

# Beleidsregel 'Tijdelijke woonruimte op bestaande erven'



Datum: 13 december 2023

## Inhoud

1. Inleiding beleidsregel 'Tijdelijke woonruimte op bestaande erven' .....	3
1.1 Aanleiding en doelstelling.....	3
1.2 Doelgroepomschrijving.....	3
1.3 Chalets en woonunits .....	3
1.4 De Streek en in het buitengebied .....	4
2. Beleidsregel 'Tijdelijke woonruimte op bestaande erven' .....	5
Artikel 1 Begrippen.....	5
Artikel 2 Object-gebonden omgevingsvergunning.....	6
Artikel 3 Voorwaarden .....	6
Artikel 4 Weigering .....	7
Artikel 5 Hardheidsclausule .....	7
Artikel 6 Inwerkingtreding.....	7
Artikel 7 Uitvoering .....	7
Artikel 8 Citeertitel.....	7
3. Spelregels beleidsregel 'Tijdelijke woonruimte op bestaande erven' .....	8
3.1 Spelregels bewoner .....	8
3.2 Spelregels eigenaar .....	9
3.3 Spelregels object (exclusief extra spelregels de Streek) .....	10
3.4 Extra spelregels de Streek.....	11
Hoofdstuk 4 Juridisch Kader .....	12
4.1 Omgevingsplan en omgevingsvergunning .....	12
4.2 Handhaving.....	12
4.3 WOZ-Belasting.....	12
4.4 Nummeraanduiding .....	12

# 1. Inleiding beleidsregel 'Tijdelijke woonruimte op bestaande erven'

## 1.1 Aanleiding en doelstelling

De gemeenteraad van de gemeente Staphorst heeft eind 2022 geconstateerd dat er binnen de gemeente Staphorst een groot tekort is aan betaalbare woningen. Daarnaast is de hypotheekrente en zijn de bouwkosten gestegen in 2022. De gemeenteraad ziet dat met name voor starters en jongeren het steeds moeilijker wordt om een woning te vinden. De gemeenteraad van Staphorst wil deze jongeren en starters graag een tegemoetkoming bieden in de vorm van, al dan niet tijdelijke, woonoplossingen voor deze doelgroep. Dit is de reden dat de gemeenteraad van Staphorst eind 2022 een raadsmotie heeft aangenomen die oproept tot onderzoeken van de mogelijkheden om, onder bepaalde voorwaarden, tijdelijke woonruimtes op bestaande erven toe te staan voor de bewoning door starters en jongeren.

Deze beleidsregel maakt het voor jongeren en starters mogelijk om, onder bepaalde voorwaarden, te wonen in tijdelijke woonruimte op bestaande erven. Deze beleidsregel heeft als doel om de starters en jongeren in de gemeente Staphorst een kans te geven om, als tussenstap, te gaan wonen in tijdelijke woonruimten op bestaande erven. Daarbij is het belangrijk dat starters en jongeren de tijd die ze in een tijdelijke woonruimte wonen, gebruiken om op zoek te gaan naar een permanente woning.

## 1.2 Doelgroepomschrijving

Een van de doelen van de beleidsregel is om iets te kunnen betekenen voor de Staphorster starters en jongeren die op zoek zijn naar een eigen plekje om te wonen, maar dat binnen de huidige woningmarkt niet kunnen vinden binnen de gemeente Staphorst. De potentiële hoofdbewoner moet ooit eens een periode van minimaal 2 jaar in het BRP van gemeente Staphorst ingeschreven hebben gestaan om tot de doelgroep van deze beleidsregel te horen. Voor de potentiële hoofdbewoners geldt ook dat ze maximaal 6 jaar buiten de gemeente Staphorst ingeschreven (gedurende de studietijd bijvoorbeeld) mogen hebben gestaan voorafgaand aan het moment van bewoning van de tijdelijke woonruimte, zoals bedoeld in deze beleidsregel. De potentiële hoofdbewoner van de tijdelijke woonruimte moet een eerste-, tweede- of derdegraads familielid zijn van de eigenaar van het erf waarop de tijdelijke bewoning gaat plaatsvinden. Verder gaat deze beleidsregel specifiek in op het mogelijk maken van tijdelijke woonruimte voor starters en jongeren en dat maakt dat een (potentiële) hoofdbewoner van de tijdelijke woonruimte maximaal 35 jaar oud mag zijn. Tot slot richt de beleidsregel zich specifiek op starters en jongeren. Dit maakt dat de tijdelijke woonruimte in basis bewoond mag worden door maximaal 2 personen. Bij aanvang van de bewoning is het daarom niet toegestaan om met meer dan 2 personen in de tijdelijke woning te gaan wonen. Het is alleen toegestaan om met meer dan 2 mensen in de woonruimte te wonen, als er binnen het huishouden (binnen de woontijd van maximaal 5 jaar) sprake is van gezinsuitbreiding door middel van de geboorte en/of adoptie van kinderen.

