

Wijziging beleidsregel terugdringen van oneigenlijk gebruik van recreatiewoningen door handhaving: wijziging 'Winter wonen-beleid' 2022

Burgemeester en wethouders van de gemeente Harderwijk;

gelet op artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de van toepassing zijnde planologische bepalingen

besluiten:

vast te stellen de

Wijziging beleidsregel terugdringen van oneigenlijk gebruik van recreatiewoningen door handhaving: wijziging 'Winter wonen-beleid' 2022

Artikel 1.

De Beleidsregel terugdringen van oneigenlijk gebruik van recreatiewoningen door handhaving wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 1.6 komt als volgt te luiden:

1.6. Wijzigingen beleidsregel

Deze beleidsregel is vastgesteld op 19 november 2019. Na het vaststellen van deze beleidsregel bleek bij de uitvoering dat bij exploitanten behoefte bestaat in de winterperiode de mogelijkheid te hebben ongebruikte accommodatie (deels) te verhuren. In 2021 is daartoe 'Winter wonen' in deze beleidsregel opgenomen. Tevens is toen de op te leggen last bij overtreding verduidelijkt. Inmiddels is het 'Winter wonen' geëvalueerd. De op basis van de evaluatie verbeterde versie van dit beleidsonderdeel is in artikel 3.4 van deze beleidsregel opgenomen.

B.

3.4 Mogelijkheden tot 'Winter wonen'

Het college is bereid is om aan de (centrale) exploitant tegemoet te komen wat betreft de gevallen van tijdelijke permanente bewoning in de 'winter periode'. Het college wil als voldaan worden aan het gestelde in de hierna genoemde voorwaarden een tijdelijke omgevingsvergunning verlenen waarmee tijdelijk van het verbod tot permanente bewoning wordt afgeweken

- De mogelijkheid tot tijdelijke permanente bewoning in de 'winter periode' mag uitsluitend plaatsvinden tussen 1 oktober en 1 april;
- Dat maximaal 40% van de recreatieverblijven op het park gelijktijdig met een tijdelijke omgevingsvergunning mag worden bewoond. Is dit quotum bereikt, dan worden geen nieuwe aanvragen meer ingewilligd, totdat er weer een of meer vergunninghouders zijn vertrokken (quoteringsregeling);
- Er moet vooraf door of namens betrokkene een aanvraag worden ingediend voor een tijdelijke omgevingsvergunning t.b.v. het (strijdige) gebruik;
- Er dient sprake te zijn van een economische en/of maatschappelijk binding aan de gemeente Harderwijk;

Dit kan blijken uit, doch niet uitsluitend, een of meer van de volgende bewijzen en of bewijsstukken(in willekeurige volgorde):

- Inschrijving kinderen op een onderwijsinstelling in Harderwijk;
- Inschrijving bij een maatschappelijke of sport organisatie in de gemeente Harderwijk (tenminste 1 jaar);



- Inschrijving als inwoner van gemeente Harderwijk (tenminste 1 jaar);
 - (Voorlopig) Koopcontract van een woning/woningbouwperceel in de gemeente Harderwijk (door partijen getekend);
 - Aantoonbaar concreet zicht zijn op legale woonruimte binnen maximaal 6 maanden (bevestiging huurcontract);
 - Arbeidsovereenkomst (al dan niet voor een bepaalde tijd) met een in de gemeente Harderwijk gevestigd bedrijf of (overheids)instelling.
- Bij verhuur aan arbeidsmigranten dient sprake te zijn van een SNF gecertificeerde verhuurder;
 - De vergunning is persoons- en object gebonden en niet overdraagbaar naar een andere persoon of een ander recreatieverblijf;
 - Toestemming (middels een getekende huurovereenkomst) van de (centrale) exploitant of, voor zover van toepassing, particuliere verhuurder is vereist. (Volgens vaste rechtspraak staat een evidente privaatrechtelijke belemmering immers aan vergunningverlening in de weg).

Inherente afwijkingsbevoegdheid.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 4:84 Algemene wet bestuursrecht kan het college besluiten tot afwijking van het in '3.4 Mogelijkheden tot 'Winter wonen' 'gestelde indien strikte toepassing van deze beleidsregel voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met deze beleidsregel te dienen doelen.

