

Beleidsregel tijdelijk wonen op vakantieparken

Het college van burgemeester en wethouders van Valkenswaard;

Overwegende dat het wenselijk is beleidsregels vast te stellen over tijdelijk wonen op vakantieparken;

Dat de gemeente beleidsvrijheid heeft om hierover regels op te stellen. Hierbij moet ervan uit worden gegaan dat onder een recreatieverblijf wordt verstaan: een woning die blijkens de bestemming bedoeld is voor tijdelijk recreatief gebruik, voor personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

Gelet op artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht, artikelen 2.1, eerste lid onder c Wabo, in samenhang met artikel 2.12, eerste lid onder a onder 2 Wabo en artikel 4, onderdeel 11 van Bijlage II van het Bor;

N.B.: De huidige grondslag voor deze beleidsregel wordt vanaf 1 januari 2024 (gedeeltelijk) vervat in de Omgevingswet. Vanaf dan bestaat de grondslag van dit beleid uit de artikelen 4:81 Awb (ongewijzigd), 5.1 Omgevingswet (hierna: Ow), 5.18 jo. 5.21 Ow en de beleidsregel kleine buitenplanse omgevingsactiviteit, artikel 4.13 Ow.

Besluit op 12-12-2023:

Vast te stellen de volgende beleidsregel "Tijdelijk wonen op vakantieparken"

Aanleiding

Hoewel Valkenswaard met haar toekomstvisie ambities heeft om zich te onderscheiden als een toeristisch-recreatieve gemeente, verblijven er momenteel toch een significant aantal mensen permanent, dan wel ter overbrugging, op een vakantiepark in Valkenswaard. Feitelijk gezien is er sprake van een illegale situatie. Het maken van beleid voor tijdelijk wonen op vakantieparken is dus wenselijk vanuit sociale, economische en juridische aspecten. Mensen die tijdelijk op een vakantiepark wonen, zijn een kwetsbare groep. Er bestaat een risico op wantoestanden zoals uitbuiting en ongewenste clustering. Om het tijdelijk wonen op vakantieparken goed te kunnen reguleren, is er beleid nodig. Voor arbeidsmigranten is daarvoor het beleid huisvesting arbeidsmigranten leidend. Voor andere groepen is voorliggende beleidsregel het gemeentelijk beleid.

Vakantieparken zijn belangrijke toeristische bestemmingen en dragen bij aan de lokale economie. Beleid ontwikkelen voor het tijdelijk wonen op vakantieparken zorgt ervoor dat er voldoende recreatieverblijven beschikbaar blijven voor toeristen, terwijl tegelijkertijd de bewoning gereguleerd wordt om te voorkomen dat dit ten koste gaat van het toerisme. Ook biedt regulering voor de regelmatig kwetsbare bewoners meer duidelijkheid en perspectief op een lange termijn oplossing. Het beleid is dus gericht op een evenwicht tussen recreatief gebruik en bewoning, zodat er een gezonde gemeenschapsvorming ontstaat. Te veel bewoning kan namelijk de sociale dynamiek en leefbaarheid negatief beïnvloeden.

Tevens kan goed beleid helpen om juridische aspecten rondom wonen op vakantieparken te reguleren. Hierdoor worden conflicten tussen de terreineigenaar, bewoner(s) en gemeente voorkomen.

Vakantiepark

Om huisvesting toe te kunnen staan op een vakantiepark voor recreatief gebruik, dient de terreineigenaar een omgevingsvergunning, met ontheffing bestemmingsplan te hebben.

Tijdelijke ontheffing omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1, C Wabo (vanaf 1 januari 2024: art. 5.1 Ow)

De terreineigenaar moet een omgevingsvergunning aanvragen, deze vergunning kan voor maximaal 10 jaar worden verleend. Alleen tijdens deze periode mogen de verblijven voor tijdelijke bewoning worden aangeboden. De termijn gaat in op het moment dat de vergunning met de instandhoudingstermijn is verleend.

