanvraag voor deze vergunning géén omgevingsvergunning is verleend voor

het tijdelijk bewonen van een recreatief nachtverblijf in de gemeente Steenwijkerland, en;

- degene die een vergunning aanvraagt op grond van deze regeling aantoont dat voor zijn of haar situatie geen passende oplossing beschikbaar is binnen de reguliere (huur)woningvoorraad in de gemeente Steenwijkerland.

2) In welke gevallen krijgt men een tijdelijke omgevingsvergunning:

- a) Overbrugging in verband met verhuizing naar een woning in Steenwijkerland dan wel de bouw van een woning in Steenwijkerland, (aantoonbaar doormiddel van huurovereenkomst of koopakte of omgevingsvergunning bouw voor de nieuwe woning) of;
- b) Echtscheiding of andere relatieproblemen waarbij het sterk gewenst is dat iemand zijn of haar hoofdverblijf tijdelijk verplaatst, of;
- c) Calamiteit op het oorspronkelijke adres (brand, faillissement, schuldsanering), of;
- d) Van de onder a tot en met c gevallen kan worden afgeweken in het geval van andere bijzondere omstandigheden waarbij sprake is van een dringende redenen. Men dient aan te tonen dat er geen gebruik kan maken van de reguliere (huur)woningen in Steenwijkerland.

3) Voor welke termijn wordt de tijdelijke omgevingsvergunning verleend:

- a) De omgevingsvergunning voor het bewonen van een recreatief nachtverblijf wordt verleend voor een periode van maximaal 9 maanden;
- b) Van de onder a genoemde termijn kan worden afgeweken, waarbij de termijn eenmalig met maximaal 9 maanden verlengd wordt, indien dit om dringende redenen noodzakelijk is.

4) Overige voorwaarden

- a) voor het recreatieve nachtverblijf waar deze omgevingsvergunning op ziet is in de 12 maanden voorafgaand aan de aanvraag van de huidige omgevingsvergunning, geen omgevingsvergunning verleend voor het tijdelijk bewonen van dit recreatieve nachtverblijf;
- b) maximaal 15% van de recreatief nachtverblijven op een recreatieterrein waarop meerdere recreatieve nachtverblijven staan mogen tijdelijk als woning gebruikt worden;
- c) aangetoond is dat de bewoning niet in strijd is met de bij of krachtens de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder, de Wet ammoniak en veehouderij en de Wet geurhinder en veehouderij gestelde regels.

BIJLAGE

Bijlage I

Voorwaarden urgentie Woonconcept⁴

Wat zijn de voorwaarden om urgentie aan te vragen?

U komt in aanmerking voor sociale of medische urgentie als u aan alle voorwaarden voldoet.

Voorwaarden urgentie aanvragen:

- U bent 18 jaar of ouder
- U bent minimaal één jaar inwoner van en staat ingeschreven in de gemeenten Assen, Hoogeveen, Meppel of Steenwijkerland
- U staat ingeschreven als woningzoekende bij Woonconcept
- U heeft niet meer wachttijdpunten dan het maximaal aantal urgentiepunten
- U bent in staat om de huur te betalen
- U heeft geen openstaande huurschuld
- U veroorzaakt geen woonoverlast
- Uw dringende situatie is buiten uw eigen schuld ontstaan
- U vraagt voorrang aan binnen drie maanden nadat de urgente situatie zich heeft voorgedaan
- Er is sprake van een zodanig probleem dat andere huisvesting het probleem oplost of beperkt

U komt helaas niet in aanmerking voor urgentie vanwege:

- Relatiebreuk / scheiding
- Trouwen / samenwonen
- Zwangerschap / gezinsvorming
- Afstand wonen-werk
- Verkoop van uw eigen woning
- Financiële problemen / inkomensdaling
- Grootte van uw huidige woning

⁴ Voorwaarden zoals genoemd op www.woonconcept.nl, geraadpleegd op 11 april 2016

Bijlage II

Voorwaarden urgentie Wetland Wonen⁵

Medische en sociale urgentie

In enkele gevallen geven wij medische of sociale urgentie.

