

Beleidsregel tijdelijke huisvesting op eigen perceel in de versterkingsopgave

Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Groningen houdende regels voor de tijdelijke huisvesting op eigen perceel in de versterkingsopgave

Beleidsregels vaststellen

Op grond van artikel 4.81 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) kunnen wij beleidsregels vaststellen met betrekking tot een ons toekomende bevoegdheid. Ter motivering van het besluit ten aanzien van verlening van de tijdelijke omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken, kan dan op grond van artikel 4.82 Awb worden volstaan met een verwijzing naar deze beleidsregel. Op grond van artikel 4.84 Awb moeten wij overeenkomstig deze beleidsregel handelen, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen. Dit beleid is opgesteld om inzichtelijk te maken onder welke omstandigheden wij gebruik maken van onze bevoegdheid tot vergunningverlening voor het plaatsen van tijdelijke woonruimte in afwijking van het bestemmingsplan.

Tijdelijke woonruimte

Aanleiding voor het plaatsen van tijdelijke woonruimte zal in de meeste gevallen zijn dat de bestaande woning tijdelijk niet bewoonbaar is door verbouwing of vervanging van deze woning. In deze gevallen zal aan het verzoek om het plaatsen van tijdelijke woonruimte medewerking worden verleend. Door het plaatsen van een tijdelijke woonruimte in deze gevallen toe te staan, kan worden voorkomen dat stagnatie optreedt in de versterkingsopgave of dat bijvoorbeeld een schuur wordt verbouwd voor tijdelijke woonruimte.

Gebiedsgericht beleid

1. Bestaande stedelijk gebied:

Een deel van de aanvragen heeft betrekking op een ingrijpende verbouwing van de bestaande woning, dan wel nieuwbouw op de plek van de bestaande woning in de bestaande bebouwde kom. Onder voorwaarden kan medewerking worden verleend aan tijdelijke woonruimte in dit soort situaties.

2. Buitengebied

In aanvulling op het vorige punt geldt voor het buitengebied nog dat het wonen op de bouwlocatie wenselijk kan zijn vanwege het permanente toezicht op de locatie vanuit de bescherming van eigendommen of vanuit het oogpunt van de zorg voor (hobby)vee.

Termijn

De tijd die benodigd is voor het verbouwen van een woning of de sloop van de bestaande woning in combinatie met de bouw van een nieuwe woning, bedraagt afhankelijk van de omvang van de werkzaamheden, tot 2 jaar. In uitzonderlijke gevallen kan een langere termijn (maar nooit meer dan 5 jaar) noodzakelijk zijn. De aanvrager dient deze noodzaak dan nader te onderbouwen, waarna ons college zal beslissen of dit kan worden gehonoreerd.

Samengevat

Op verzoek voor plaatsing van tijdelijke woonruimte (een standaard woonunit) zal als volgt tegemoet worden gekomen:

	Bestaand stedelijk gebied	Buitengebied
Ingrijpende verbouwing	Wel medewerking	Wel medewerking
Vervangende nieuwbouw	Wel medewerking	Wel medewerking

Voorwaarden

Aan het verlenen van een tijdelijke omgevingsvergunning zoals hierboven beschreven zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- De woonruimte moet worden geplaatst binnen het bouwperceel en indien hiertoe geen mogelijkheid bestaat in een cirkel van 30 meter van bestaande bebouwing, waarbij de woonruimte op het achtererf (zoals bedoeld in het Bor) wordt geplaatst;
- Vanuit milieutechnisch oogpunt mag geen bezwaar bestaan tegen het plaatsen van de tijdelijke woonruimte (zoals stankcirkel veehouderijen, externe veiligheid, geluid, etc)
- De woonruimte moet zodanig gesitueerd zijn dat deze bereikbaar is voor de hulpverlenende instanties;
- De woonruimte moet zodanig gesitueerd zijn dat dit niet leidt tot toename van de parkeerdruk in de omgeving;
- De woonruimte moet zodanig gesitueerd zijn dat dit niet leidt tot onevenredige aantasting van de privacy van omwonenden;
- De woonruimte dient aangesloten te zijn op de noodzakelijke voorzieningen zoals riolering en elektra;
- Als de te versterken woning gereed is, meldt de initiatiefnemer dat bij de gemeente. De tijdelijke woonruimte moet binnen 2 maanden na deze gereed-melding zijn verwijderd.

Overige situaties

Dit beleid gaat uitsluitend over het plaatsen van een tijdelijke woonruimte. Voor overige situaties waar tijdelijk van het bestemmingsplan wordt afgeweken, dient een bijzondere belangenafweging plaats te vinden.

Procedure tijdelijke omgevingsvergunning

Voor het plaatsen van tijdelijke woonruimte is een tijdelijke omgevingsvergunning vereist. Op grond van paragraaf 3.2 Wabo (reguliere voorbereidingsprocedure) kan deze worden verleend.

Inwerkingtreding beleidsnotitie

Het in deze notitie beschreven beleid treedt in werking met ingang van de dag na openbaarmaking op de gemeentepagina in de lokale weekbladen.

In de versterkingsopgave aardbevingen moeten in de provincie Groningen op grote schaal woningen bouwkundig worden versterkt. Tijdens de bouwkundige versterking kunnen de bewoners vanwege veiligheid en gezondheid niet in hun bestaande woning blijven wonen. De bewoners moeten tijdelijk een andere woning betrekken. Hetzelfde geldt wanneer de woning moet worden gesloopt en een nieuwe aardbevingsbestendige woning wordt gebouwd. Gezien de grootschaligheid kan de tijdelijke huisvesting niet alleen worden opgevangen via tijdelijke woningparken. Bij agrarische bedrijven is dat ook niet altijd wenselijk vanuit het oogpunt van bedrijfsvoering en de daarmee samenhangende zorg voor de veestapel.

De gemeente wil vanuit het oogpunt van een voorspoedige versterkingsopgave de tijdelijke huisvesting toestaan op het perceel waar de te versterken woning staat. Door het plaatsen van een tijdelijke woonruimte (een standaard woonunit) ontstaat doorgaans strijd met de geldende bestemmingsplanvoorschriften. Bijvoorbeeld omdat ter plaatse maar één woning is toegestaan.

In paragraaf 5.4 van het Bor worden categorieën van gevallen aangewezen waarin een tijdelijke of persoonsgebonden omgevingsvergunning wordt verleend. Daarbij gaat het om bouwwerken bestemd om in een tijdelijke behoefte te voorzien. Artikel 5.18 Bor ziet op planologische gebruiksactiviteiten waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan. De termijn kan ten hoogste vijf jaar belopen. Aan de omgevingsvergunning worden voorschriften verbonden.

In deze notitie zijn beleidsregels opgenomen voor de mogelijkheid om tijdelijk af te wijken van het bestemmingsplan via een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo in de gevallen als bedoeld in de artikelen 2.12 lid 1 aanhef onder a sub 2 Wabo j^o artikel 5.16 en 5.18 Bor. Het betreft hier beleidsregels voor het plaatsen van tijdelijke van tijdelijke woonruimte onder het regime van de Wabo.

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders d.d. 8 september 2020