De persoonsgebonden ontheffing van de toekomstige bewoner zal pas worden verleend, nadat aan de exploitant de tijdelijke omgevingsvergunning is verleend.

In de omgevingsvergunning dient te worden vastgelegd dat:

- Het alleen huisvesting betreft van kwetsbare personen met een persoonsgebonden ontheffing en overbruggers conform de beleidsregels;

- Het recreatieverblijf moet voldoen aan de bij of krachtens de Woningwet aan een bestaande woning gestelde eisen Bouwbesluit (Vanaf 1 januari 2024: Besluit bouwwerken leefomgeving);
- 10% van het totaal aantal vaste standplaatsen voor o.a. chalets, mobilhomes, stacaravans (niet zijnde plekken voor caravans) mag worden benut voor tijdelijke bewoning door kwetsbare personen, niet zijnde arbeidsmigranten en/of overbruggers voor in beginsel maximaal 1 jaar per bewoner. Indien kwetsbare personen het vakantiepark verlaten, mag de vrijkomende ruimte binnen het kader van 10%, beschikbaar worden gesteld aan nieuwe kwetsbare personen met ontheffing. Daarnaast wordt het aanvullend toegestaan om overbruggers te huisvesten op het vakantiepark. Een overbrugger mag maximaal 4 maanden, binnen een tijdsbestek van een jaar, op hetzelfde vakantiepark wonen. Voordat een overbrugger start met de bewoning, dient het vakantiepark de gemeente hierover te informeren;
- Het recreatieverblijf moet voldoen aan de bij of krachtens de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder, de Wet ammoniak en veehouderij en de Wet geurhinder en veehouderij gestelde regels (Na 1 januari 2024: de milieu-, geluid- en geurnormen uit de Omgevingswet);
- Huisvesting van deze personen vindt verspreid over het park plaats. Het bepaalde gebied of de vast aangewezen recreatieverblijven moeten worden aangeleverd bij de aanvraag om van de omgevingsvergunning door de terreineigenaar, en wordt onderdeel van de vergunning en kan alleen gewijzigd worden middels een wijzigingsaanvraag;
- Er dient sprake zijn van een omgevingsdialoog;
- Eenmaal verleende vergunningen kunnen worden ingetrokken indien niet voldaan wordt aan de aan de vergunningen en overeenkomst gestelde voorwaarden en bepalingen.

Bij aanvraag van de omgevingsvergunning dienen de onderstaande gegevens aangeleverd te worden:

1. Algemene gegevens waaronder in ieder geval:
 - Een situatietekening van het park met alle recreatieverblijven;
 - Een opgave van de voor tijdelijke bewoning in te zetten verblijven;
 - tekeningen en gegevens waaruit aannemelijk wordt dat de verblijven voldoen aan de eisen die het Bouwbesluit (Vanaf 1 januari 2024: Besluit bouwwerken leefomgeving) stelt aan gebouwen die worden bewoond.
2. Een onderbouwing waaruit blijkt dat bij tijdelijke bewoning wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie (denk aan milieuaspecten, gevolgen voor recreatief gebruik eigen park en omliggende parken);
3. Algemene indiening-vereisten bij de aanvraag omgevingsvergunning;
4. Een onderbouwing/motivatie voor de omgevingsvergunning, waarin onder andere is opgenomen:
 - Op welke wijze de terreineigenaar de tijdelijke bewoners zal informeren over het gemeentelijke beleid en de bijbehorende afspraken;
 - Op welke wijze de terreineigenaar maatregelen zal treffen om overlast veroorzaakt door tijdelijke bewoners te beperken. Het inzicht verschaffen in de huisregels is daarvan een onderdeel;
 - Op welke wijze de terreineigenaar de tijdelijke bewoners in kennis zal stellen van de geldende huisregels;
 - Op welke wijze de terreineigenaar ervoor zal zorgen dat huidige bewoners binnen een termijn van vier maanden een ontheffing dienen aan te vragen, nadat de vergunning is verleend.

