

Beleidsregels (realiseren) tijdelijke woonvoorziening tijdens bouwwerkzaamheden

Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Veere houdende regels voor (realiseren) tijdelijke woonvoorziening tijdens bouwwerkzaamheden.

Inleiding

Een aantal keren per jaar krijgt de gemeente Veere de vraag of bij de verbouw of (vervangende) nieuwbouw van de woning de betreffende eigenaren tijdens de uitvoering van de werkzaamheden tijdelijk op het eigen perceel mogen wonen in tijdelijke woonvoorziening in de vorm van een caravan, chalet of andere bouwwerken. Ook wordt gevraagd het op het perceel aanwezige bijgebouw dat wordt gebruikt voor recreatief nachtverblijf tijdelijk voor permanente bewoning te mogen gebruiken tijdens bouwwerkzaamheden.

Door het plaatsen van een tijdelijke woonvoorziening ontstaat doorgaans strijd met de geldende bestemmingsplanvoorschriften. Bijvoorbeeld omdat ter plaatse slechts één woning is toegestaan.

Beleidsregels vaststellen

Voor goede besluitvorming kan het van belang zijn dat het bestuursorgaan gebruik maakt van beleidsregels. Op grond van artikel 4.81 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) kunnen wij beleidsregels vaststellen met betrekking tot een aan ons toekomende bevoegdheid. Ter motivering van besluiten ten aanzien van verlening van de tijdelijke omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan kunnen wij op grond van artikel 4:82 Awb volstaan met een verwijzing naar deze toegepaste beleidsregel, indien de motivering van de beleidsregel het betreffende besluit kan dragen. 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 het verlenen van een tijdelijke omgevingsvergunning voor het realiseren van een tijdelijke woonvoorziening tijdens bouwwerkzaamheden.

Deze beleidsregels bieden een nieuw toetsingskader om een aanvraag voor tijdelijke woonvoorziening op het gebied van ruimtelijke en bouwkundige eisen eenduidig te toetsen en te beoordelen.

Gebiedsgerichte beleid

1. Stedelijk gebied (bestaande bebouwde kom).
Binnen de bebouwde kom kunnen bestaande woningen ingrijpend worden verbouwd dan wel nieuw worden gebouwd op de plek van de eigen bestaande woning of nieuw worden gebouwd op een andere locatie. Bij dergelijke situaties:
 - a. wordt, onder voorwaarden, medewerking verleend voor het realiseren van een tijdelijke vervangende woonvoorziening wanneer er sprake is van een bestaande woning die ingrijpend wordt verbouwd of de bestaande woning wordt gesloopt en nieuwbouw op hetzelfde bouwperceel plaatsvindt mits de aanvrager (eventueel met gezin) daar nu ook woont.
 - b. wordt geen medewerking verleend voor het realiseren van een tijdelijke vervangende woonvoorziening wanneer sprake is van een nieuw te bouwen woning op een leeg bouw-kavel, omdat de aanvrager (eventueel met gezin) nu ook ergens woont.
2. Stedelijk gebied in ontwikkeling (uitbreidings- en inbreidingslocaties)
De vraag voor vervangende tijdelijke woonvoorziening kan ook worden verwacht gedurende nieuwbouw in inbreidingslocaties of uitbreidingsgebieden. Met het toestaan van tijdelijke woonvoorziening kunnen rommelige en onoverzichtelijke situaties ontstaan waardoor de veiligheid van de bewoners niet voldoende kan worden gewaarborgd. Daarom wordt bij dergelijke situaties geen medewerking verleend.
3. Buitengebied
Ook in het buitengebied geldt voor vervangende nieuwbouw op de bestaande plek of een ingrijpende verbouwing van een woning dezelfde regel als voor stedelijk gebied (onder 1a). In deze

gevallen is het niet bezwaarlijk dat gedurende de bouw van een vervangende woning of ingrijpende verbouwing van een woning een tijdelijke woonvoorziening wordt geplaatst. Het wonen op de bouwlocatie kan zelfs wenselijk zijn vanwege permanent toezicht op de locatie in verband met bescherming van eigendommen of noodzakelijk vanwege bedrijfsvoering. Bij dergelijke situaties:

- a. wordt, onder voorwaarden, medewerking verleend aan het realiseren van een tijdelijke vervangende woonvoorziening wanneer er sprake is van een bestaande woning die ingrijpend wordt verbouwd of de bestaande woning wordt gesloopt en nieuwbouw op hetzelfde bouwperceel plaatsvindt mits de aanvrager (eventueel met gezin) daar nu ook woont.
- b. wordt geen medewerking verleend aan een tijdelijke vervangende woonvoorziening wanneer er sprake is van een nieuw te bouwen woning op een leeg bouwperceel, omdat de aanvrager (eventueel met gezin) nu ook ergens woont.

