

Beleidsregel 'Tijdelijke bewoning bijgebouwen'

Beleidsregel voor het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit van het omgevingsplan Nunspeet kan worden afgeweken voor het tijdelijk bewonen van een bijgebouw of een solitaire recreatiewoning in de gemeente Nunspeet.

Artikel 1 Begrippen

- a. bijgebouw
een bestaand gebouw behorende bij een (bedrijfs) woning dat is verbouwd tot gastenverblijf of woning en die vóór inwerkingtreding van deze beleidsregel is voorzien danwel had moeten worden voorzien van een huisnummeraanduiding op basis van de Wet bag.
- b. buitenplanse omgevingsplanactiviteit
Een omgevingsvergunning waarmee met toepassing van artikel 5.1 lid 1 onder a van de Omgevingswet en artikel 8.0a van het Besluit kwaliteit leefomgeving, kan worden afgeweken van het omgevingsplan.
- c. college:
het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nunspeet;
- d. d. huishouden
een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen, zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree.
- e. omgevingsvergunning
een besluit van het college van burgemeester en wethouders waarmee met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, een bestaand bijgebouw of solitaire recreatiewoning gedurende maximaal vijf jaar als tijdelijke woning mag worden gebruikt.
- f. participatie
het door de eigenaar informeren van de naaste burens over de mogelijke inzet van het object als tijdelijke woning.
- g. solitaire recreatiewoning
Een recreatiewoning gelegen op een erf behorende bij een (bedrijfs)woning.
- h. spelregels
Specifieke regels behorende bij de beleidsregel 'Tijdelijke bewoning bijgebouwen' waar zowel de bewoner(s), de eigenaar als het object aan moeten voldoen om in aanmerking te komen voor de beleidsregel 'Tijdelijke bewoning bijgebouwen'.

Artikel 2 Omgevingsvergunning

In de omgevingsvergunning voor het tijdelijk bewonen van een object (bijgebouw of recreatiewoning) vermeldt het college in ieder geval de volgende informatie:

- a. de eigenaar en de bewoner(s) van het object waarop de vergunning betrekking heeft;
- b. het adres van het object waarop de vergunning betrekking heeft;
- c. de termijn waarvoor de vergunning wordt verleend.
- d. de eventuele voorwaarden en voorschriften die aan de omgevingsvergunning zijn verbonden.

Artikel 3 Voorwaarden

Als voorwaarde bij de omgevingsvergunning worden in ieder geval opgenomen:

- a. dat de omgevingsvergunning niet mag leiden tot een onevenredige verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid, dan wel een verstoring van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het object waarop de aanvraag betrekking heeft;
- b. dat na afloop van de tijdelijke bewoning het object niet meer gebruikt mag worden als zelfstandige woonruimte.

Artikel 4 Weigering

Het college weigert een aanvraag om omgevingsvergunning voor het tijdelijk bewonen van bijgebouw of een solitaire recreatiewoning indien:

- a. vast staat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening van de omgevingsvergunning zou leiden tot een onevenredige verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid, dan wel een onevenredige verstoring van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het object waarop de aanvraag betrekking heeft;
- b. het object waarvoor de omgevingsvergunning is aangevraagd niet voldoet aan de geldende wet- en regelgeving.

Artikel 5 Hardheidsclausule

Het college handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

Artikel 6 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt inwerking op de dag na bekendmaking.

Artikel 7 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: beleidsregel "Tijdelijke bewoning bijgebouwen".

Spelregels

beleidsregel 'Tijdelijke bewoning bijgebouwen'

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nunspeet heeft de beleidsregel '**Tijdelijke bewoning bijgebouwen**' vastgesteld. De beleidsregel voorziet in een tijdelijke woonvoorziening voor woningzoekenden die ingezetene zijn van de gemeente Nunspeet en graag in de gemeente willen blijven wonen. Bestaande bijgebouwen en solitaire recreatiewoningen op een erf die voldoen aan bepaalde voorwaarden kunnen met dit beleid als tijdelijke woning worden gebruikt.