Bewoners

Er zijn twee categorieën 'bewoners' die tijdelijk op het vakantiepark kunnen verblijven. Het gaat hier om kwetsbare personen en overbruggers. Voor beide categorieën bewoners gelden andere regels, hierna toegelicht:

Kwetsbaren personen

Huisvesting heeft betrekking op "kwetsbaren". Deze personen kunnen een persoonsgebonden ontheffing aanvragen bij de gemeente Valkenswaard. Er kan door de gemeente Valkenswaard advies gevraagd worden bij het sociaal team ter beoordeling van de aanvraag.

Kwetsbare personen kunnen onder meer het gevolg zijn van:

- Werkloosheid (langdurig);
- Echtscheidingen of andere relatieproblematiek;
- Schuldhulpverlening;
- Sociale problematiek (jeugdzorg, huiselijk geweld, gedwongen uithuisplaatsing);
- Multi-probleem gezinnen. Onder het begrip gezin wordt verstaan: Elk samenlevingsverband van één of meer volwassenen die verantwoordelijkheid dragen voor de verzorging en opvoeding van één of meer kinderen (gezinnen die langdurig kampen met een combinatie van sociaaleconomische en psychosociale problemen);
- Zorgmijders (mensen die zorg mijden en die niet in staat zijn om zelf hulp te vragen).

- Om een aanvraag voor een persoonsgebonden ontheffing in behandeling te kunnen nemen, dient een tijdelijke bewoner zich direct in te schrijven als woningzoekende bij een woningcorporatie en dient dit aan te kunnen tonen;
- Een tijdelijke bewoner meldt de start van zijn bewoning via een meldingsformulier van de gemeente Valkenswaard en de ontheffing wordt afgegeven door de gemeente Valkenswaard. Er kan te alle tijden advies over de beoordeling ingewonnen worden bij het Sociaal team. Een goedkeuring van de aanvraag wordt schriftelijk vastgelegd en verstrekt aan de tijdelijke bewoner, welke door de terreineigenaar gecontroleerd kan worden;
- De toegewezen persoon stelt zich begeleidbaar op en accepteert begeleiding;
- De persoonsgebonden ontheffing wordt op naam en geboortedatum verstrekt aan de hoofdbewoner en de op het moment van aanvragen bij hem/haar inwonende partner. Eventuele op het moment van verstrekking van de ontheffing inwonende kinderen worden ook op de ontheffing vermeld. Dit betekent dat eventuele kinderen slechts in het recreatieverblijf mogen wonen indien een van de beide ouders/verzorgers daar ook woont;
- Personen die na de start van de bewoning van de hoofdbewoner zijn komen inwonen vallen niet onder de ontheffing. Dit geldt ook voor eventuele kinderen ouder dan 18 jaar die na de peildatum (opnieuw) zijn komen inwonen bij de hoofdbewoner;
- Personen die langer dan 4 maanden op het vakantiepark (wensen te) verblijven moeten ingeschreven staan in de BRP van de gemeente Valkenswaard. Indien men zich uitschrijft komt de ontheffing te vervallen. Het opnieuw inschrijven in de BRP geeft geen recht op een (hernieuwde) ontheffing;
- Degenen aan wie een ontheffing is verleend aanvaardt door het gebruikmaken daarvan alle risico's die daaraan verbonden zijn en vrijwaart de gemeente van mogelijke schadeclaims als gevolg van of in verband met gebruikmaking van de ontheffing;
- Personen die momenteel verblijven op het vakantiepark, vallen ook onder deze regeling. Deze personen dienen zich binnen één maand na ingaan van de omgevingsvergunning voor legale bewoning op het betreffende vakantiepark, te melden bij de gemeente Valkenswaard en zullen hetzelfde traject moeten doorlopen zoals hiervoor beschreven. Zolang de aanvraag niet is afgehandeld, mogen deze personen op het vakantiepark blijven tot de aanvraag is behandeld.