## 1.3 Chalets en woonunits

De beleidsregel heeft alleen betrekking op verplaatsbare chalets en woonunits. De tijdelijke woonruimten zijn dus niet toegestaan in bestaande bijgebouwen op erven, zoals bestaande losstaande schuren of andere bijgebouwen.

Bij losse chalets en woonunits wordt kapitaalvernietiging tegengegaan. Een losse woonunit is na de looptijd van de vergunning los te verplaatsen en te verkopen. Dit is niet mogelijk wanneer je de tijdelijke bewoning toestaat in bestaande schuren en andere bijgebouwen, want na afloop van de vergunning moet deze bebouwing weer worden teruggebracht in de oorspronkelijke staat van voor de vergunning.

Bij losse chalets en woonunits is de toezicht en handhaving efficiënter en effectiever te organiseren, dan wanneer de tijdelijke bewoning ook toegestaan wordt in bestaande bijgebouwen. In het geval van losse

chalets of woonunits kan een toezichthouder sneller en beter controleren of men zich aan de voorschriften van de vergunning houdt. Wanneer de toezichthouder constateert dat er sprake is van overtredingen of strijdig gebruik, kan er vervolgens sneller en daadkrachtiger gehandhaafd worden. Losse chalets en woonunits zijn, in het merendeel van de gevallen, namelijk direct zichtbaar in de omgeving en dienen ook in z'n geheel verwijderd te worden wanneer de vergunning afloopt.

#### **1.4 De Streek en in het buitengebied**

Deze beleidsregel is alleen van toepassing binnen de Streek en in het buitengebied van de gemeente Staphorst. Binnen de kernen van de gemeente Staphorst kan dus geen gebruik worden gemaakt van deze beleidsregel. Binnen de kernen wordt er gewerkt aan meer permanente woningbouwoplossingen, zoals reguliere woningbouw en eventueel flexwoningen. Buiten de kern is er meer ruimte voor het toestaan van tijdelijke chalets en woonunits. Om verrommeling binnen de Streek en het buitengebied tegen te gaan, zijn de tijdelijke bouwwerken wel gebonden aan regels die beschreven staan in de 'Spelregels' van deze beleidsregel. Daarbij gelden er binnen de Streek extra specifieke voorschriften in verband met het beschermd dorpsgezicht. Deze specifieke voorschriften zijn eveneens beschreven in de 'Spelregels' bijbehorend bij de beleidsregel.

## 2. Beleidsregel 'Tijdelijke woonruimte op bestaande erven'

Beleidsregel voor verlening van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 van de Wabo van het bestemmingsplan, onder voorwaarden, kan worden afgeweken (buitenplanse afwijking) voor het tijdelijk bewonen van verplaatsbare chalets of woonunits door starters en jongeren in de gemeente Staphorst.

### Artikel 1 Begrippen

#### a. Buitengebied

Het buitengebied van Staphorst is het deel van de stedelijke structuur dat buiten de bebouwde kom en de Streek (in geval van gem. Staphorst) ligt. Binnen deze beleidsregel gaat het specifiek om het gebied dat binnen het bestemmingsplangebied 'Bestemmingsplan buitengebied Staphorst' van de gemeente Staphorst valt. In het buitengebied van een gemeente gelden vaak andere regels en voorschriften dan in de bebouwde kom.