Om te voorkomen dat de tijdelijke woning door een andere doelgroep wordt gebruikt is de doelgroep nader omschreven. Voor de bewoning van een tijdelijke woning dienen personen aan de volgende voorwaarden te voldoen:

1. *Gedurende minimaal 2 jaar ingezetene zijn van de gemeente Nunspeet ofwel geboren en getogen zijn in de gemeente Nunspeet;*
2. *Woningzoekende zijn.*

De volgende objecten kunnen als tijdelijke woning worden aangemerkt:

1. *Een bestaand bijgebouw op een erf behorende bij een (agrarische bedrijfs)woning.*
2. *Een bestaande solitaire recreatiewoning op een erf behorende bij een (agrarische bedrijfs)woning.*
3. *Een te plaatsen chalet bij een woning op een erf met een minimale oppervlakte van 1.500 m2.*

Om gebruik te kunnen maken van de regeling 'Tijdelijke bewoning bijgebouwen' gelden spelregels waar zowel de bewoner(s) als de eigenaar aan moeten voldoen. Ook gelden er spelregels voor de objecten die als tijdelijke woning worden gebruikt. De spelregels staan hieronder vermeld.

Spelregels bewoner

1. De tijdelijke woning mag worden bewoond door een zelfstandig persoon danwel door personen die gezamenlijk één huishouden vormen.
2. De bewoner moet minimaal 2 jaar ingeschreven staan in de Basis Registratie Personen (BRP) van de gemeente Nunspeet ofwel geboren en getogen zijn in de gemeente Nunspeet.
3. Indien er sprake is van meerdere bewoners geldt de ingeschrevene-eis voor de hoofdbewoner.
4. Wanneer een bewoner zich meldt voor een tijdelijke woning voert de gemeente een screening uit of de persoon voldoet aan de spelregels.
5. De bewoner dient een omgevingsvergunning aan te vragen voor het tijdelijk bewonen van het object. De omgevingsvergunning moet worden aangevraagd voor de activiteit 'Afwijken van regels van het omgevingsplan' en kan worden ingediend via de site www.omgevingswet.overheid.nl. Het analoog indienen van een aanvraag is ook mogelijk.
6. De omgevingsvergunning wordt verleend voor een periode van maximaal 5 jaar.
7. De bewoner is verplicht zich binnen één week na de vergunningverlening in te schrijven in de BRP van de tijdelijke woning.
8. De bewoner is verplicht zich uiterlijk binnen één week na vergunningverlening in te schrijven als woningzoekende bij de woningcorporaties op de Noord-Veluwe via de website www.hurennoordveluwe.nl.
9. Het is toegestaan dat een bewoner die onrechtmatig woont in een bijgebouw of een solitaire recreatiewoning van deze regeling gebruik maakt. Indien de eigenaar hier niet aan mee wenst te werken wordt handhavend opgetreden door middel van het opleggen van een last onder dwangsom.
10. Na 4 jaar wordt de bewoner uitgenodigd voor een gesprek waarin wordt medegedeeld dat de vergunning nog 1 jaar geldig is en waarin de 'zoektocht' naar reguliere huisvesting wordt besproken.
11. De leges voor het in behandeling nemen van de aanvraag omgevingsvergunning worden geheven conform de geldende legesverordening.
12. Huisvesting van mensen met ernstige psychische problemen die in zorg zijn bij hulpverlening, is niet toegestaan.
13. Huisvesting van personen die overlast veroorzaken is niet toegestaan (bijvoorbeeld op basis van een alcohol- of drugsverslaving).
14. De bewoning van een tijdelijke bewoning is pas toegestaan op het moment dat de vergunning is verleend.
15. De bewoner is zich ervan bewust dat er gemeentelijke belastingen en waterschapsbelasting moet worden betaald.

Spelregels eigenaar

1. De eigenaar van een bestaand bijgebouw, solitaire recreatiewoning of chalet dient toestemming bij de gemeente aan te vragen om het object als tijdelijke woning in te mogen zetten.
2. Nadat de toestemming is aangevraagd vindt er een controle plaats door de toezichthouder bouw en wordt getoetst of het object voldoet aan de eisen die het Besluit bouwwerken leefomgeving stelt aan een tijdelijk bouwwerk.