Evaluatie van het in 2021 ingevoerde 'Winter wonen-beleid'; ingediende zienswijzen

In het kader van de Evaluatie van het 'Winter wonen' is aan twee belanghebbenden gevraagd om hun input en suggesties ten aanzien van hun ervaring van de uitvoering van het in 2021 ingevoerde 'Winter wonen-beleid. Het betreft Eigenaarsvereniging 'het Verscholendorp' (hierna: Vereniging) en Bungalowpark 'Het Verscholen Dorp' (hierna: Bungalowpark). In hoeverre de input en suggesties (zienswijzen) van deze belanghebbenden zijn verwerkt in het nieuwe artikel 3.4, is hieronder beschreven.

Zienswijze Vereniging

Kern van de zienswijze van de vereniging is dat op grond van de Algemene voorwaarden '90 (hierna AV'90) een privaatrechtelijke belemmering bestaat voor een eigenaar van een recreatieverblijf. Het is de eigenaar van een recreatieverblijf op grond van de AV'90 niet toegestaan het recreatieverblijf niet recreatief te (laten) gebruiken. Het 'winter wonen' is niet recreatief gebruik. En dus om die reden volgens de privaatrechtelijke overeenkomst niet toegestaan. Als er een privaatrechtelijke belemmering is kan deze een bestuursrechtelijke regeling in de weg staan.

Reactie op zienswijze Vereniging

Op zichzelf is de stellingname van de vereniging juist. Echter de privaatrechtelijke belemmering moet wel evident zijn. Anders gezegd: een buitenstaander moet snel kunnen zien dat een privaatrechtelijk recht onmiskenbaar een niet te nemen hobbel voor de uitvoering van een project vormt (aldus bijvoorbeeld ABRvS 24-4-2019, ECLI:NL:RVS:2019:1329, r.o. 4.2). Die eis vloeit voort uit de gedachte dat het in beginsel op de weg van de civiele rechter ligt om te bepalen of de burger 'inderdaad' een afdwingbaar recht jegens een andere (rechts)persoon heeft (aldus bijvoorbeeld ABRvS 3-2-2021, ECLI:NL:RVS:2021:208, r.o. 3.1). Tevens wordt uitdrukkelijk verwezen naar ABRS 27-2-2013 LJN BZ2527. Daarin concludeerde de ABRvS ; "Het enkele bestaan van een contractuele relatie tussen [appellant] en [vergunninghouder], waarbij is overeengekomen dat permanente bewoning van het gehuurde niet is toegestaan, betekent nog niet dat sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering."

Op grond van de hiervoor gemelde uitspraken van de ABRvS komt het ons voor dat de door de vereniging opgeworpen belemmering niet als evident kan worden aangemerkt. De zienswijze wordt derhalve verworpen.

Zienswijze Bungalowpark

De kern van zienswijze van het Bungalowpark is dat de vergunning verlening, eenvoudiger zou moeten zowel qua toetsingscriteria als ook de behandeltijd. Ook zou een inschrijving in de BRP niet als verplichting moeten gelden.

Reactie op zienswijze Bungalowpark

De criteria op grond waarvan een vergunning kan worden verleend waren in het voorgaande beleid op zichzelf naar ons oordeel toetsbaar en eenduidig. Uit de adviezen van de bezwaarschriftencommissie in dit kader bleek ons echter dat gelet op de wijze waarop de criteria waren opgesomd een besluit aan alle criteria moest voldoen. In niet alle gevallen kon of behoefde daaraan worden voldaan. Als gevolg daarvan bleken tegen die besluiten ingebrachte bezwaren gegrond. Dit is in het nu beoogde beleid gewijzigd. De wet BRP schrift voor dat men zich inschrijft op het (BAG) adres waar men zijn hoofdverblijf



heeft. In de situatie van een vergunning op grond van het 'Winter wonen' is dat het adres van een recreatieverblijf. Dus dient men zich daar in te schrijven. Wij zijn gebonden aan een juiste uitvoering van de Wet BRP.

De ingebrachte zienswijze omtrent de aanvraag en de toetsing van vergunningen voor 'Winter wonen' wordt door ons gevolgd. Het beleid 'Winter wonen' is ten aanzien van toetsing en vergunning verlening daarom aangepast. De zienswijze wordt verworpen waar het betreft de juiste toepassing van de Wet BRP.

Artikel 2.

1. Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking.
2. Het besluit zal worden aangehaald als 'Wijziging beleidsregel terugdringen van oneigenlijk gebruik van recreatiewoningen door handhaving: wijziging 'Winter wonen-beleid' 2022'.

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Harderwijk in de vergadering 6 september 2022.

*de heer J.P. Wassens
secretaris*

*de heer H.J. van Schaik
burgemeester*