#### b. Buitenplanse afwijking

Een omgevingsvergunning waarmee met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 2.7 van het Besluit omgevingsrecht, kan worden afgeweken van het bestemmingsplan.

#### c. Chalet of woonunit

In deze beleidsregel is een chalet of een woonunit een tijdelijk verplaatsbaar woongebouw met een woonoppervlakte van max. 100m<sup>2</sup>, wat voldoet aan het bouwbesluit voor tijdelijke woongebouwen. Het chalet of de woonunit moet verder voldoen aan de 'Spelregels' die bij deze beleidsregel zijn opgenomen.

#### d. College van B&W

Het college van burgemeesters en wethouders van, in dit geval, gemeente Staphorst. Zij zijn belast met het dagelijks bestuur van de gemeente.

#### e. Eerste-, tweede- en derdegraads familieleden

Partner, (schoon)ouders, kinderen, schoondochters- en schoonzonen, broers en zussen, kleinkinderen, opa's en oma's, schoonzussen en zwagers, stiefzussen en stiefbroers, ooms en tantes, neven en nichten (kinderen van een broer of zus), overgrootouders, achterkleinkinderen.

#### f. Erf

Al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

#### g. Hoofdbewoner

Een hoofdbewoner is iemand die officieel als hoofdbewoner van een woning of ander gebouw geregistreerd wordt of is en daarmee onder andere verantwoordelijk is voor het betalen van bepaalde lasten.

#### h. 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.

#### **i. Object-gebonden omgevingsvergunning**

Een besluit van het college van burgemeester en wethouders tot afwijking van het bestemmingsplan, om een bestaand bijgebouw, een verplaatsbare chalet of woonunit gedurende maximaal 5 jaar als tijdelijke woning te mogen gebruiken.

#### **j. Participatie**

Het door de eigenaar informeren en betrekken van de naaste burens over de mogelijke plaatsing en inzet van het object als tijdelijke woning.

#### **k. Spelregels**

Specifieke regels behorende bij de beleidsregel 'Tijdelijke woonruimte op bestaande erven' waar zowel de bewoner(s), de eigenaar, als ook het object aan moeten voldoen om in aanmerking te komen voor de beleidsregel 'Tijdelijke bewoning op bestaande erven'.

#### **l. Starters en/of Jongeren**

Men valt binnen de categorie starters en/of jongeren wanneer men maximaal 35 jaar oud is. Daarnaast is een starter iemand die voor het eerst zelfstandig (dan wel met partner of kind) de woningmarkt betreedt. Het maakt daarbij niet uit of die starter in een, al dan niet tijdelijke, huur- of koopwoning terecht komt.

#### **m. De Streek**

De Oude Rijksweg en de Gemeenteweg worden in de volksmond de Streek of de Diek genoemd. De Streek is sinds 1988 een beschermd dorpsgezicht. Er zijn 577 rijks- en gemeentelijke monumenten en 695 beeldbepalende panden. Binnen deze beleidsregel gaat het specifiek om het gebied dat binnen het bestemmingsplangebied 'De Streek' binnen de gemeente Staphorst valt.

## **Artikel 2 Object-gebonden omgevingsvergunning**

In de object-gebonden omgevingsvergunning voor het plaatsen van en tijdelijk bewonen van een object (chalet of woonunit) 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 waarover de vergunning wordt verleend;
- d. De eventuele voorwaarden en voorschriften die aan de object-gebonden omgevingsvergunning verbonden zijn.

## **Artikel 3 Voorwaarden**

Als voorwaarde bij de object-gebonden omgevingsvergunning worden in ieder geval opgenomen:

- a. Dat het aanvraagformulier 'Formulier tijdelijke starterswoning op erf' in zijn volledigheid ingevuld dient te zijn en dat de bijbehorende documenten tegelijkertijd met het formulier ingediend worden (de aan te leveren documenten zijn vermeld in de, in dit document beschreven, 'Spelregels' of op het aanvraagformulier zelf);
- b. Dat de object-gebonden omgevingsvergunning niet mag leiden tot een onevenredige verstoring van de openbare orde, veiligheid en gezondheid, dan wel een onevenredige verstoring van een goed woon- en leefmilieu in de omgeving van het object waarop de aanvraag betrekking heeft;
- c. Dat na afloop van de vergunning voor het geplaatste object en de bewoning van het object, het object niet meer gebruikt mag worden als zelfstandige woonruimte en dat het object zelf verwijderd moet worden van de locatie waar de vergunning betrekking op had.