3. Indien het object als tijdelijke woning voldoet aan de voorwaarden en akkoord is bevonden, wordt de toestemming met een brief bevestigd. Hier worden de spelregels bijgevoegd.
4. Het gebruik van het object als tijdelijke woning wordt voor een periode van 5 jaar toegestaan.
5. De eigenaar mag maximaal 1 object per perceel inzetten voor deze regeling.
6. De leges voor het in behandeling nemen van een aanvraag om tijdelijke toestemming worden geheven conform de geldende legesverordening.
7. De kale huur mag gedurende de termijn van bewoning niet boven de wettelijke huurtoeslaggrens uitkomen.
8. De eigenaar is zich ervan bewust dat de tijdelijke bewoning van het object formeel juridisch pas is toegestaan als de omgevingsvergunning voor de bewoner is verleend en deze onherroepelijk is.
9. Het is toegestaan dat een bewoner die onrechtmatig woont in een bijgebouw of solitaire recreatiewoning van deze regeling gebruik maakt. Indien de eigenaar hier niet aan mee wil werken wordt handhavend opgetreden door middel van het opleggen van een last onder dwangsom.
10. De eigenaar dient met de naaste burens een omgevingsdialoog te voeren waarbij de burens worden geïnformeerd over de tijdelijke bewoning van het object. Van de omgevingsdialoog dient de eigenaar een verslag te maken, voorzien van datum en handtekening dat bij de aanvraag om toestemming moet worden gevoegd.
11. De tijdelijke woning mag worden bewoond door een zelfstandig persoon danwel door personen die gezamenlijk één huishouden vormen en die voldoen aan de spelregels voor bewoners.
12. De huisvesting van mensen met ernstige psychische problemen die in zorg zijn bij hulpverlening, is niet toegestaan.
13. Huisvesting van personen die overlast veroorzaken is niet toegestaan (bijvoorbeeld alcohol- of drugsverslaving).
14. De eigenaar is verplicht om het object na afloop van de termijn weer in overeenstemming te brengen met de regels van het omgevingsplan dan wel (indien van toepassing) de verleende vergunning.
15. De eigenaar is zich ervan bewust dat het gebruik van deze regeling gevolgen heeft voor de belastingheffing. De eigenaar dient gemeentelijke belastingen, waterschapsbelasting en rijksbelastingen te betalen.
16. Het is niet toegestaan om ten behoeve van de tijdelijke bewoning extra bijgebouwen op het erf te plaatsen, tenzij de regels van het omgevingsplan dit toestaan. Uitzondering hierop is de plaatsing van een chalet op grote percelen.

Spelregels object

1. Toepassing van de regeling kan uitsluitend op gronden met de functie 'Wonen' of een '(Agrarische) bedrijfsfunctie'.
2. Het bijgebouw, de solitaire recreatiewoning of chalet dient als zelfstandig object bij een woning dan wel een agrarische bedrijfswoning aanwezig te zijn.
3. Er moet op eigen terrein een parkeerplaats aanwezig zijn ten behoeve van de tijdelijke bewoning.
4. Gebruik van de beleidsregel is niet toegestaan op agrarische bedrijven waar sprake is van intensieve veehouderij.
5. Gebruik van de beleidsregel is niet toegestaan bij recreatiewoningen die zijn gelegen op de binnen de gemeente aanwezige recreatieterreinen.
6. Het object dient te voldoen aan de eisen die in het Besluit bouwwerken leefomgeving zijn opgenomen voor een tijdelijk bouwwerk en dient 'woonwaardig' te zijn, waarbij de essentiële woonvoorzieningen aanwezig moeten zijn.
7. Het object mag gedurende 5 jaren worden ingezet als tijdelijke woning.
8. Na afloop van de termijn dient het object weer conform functie of (indien van toepassing) verleende vergunning gebruikt te worden en dienen enkele essentiële woonvoorzieningen verwijderd te worden.
9. Voor de plaatsing van de chalet gelden de volgende specifieke voorwaarden:
 - a. De chalet moet binnen de functie Wonen danwel binnen het agrarisch bouwvlak worden geplaatst.
 - b. De woonfunctie danwel agrarische functie (bouwvlak) moet een minimale oppervlakte hebben van 1.500 m².
 - c. De oppervlakte van de chalet mag niet meer dan 100 m² bedragen.
 - d. De tijdelijke bewoning van de chalet is mogelijk door eerstegraads- en tweedegraads familieleden.
 - e. Na afloop van de termijn dient de chalet van het perceel verwijderd te worden. Uitzondering hierop is wanneer de chalet voor wat betreft de toegestane oppervlakte passend is binnen het omgevingsplan en overeenkomstig de functie wordt gebruikt.