Voorwaarden:

- U woont minimaal één jaar in het werkgebied van Wetland Wonen, aan te tonen door een uittreksel uit de GBA met woonhistorie. Dit is aan te vragen op het gemeentehuis.
- U staat ingeschreven als woningzoekende
- Het belastbaar jaarinkomen van het huishouden is maximaal € 38.000,-. Dit toont u aan met uw laatste loonstrook en/of uitkeringsspecificatie.
- Medische urgentie geven wij als u ernstige medische klachten hebt door uw woonsituatie. Of als uw woonsituatie uw klachten sterk verergert. Wij geven alleen urgentie als:
 - de problemen langer dan 6 maanden zullen duren en
 - uw situatie strek verbetert als u verhuist.

Als de medische problemen eenvoudig te verhelpen zijn met een (bouwkundige) aanpassing van de woning, dan heeft dat voorrang. De kosten hiervoor zijn voor u als huurder. U kunt wel eventueel een beroep doen op de WMO (Wet Maatschappelijke Ondersteuning) via de gemeente. Er kan geen medische urgentie worden aangevraagd voor aanleunwoningen die via zorgaanbieders worden aangeboden. Sociale urgentie kunnen wij geven als u door persoonlijke omstandigheden dringend een woning nodig heeft. De urgentie wordt alleen verstrekt in de volgende situaties:

- 1) Bij gedwongen woningverkoop, als de eigen woning als gevolg van een gerechtelijk vonnis op korte termijn wordt verkocht.
- 2) Bij echtscheiding of einde samenwonen, uitsluitend als u voldoet aan alle onderstaande punten:
 - Er zijn één of meer inwonende, minderjarige kinderen die aan de aanvrager zijn toegewezen (in het geval van co-ouderschap is de aanvrager de verblijfsouder).
 - Het is voor u en de kind(eren) niet mogelijk om in de huidige woning te blijven wonen.
 - U heeft andere oplossingen voor huisvesting onderzocht en geen oplossing gevonden.
 - Er is al minimaal één jaar op één adres een gezamenlijk huishouden gevoerd (zie tevens de aanvullende voorwaarden)
 - U bent in staat om in het levensonderhoud te voorzien.

Als wij u urgentie hebben gegeven:

Krijgt u 40 extra punten. U moet zelf reageren op het aanbod.

⁵ Voorwaarden zoals genoemd op www.wetlandwonen.nl, geraadpleegd op 11 april 2016

Bewijzen op papier Bij medische urgentie zorgt u voor een verklaring van de arts of een medisch specialist waarin een advies en een beschrijving van de problematiek wordt weergegeven. Bij gedwongen verkoop zorgt u voor een kopie van het gerechtelijk vonnis. Bij echtscheiding zorgt u voor een schriftelijk bewijs (uitspraak van de rechtbank of voorlopige voorzieningen die door uw advocaat zijn aangevraagd). Urgentie aanvragen - maak een afspraak Als u urgentie wilt aanvragen, maakt u dan daarvoor een afspraak met onze woonconsulent. Dan kunnen we tijd voor u nemen. Zorgt u dat u alle bewijsstukken meeneemt naar dat gesprek.

Urgentie bij calamiteiten

Het kan voorkomen dat u dringend woonruimte nodig heeft vanwege een calamiteit. Met 'calamiteit' bedoelen wij brand of natuurgeweld waardoor uw huidige woning onbewoonbaar is geworden.

Conflictsituatie

Soms geven wij ook urgentie bij een ernstige conflictsituatie. Er zijn twee voorwaarden:

- U hebt aangifte gedaan van bedreiging of mishandeling bij de politie én
- De politie of een andere officiële instantie vraagt ons om medewerking.

Voorwaarden:

- U woont minimaal één jaar in het werkgebied van Wetland Wonen. Dit kunt u aantonen met een uittreksel uit de GBA met woonhistorie. Dit kunt u opvragen op het gemeentehuis.
- De aanvraag wordt binnen drie maanden na het ontstaan van de urgentiesituatie ingediend
- U staat ingeschreven als woningzoekende