## Artikel 4 Weigering

Het college weigert een aanvraag om object-gebonden omgevingsvergunning met een afwijking van het bestemmingsplan voor het tijdelijk plaatsen en bewonen van chalets en woonunits als:

- a. Vast staat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening van de object-gebonden omgevingsvergunning zou leiden tot 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. Niet voldaan wordt aan de Spelregels beleidsregel 'Tijdelijke woonruimte op bestaande erven'
- c. Het aanvraagformulier 'Formulier tijdelijke starterswoning op erf' niet in zijn volledigheid is ingevuld en/of dat één of meerdere bij te leveren documenten niet is bijgeleverd of niet voldoet aan de eisen die er aan de aanvraag worden gesteld
- d. Wanneer, om wat voor reden dan ook, het niet wenselijk wordt geacht om op de desbetreffende plek plaatsing en bewoning van tijdelijke woonruimte plek toe te staan. Het college kan deze weigeringsgrond alleen toepassen wanneer het college de reden van weigering op een gedegen manier kan onderbouwen.

## Artikel 5 Hardheidsclausule

Het college handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor één of meer belanghebbende(n) 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 Uitvoering

Na de inwerkingtreding van de beleidsregel wordt het 'Formulier tijdelijke starterswoning op erf' opgesteld. Zodra het 'Formulier tijdelijke starterswoning op erf' gereed is, wordt dit formulier beschikbaar voor potentiële aanvragers. Het 'Formulier tijdelijke starterswoning op erf' komt beschikbaar op de website van gemeente Staphorst. Het 'Formulier tijdelijke starterswoning op erf' en de bijbehorende documenten moeten bij de aanvraag voor de object-gebonden omgevingsvergunning worden ingediend.

## Artikel 8 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Beleidsregel 'Tijdelijke woonruimte op bestaande erven'.

### 3. Spelregels beleidsregel 'Tijdelijke woonruimte op bestaande erven'

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Staphorst heeft de beleidsregel **'Tijdelijke woonruimte op bestaande erven'** vastgesteld.

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 dient de potentiële hoofdbewoner aan de volgende voorwaarden te voldoen:

1. *Maximaal 35 jaar oud zijn;*
2. *Eerste-, tweede- of derdegraads familielid zijn van de erfeigenaar;*
3. *En woningzoekende zijn.*

De volgende objecten kunnen als tijdelijke woning worden aangemerkt:

1. *Verplaatsbare chalets en woonunits die, na de verlening van een tijdelijke vergunning voor de plaatsing hiervan, op bestaande erven binnen de Streek of in het buitengebied geplaatst zijn binnen de gemeente Staphorst.*

Om gebruik te kunnen maken van de regeling 'Tijdelijke woonruimte op bestaande erven' gelden spelregels waar zowel de bewoner(s) van de chalet of woonunit, als ook de erfeigenaar aan moeten voldoen. Ook gelden er spelregels voor de objecten die als tijdelijke woning worden gebruikt. Verder zijn er nog specifieke spelregels die gelden voor objecten die binnen de Streek worden geplaatst. De spelregels staan hieronder vermeld.