Om een persoonsgebonden ontheffing te krijgen gelden de volgende voorwaarden:

- Toewijzing vindt plaats op persoon. Deze persoon moet ingeschreven zijn in de Basisregistratie Personen (BRP), al dan niet in Valkenswaard (bij verblijf korter dan 4 maanden);
- De persoon moet een aantoonbare economische en/of maatschappelijke binding hebben met de Valkenswaard. Dat wil zeggen:
 - inwoners van de gemeente Valkenswaard die sinds tenminste twee jaren in het BRP als bewoner staan ingeschreven op een regulier adres (adres met woonbestemming) in de gemeente Valkenswaard;
 - zij die nog geen inwoner zijn, maar aantoonbaar binnen korte termijn in de gemeente Valkenswaard komen wonen;
 - zij die werken binnen een bedrijf dat is gevestigd in de gemeente Valkenswaard.
- De bewoner(s) hebben afgelopen 2 jaar niet van deze regeling gebruik gemaakt;
- Bewoners moeten voldoen aan bovenstaande eisen en mogen in beginsel maximaal 1 jaar op het vakantiepark wonen, met inachtneming van het hierna volgende, maar komt te vervallen indien degene(n) aan wie deze is (zijn) verstrekt verhuisd (verhuizen). De ontheffing geldt dus niet voor eventuele rechtsopvolgers;
- Wanneer de bewoner(s) na 1 jaar nog geen geschikte woonplaats heeft gevonden, kan jaarlijks worden overgegaan naar een verlenging van één jaar. Enkel bijzondere kwetsbare gevallen die aantoonbaar geen nieuwe woonplaats kunnen vinden, kunnen ter beoordeling van het de gemeente Valkenswaard een aanvraag tot verlenging doen. Een verlenging die langer loopt dan de tijdelijke vergunning van het vakantiepark is niet mogelijk;
- Wanneer bewoners de huisregels van het vakantiepark schenden, is de terreineigenaar verplicht een melding te maken bij het Sociaal team. In overleg met het Sociaal team kan een bewoner bij schending van de regels de ontheffing verliezen. Het recreatieverblijf komt dan beschikbaar voor (een) andere bewoner(s).

Overbruggers

Voor overbruggers geldt dat zij geen persoonsgebonden ontheffing nodig hebben, maar wel maximaal vier maanden, in een tijdsbestek van één jaar, op een vakantiepark mogen wonen. Het vakantiepark dient de gemeente voor de start van de bewoning van een overbrugger te informeren.

Er is sprake van de categorie 'overbruggers' wanneer een of meerdere van de volgende redenen geldt:

- de aanvrager heeft aantoonbaar een woning gekocht of in aanbouw heeft (voor een periode van maximaal vier maanden);

- de aanvrager heeft via de woningbouwvereniging een woning toegewezen gekregen, of kan een verklaring van een woningbouwvereniging kan overleggen, waaruit blijkt dat er op korte termijn (binnen vier maanden) een woning toegewezen zal worden;
- er is sprake van een calamiteit zoals brand-, water- of stormschade of een andere overmacht situatie;
- indien er sprake is van andere bijzondere omstandigheden, ter beoordeling van de gemeente Valkenswaard.

Handhaving

Het is belangrijk dat de recreatieverblijven volgens de afspraken worden gebruikt, anders hebben beleidsregels geen nut. Aan de hand van de voorwaarden van de verleende tijdelijke vergunningen, meldingen/klachten uit de omgeving, verzoeken op handhaving en steekproefsgewijze controles wordt toezicht gehouden of het bestaande beleid wordt nageleefd. Mocht dit niet het geval zijn, wordt er handhavend opgetreden.