Voorwaarden

Medewerking wordt uitsluitend verleend voor een maximale periode van 2 jaar

- De tijdelijke woonvoorziening wordt toegestaan op een perceel waar nu volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan een (dienst)woning is toegestaan en op gronden waar volgens datzelfde bestemmingsplan gebouwen zijn toegestaan.
- Er mag maximaal sprake zijn van één tijdelijke woonvoorziening op het perceel van de te (ver)bouwen woning. (Een tijdelijke woonvoorziening wordt niet toegestaan wanneer op hetzelfde perceel een recreatief nachtverblijf aanwezig is van minimaal 35-40 m², omdat deze gebruikt kan worden als tijdelijke woonvoorziening).
- De tijdelijkheid moet deugdelijk worden onderbouwd (bijvoorbeeld verleende omgevingsvergunning voor woning in relatie met de start bouw).
- De tijdelijke woonvoorziening moet op een afstand van ten minste 5 meter van de te (ver)bouwen woning en buiten de verplicht aanwezige bouwhelken worden gesitueerd. Daarbij is het van belang dat de tijdelijke woonvoorziening via een veilig pad (dus niet via de bouwplaats) bereikbaar is. Bovendien moet de tijdelijke woonvoorziening (niet zijnde in de vorm van een recreatief nachtverblijf) minimaal 3 m van de perceelgrens worden gesitueerd. Of moet vanuit het oogpunt van brandveiligheid voldoen aan een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) van minimaal 30 minuten
- De bewoner van de tijdelijke woonvoorziening is tevens de toekomstige bewoner van de te (ver)bouwen woning.
- De tijdelijke woonvoorziening mag pas gerealiseerd worden op het moment dat de verleende omgevingsvergunning voor de verbouw of nieuwbouw van de woning onherroepelijk is.
- De tijdelijke woonvoorziening wordt aangesloten op de bestaande riolering voorziening of de openbare riolering voorziening. Wanneer dit niet kan, dient aangetoond te worden hoe omgegaan wordt met het afvalwater; lozing op het oppervlaktewater is niet toegestaan.
- De tijdelijke woonvoorziening voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit (brandveiligheid, e.d.). In iedere verkeersroute moet een rookmelder aanwezig zijn die voldoet aan NEN 2555 (aangesloten op het lichtnet).
- De tijdelijke woonvoorziening heeft maximaal 1 bouwlaag en een minimale oppervlakte van 35 m² en een maximale oppervlakte van 60 m², tenzij deze, na het gereed komen van de te (ver)bouwen woning in gebruik wordt genomen als recreatief nachtverblijf en in overeenstemming is met de maatvoering die in het geldende bestemmingsplan voor een bijgebouw is toegestaan.
- De tijdelijke woonvoorziening moet goed bereikbaar zijn voor hulpdiensten.
- De tijdelijke woonvoorziening moet na het verlopen van de in de verleende omgevingsvergunning genoemde termijn worden verwijderd of zoveel eerder als de te (ver)bouwen 'definitieve' woning kan worden betrokken, tenzij het gebouw in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan in gebruik wordt genomen als recreatief nachtverblijf. Bij een recreatief nachtverblijf moet in iedere verblijfsruimte een rookmelder aanwezig zijn die voldoet aan NEN 2555 (aangesloten op het lichtnet).
- Vanuit milieutechnisch oogpunt mag geen bezwaar bestaan tegen het plaatsen van de tijdelijke woonvoorziening (stankcirkels, externe veiligheid, geluid etc.) of anderszins onveilige situaties ontstaan.
- De tijdelijke woonvoorziening moet zodanig gelegen zijn dat dit niet leidt tot onevenredige aantasting van de privacy van omwonenden.
- De tijdelijke woonvoorziening moet zodanig gelegen zijn dat dit niet leidt tot toename van de parkeerdruk in de omgeving.
- Plaatsing van een tijdelijke woonvoorziening mag niet leiden tot het kappen van bomen.
- De vluchtroute vanuit de tijdelijke woonvoorziening moet uitkomen op de openbare weg.
- Er moet voldaan worden aan de landelijke richtlijn bouw en sloopveiligheid, hierin staan alle maatregelen die getroffen moeten worden om een bouwplaats veilig te maken richting de omgeving (deze wordt aangestuurd sinds juli 2020 in het Bouwbesluit).

Overige situaties

Dit beleid gaat uitsluitend over het realiseren van een tijdelijke woonvoorziening of het gebruik van een bijgebouw dat wordt gebruikt voor recreatief nachtverblijf als tijdelijk permanent te bewonen woonvoorziening tijdens bouwwerkzaamheden bij (dienst-)woningen die permanent worden bewoond.

Procedure tijdelijke omgevingsvergunning

Voor het realiseren van een tijdelijke woonvoorziening is een tijdelijke omgevingsvergunning vereist. Met toepassing van paragraaf 3.2 Wabo (reguliere voorbereidingsprocedure) kan deze worden verleend. De omgevingsvergunning heeft betrekking op het gebruiken van gronden in strijd met het vigerende bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo in de gevallen als bedoeld in de artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 2, van de Wabo juncto artikel 4, aanhef en elfde lid, van bijlage II van het Bor.

Indien het bouwen van de tijdelijke woonvoorziening in strijd is met het vigerende bestemmingsplan, is het bouwen daarnaast eveneens omgevingsvergunningplichtig ingevolge artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo. Het 'bouwen' in strijd met het bestemmingsplan is dan dus tegelijkertijd het realiseren van een planologisch strijdig 'gebruik' als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo. In de systematiek van de Wabo wordt dan gesproken van twee activiteiten die onlosmakelijk met elkaar samenhangen.

Op basis van artikel 4, aanhef en elfde lid, van bijlage II van het Bor mag de tijdelijke woonvoorziening voor een termijn van ten hoogste 10 jaar worden gebruikt om permanent in te wonen.

Inwerkingtreding beleidsregels

Het in deze notitie beschreven beleid treedt in werking met ingang van de dag na openbaarmaking in het Gemeenteblad.

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders d.d. 5 januari 2021.