#### 3.1 Spelregels bewoner

1. De tijdelijke woonruimte mag alleen bewoond worden door een huishouden waarvan de hoofdbewoner maximaal 35 jaar is.
2. De tijdelijke woonruimte mag alleen bewoond worden door een hoofdbewoner die een eerste-, tweede of derdegraads familielid is van de erfeigenaar.
3. De tijdelijke woonruimte mag worden bewoond door een zelfstandig persoon dan wel door personen die gezamenlijk één huishouden vormen, met een maximum van 2 personen. Kinderen die tijdens de woontijd (max. 5 jaar) geboren worden in het desbetreffende huishouden, worden niet meegeteld in het maximum van 2 personen per woonruimte.
4. De vergunning voor het legaal bewonen van de tijdelijke woonruimte is persoonsgebonden en kan niet worden overgedragen op of verkocht aan derden.
5. De toekomstige bewoner van de woonruimte moet ooit eens voor minimaal 2 jaar ingeschreven hebben gestaan in de Basis Registratie Personen (BRP) van de gemeente Staphorst en heeft voorafgaand aan de bewoning van de, in de beleidsregel bedoelde, woonruimte voor maximaal 6 jaar ingeschreven gestaan in een andere gemeente dan de gemeente Staphorst.
6. Als er sprake is van meerdere bewoners geldt de ingeschrevene-eis voor de hoofdbewoner.
7. Wanneer een toekomstige bewoner zich meldt voor een tijdelijke woning voert de gemeente een screening uit of de persoon voldoet aan de spelregels.
8. De toekomstige bewoner dient, samen met de eigenaar van het erf, een object-gebonden omgevingsvergunning aan te vragen voor zowel de plaatsing als het gebruik van een tijdelijk object. De object-gebonden omgevingsvergunning moet worden aangevraagd voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en kan worden ingediend via de site [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl). Het analoog indienen van een aanvraag is ook mogelijk.



9. De toekomstige bewoner dient, samen met de eigenaar van het erf, bij de aanvraag voor de object-gebonden omgevingsvergunning een volledig ingevuld aanvraagformulier 'Formulier tijdelijke starterswoning op erf' (en bijbehorende documenten) in te dienen.
10. De object-gebonden omgevingsvergunning wordt verleend voor een periode van maximaal 5 jaar. De tijdelijke woonruimte mag dus voor maximaal 5 jaar bewoond worden door de hoofdbewoner die medeaanvrager is van de object-gebonden omgevingsvergunning.
11. De toekomstige bewoner is verplicht zich binnen één maand na de vergunningverlening in te schrijven in de BRP van gemeente Staphorst als bewoner van de tijdelijke woonruimte.
12. De toekomstige hoofdbewoner is verplicht om bewijs aan te leveren dat diegene zich, via [www.dewoningzoeker.nl](http://www.dewoningzoeker.nl), heeft ingeschreven als woningzoekende binnen het regionale woonruimteverdeelsysteem van de woningcorporaties binnen het samenwerkingsverband NowoZo (regio Zwolle).
13. De leges voor het in behandeling nemen van de aanvraag object-gebonden omgevingsvergunning worden geheven in overeenstemming met de geldende legesverordening.
14. De huisvesting van mensen met ernstige psychische aandoeningen (EPA), die onder behandeling staan van een zorginstelling, is niet toegestaan.
15. Huisvesting van overlast veroorzakende personen is niet toegestaan (bijvoorbeeld verslavingsproblematiek).
16. De bewoning van een tijdelijke bewoning is pas toegestaan op het moment dat de vergunning is verleend.
17. De bewoner is zich ervan bewust dat er gemeentelijke belastingen en waterschapsbelasting moet worden betaald.

### 3.2 Spelregels eigenaar

1. De eigenaar van het bestaande erf dient, samen met de toekomstige hoofdbewoner, een object-gebonden omgevingsvergunning aan te vragen voor het tijdelijk plaatsen en bewonen van een chalet of woonunit op het bestaande erf voor een periode van maximaal 5 jaar. Deze object-gebonden omgevingsvergunning is persoonsgebonden, voor de eigenaar van het erf en toekomstige hoofdbewoner van het object.
2. De eigenaar van het bestaande erf dient, samen met de toekomstige hoofdbewoner, bij de aanvraag voor de object-gebonden omgevingsvergunning een volledig ingevuld aanvraagformulier 'Formulier tijdelijke starterswoning op erf' (en bijbehorende documenten) in te dienen.
3. Nadat de object-gebonden omgevingsvergunning is verleend en het object (chalet of woonunit) is geplaatst, vindt er een controle plaats door de toezichthouder bouw en wordt getoetst of het object voldoet aan de eisen die het Bouwbesluit 2012 stelt aan een tijdelijk bouwwerk.
4. Indien de chalet of woonunit als tijdelijke woning voldoet aan de voorwaarden en akkoord is bevonden, wordt de toestemming met een brief bevestigd. Hier worden de spelregels bijgevoegd.
5. De vergunning voor een verplaatsbare chalet of woonunit en het bewonen ervan wordt voor maximaal 5 jaar afgegeven. Na die (maximaal) 5 jaar dient de bewoning van het object te worden beëindigd en dient het object van het erf verwijderd te worden, tenzij de situatie zich voordoet die bij de 8<sup>ste</sup> spelregel voor de eigenaar beschreven staat.
6. De eigenaar mag maximaal 1 object (chalet of woonunit) per erf gebruiken voor de tijdelijke bewoning, zoals bedoeld in deze beleidsregel.
7. De leges voor het in behandeling nemen van de aanvraag object-gebonden omgevingsvergunning worden geheven in overeenstemming met de geldende legesverordening.
8. Het is toegestaan na het aflopen van de vergunning van de verplaatsbare chalet of woonunit en de bewoning ervan, een andere starter of jongere in hetzelfde object te laten wonen. De eigenaar van het erf en het object dient dan wel, samen met de toekomstige bewoner, een nieuwe object-gebonden aanvraag omgevingsvergunning in te dienen voor het object zelf en de tijdelijke

bewoning ervan. De aanvraag voor deze object-gebonden omgevingsvergunning wordt beschouwd als een nieuwe aanvraag en wordt daarom getoetst aan alle spelregels in deze beleidsregel zijn opgenomen en van toepassing zijn op de desbetreffende aanvraag.

9. De eigenaar is zich ervan bewust dat de plaatsing van en de tijdelijke bewoning van het object formeel juridisch pas is toegestaan als de object-gebonden omgevingsvergunning voor de plaatsing en bewoning is verleend. Wanneer de omgevingsvergunning nog niet onherroepelijk is, dan is de plaatsing van het object en de tijdelijke bewoning ervan volledig op eigen risico van de erfeigenaar en de bewoners van het betreffende object.
10. De eigenaar van het bestaande erf dient met de naaste burens een omgevingsdialoog te voeren waarbij de burens worden geïnformeerd over de het voornemen om een verplaatsbare chalet of woonunit te plaatsen op het erf en deze te laten bewonen voor een periode van maximaal 5 jaar. Van de omgevingsdialoog dient de eigenaar een verslag te maken, voorzien van datum en handtekening dat bij de aanvraag omgevingsvergunning moet worden gevoegd.
11. De eigenaar is verplicht om het object (chalet of woonunit) na afloop van de termijn weer te (laten) verwijderen en in overeenstemming te (laten) brengen met de regels van het bestemmingsplan, tenzij de situatie zich voordoet die bij de 8<sup>ste</sup> spelregel voor de eigenaar beschreven staat.
12. 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.
13. Met de eigenaar van het erf wordt een anterieure overeenkomst (inclusief planschadeovereenkomst) met boetebeding afgesloten dat, wanneer de vergunning voor de tijdelijke bewoning eindigt, het tijdelijke object (chalet of woonunit) verwijderd moet worden. Een dergelijke voorwaarde wordt ook in de object-gebonden omgevingsvergunning opgenomen. De tijdelijkheid wordt op maximaal 5 jaar gesteld, of zoveel eerder als de tijdelijke bewoning duurt. Wanneer een andere starter of jongere gebruik wil gaan maken van de mogelijkheden binnen deze beleidsregel, dient er een nieuwe anterieure overeenkomst gesloten en omgevingsvergunning verleend te worden.

### 3.3 Spelregels object (exclusief extra spelregels de Streek)

1. Toepassing van de regeling kan uitsluitend op gronden met de bestemming 'Wonen' of 'Agrarische bedrijfsbestemming'.
2. Gebruik van de beleidsregel is niet toegestaan bij agrarische bedrijven waar sprake is van intensieve veehouderij.
3. Gebruik van de beleidsregel is niet toegestaan bij recreatiewoningen die zijn gelegen op de, binnen de gemeente aanwezige, recreatieterreinen.
4. Het object dient te voldoen aan de eisen die in het Bouwbesluit 2012 zijn opgenomen voor een tijdelijk bouwwerk en dient 'woonwaardig' te zijn, waarbij de essentiële woonvoorzieningen aanwezig moeten zijn.
5. Het object mag gedurende maximaal 5 jaren worden ingezet als tijdelijke woning. Bij de wens voor langer gebruik, dient er een nieuwe object-gebonden omgevingsvergunning te worden ingediend. Deze object-gebonden omgevingsvergunning dient van toepassing te zijn op een nieuwe potentiële hoofdbewoner.
6. Na afloop van de termijn van de vergunning dient het object (chalet of woonunit) weer verwijderd te worden van het erf, met uitzondering wanneer er op dat moment een nieuwe vergunning voor het object (chalet of woonunit) op het desbetreffende erf is verleend.
7. Het erf waarop men het chalet of de woonunit wenst te plaatsen dient een minimale totaaloppervlakte te hebben van 1200m<sup>2</sup>, dit om een te grote bebouwingsdichtheid te voorkomen.
8. De totale woonoppervlakte van het object mag maximaal 100 m<sup>2</sup> zijn. Deze oppervlakte gaat niet ten koste van a. de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt voor het oprichten van

- bijgebouwen en b. eventuele vergunningsvrije bouwwerken. Dat zijn immers permanente bouwwerken, terwijl de chalets of woonunits per definitie tijdelijk worden toegestaan.
9. Vergunningsvrij (uit/aan) bouwen bij deze tijdelijke objecten is niet toegestaan.
  10. Parkeren moet op eigen terrein kunnen worden opgelost, volgens de geldende parkeernorm van de gemeente Staphorst.
  11. Wanneer aan de orde: het kappen van bomen die eventueel moeten wijken voor de tijdelijke chalets of woonunits moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Een object-gebonden omgevingsvergunning kan, wanneer gemotiveerd, worden afgewezen wanneer er bomen gekapt moeten worden en dat de impact daarvan niet opweegt tegen de realisatie van een tijdelijke chalet of woonunit.

### 3.4 Extra spelregels de Streek

1. Bij de situatie van boerderijen/woningen achter elkaar aan een steeg wordt de volgende situering in acht genomen:
  - a. Er mag in ieder geval niet gebouwd worden vóór (het verlengde van de) de voorgevel van de eerste woning/boerderij gezien vanaf de Oude Rijksweg of Gemeenteweg in het kader van de frontbescherming;
  - b. Om te voorkomen dat het tijdelijke object (chalet of woonunit) bij de achterste boerderij te ver naar achteren toe 'het land' in schiet en daarmee los komt te staan van de woning/boerderij, mag deze op niet meer dan 15 meter van het bijbehorende hoofdgebouw worden geplaatst;
  - c. Een verplaatsbare chalet of woonunit moet zoveel mogelijk op het zij- of achtererf van de bijbehorende woning/boerderij worden geplaatst welke het minst belastend is voor de direct achtergelegen woning/boerderij, gelegen aan dezelfde steeg. Wanneer deze op het achtererf wordt geplaatst, dan moet er minimaal 10 meter worden aangehouden tussen de gevels van de nieuwe tijdelijke woonruimte en de achtergelegen woning/boerderij, gelegen aan dezelfde steeg. Immers, elke achtertuin/achtererf grenst direct weer aan de voortuin/het voorerf van de direct achtergelegen woning/boerderij. Voorkomen moet worden dat een tijdelijke woonruimte in een zichtlijn voor een monument wordt geplaatst, dan wel dat het uitzicht vanuit een achtergelegen woning/boerderij op onredelijke wijze ontnomen wordt.
2. In alle overige situaties is sprake van zodanig maatwerk waarbij de hulp van de ervenconsulent van het Oversticht wordt ingeroepen om tot een goede inpassing te komen. Dan gaat het bijvoorbeeld om locaties langs dwarswegen of op de zogenaamde saneringslocaties. Deze kwalitatieve eis sluit aan bij de wens van de Rijksdienst voor cultureel erfgoed.
3. Om aan te sluiten bij de omliggende bebouwing dient:
  - a. De nokrichting van de tijdelijke woonruimte parallel te liggen aan de overheersende nokrichting van de omliggende bebouwing;
  - b. De dakhelling van de tijdelijke woonruimte minimaal 20 graden te bedragen (dit betekent dat platte chalets of woonunits niet zijn toegestaan; de markt biedt echter in ruime zin woonunits met kapvorm aan);
  - c. De bouwhoogte niet meer dan 5 meter te bedragen.
4. Een eventueel recht van overpad moet vooraf worden geregeld in overeenstemming met de bestaande beleidslijn (open plekken beleid). Anders komt de uitvoerbaarheid in het geding.

## Hoofdstuk 4 Juridisch Kader

### 4.1 Omgevingsplan en omgevingsvergunning

Nieuwe initiatieven voor plaatsing en tijdelijke bewoning van chalets of woonunits voor starters en/of jongeren worden beoordeeld aan de hand van dit beleidsdocument (beleidsregel en bijbehorende spelregels). De initiatieven met betrekking tot deze beleidsregel behoren bij gemeente Staphorst tot de zogenaamde 'brokstukken' en dat maakt dat de initiatieven behandeld moeten worden in de Omgevingskamer van gemeente Staphorst. Bij akkoord van de Omgevingskamer kan er een omgevingsvergunning verleend worden via een buitenplanse afwijking. Het gaat om de toepassing van artikel 4 onderdeel 11 van Bijlage II Bor met toepassing van artikel 2.23 Wabo en eventueel artikel 5.16 Bor.

### 4.2 Handhaving

Het is niet toegestaan dat de chalet of woonunit na beëindiging van de vergunde bewoning of na afloop van de vergunning in gebruik wordt genomen voor andere bewoningssituaties. De tijdelijke bewoning wordt immers toegestaan zonder de gebruikelijke toets aan het woon- en leefklimaat. Ook aan de specifieke inpassing in het beschermd dorpsgezicht zijn bij een tijdelijke chalet of woonunit niet de eisen gesteld die aan een gangbare woning worden gesteld. Er wordt daarom gehandhaafd op verwijdering van de tijdelijke woonvorm na afloop van de bewonings- of vergunningstermijn.

### 4.3 WOZ-Belasting

Voor de WOZ en belastingen wordt de woning inclusief de ondergrond apart afgebakend. Door natrekking is de eigenaar van het erf ook eigenaar van de opstallen (tenzij er bijvoorbeeld een recht van opstal wordt gevestigd). Dat betekent dat hierover apart onroerendezaakbelasting in rekening wordt gebracht bij de eigenaar en daarnaast betaalt de gebruiker afvalstoffenheffing en rioolheffing. Alle WOZ-objecten gaan naar afnemers, zoals belastingdienst, waterschap e.d. Ook deze organisaties zullen kosten in rekening brengen. Voor het specifieke object, zoals benoemd in deze beleidsregel, wordt uitgegaan van een gebruiksoppervlakte van het erf van 200 m<sup>2</sup>, 100 m<sup>2</sup> voor de oppervlakte van de tijdelijke woonruimte en 100 m<sup>2</sup> voor de buitenruimte bijbehorend de tijdelijke woonruimte.

### 4.4 Nummeraanduiding

De te creëren chalet of woonunit wordt beoordeeld aan de hand van de criteria voor het afbakenen van een verblijfsobject, de grondslagen voor deze criteria liggen in de Wet BAG en zijn uitgewerkt in het BAG objectenhandboek. Wanneer het chalet of de woonunit voldoet aan deze criteria wordt aan deze een nummeraanduiding toegekend. Chalets en woonunits krijgen als nummeraanduiding het nummer van de bijbehorende woning met daarachter een letter of, wanneer nodig, een cijfer. Het exacte adresnummer hangt af van de mogelijkheden die er nog over zijn. Een besluit voor het toekennen van een nummeraanduiding wordt gelijktijdig met het verlenen van de object-gebonden omgevingsvergunning voor het bouwen of het wijzigen van het gebruik genomen.