

beleidsregel tijdelijke woonunit gemeente Berkelland 2021-2027

Burgemeester en wethouders van Berkelland;

gelet op het bepaalde in titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 2.1, aanhef en eerste lid, onder a juncto artikel 2.10, aanhef en eerste lid, onder a en tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 4.4 eerste lid van het Besluit omgevingsrecht alsmede artikel 2.1, aanhef en eerste lid, onder c juncto artikel 2.12, aanhef en eerste lid, onder a, onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 4, onderdeel 11, van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht;

overwegende dat het bevoegd is om een omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

overwegende dat het bevoegd is om een omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met regels ruimtelijke ordening als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

overwegende dat het voor bepaalde gevallen vastgestelde regels hanteert bij het beslissen omtrent het verlenen van voornoemde omgevingsvergunning;

overwegende dat het wenselijk is beleidsregels vast te stellen voor het tijdelijk plaatsen van woonunits elders dan op een nieuwbouwkavel;

overwegende dat het niet onder alle omstandigheden voornoemde omgevingsvergunning zal verlenen waar het gaat om het tijdelijk plaatsen van woonunits;

overwegende dat het tijdelijk plaatsen van woonunits op verscheidende wijze kan plaatsvinden; overwegende dat de belangen van (onder meer) een goed-, woon-, en leefklimaat met zich brengen dat het noodzakelijk is om minimale eisen te stellen aan het tijdelijk plaatsen van woonunits;

besluit:

vast te stellen de beleidsregel tijdelijke woonunit gemeente Berkelland 2021-2027

Door het plaatsen van een tijdelijke woonunit ontstaat doorgaans strijd met het geldende bestemmingsplan. Bijvoorbeeld omdat ter plaatse slechts één wooneenheid is toegestaan. Deze beleidsregel biedt een toetsingskader om aanvragen voor tijdelijke wooneenheden op het gebied van ruimtelijke en bouwkundige eisen eenduidig te toetsen en te beoordelen.

Daarvoor is dan een tijdelijke omgevingsvergunning nodig, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan om voor de duur van de bouwwerkzaamheden met een maximale termijn van twee jaar een extra wooneenheid toe te staan.

Bij het verlenen van de tijdelijke omgevingsvergunning vindt er een afweging plaats. Om deze afweging beter te kunnen maken, is er intern behoefte aan een toetsingskader. Dit met name om sneller een besluit te kunnen nemen, maar ook om rechtsgelijkheid te creëren. Aan de burger kan vooraf duidelijkheid worden gegeven over de haalbaarheid van het verzoek. Deze beleidsregel geeft een aantal criteria/randvoorwaarden waaraan voldaan moet worden en geeft de procedure aan die er bij hoort.

Onderstaande beleidsregel is gericht op het (onder voorwaarden) verruimen van de huidige werkwijze ten aanzien van woonunits in relatie tot nieuw te bouwen woningen. Het gaat om de uitgangspunten voor het plaatsen van een tijdelijke woonunit op een andere locatie dan de kavel waar de nieuwbouw plaats vindt.

Beoordeling

Een aanvraag omgevingsvergunning voor het tijdelijk plaatsen van een woonunit moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

1. Er moet geen reële mogelijkheid zijn om een andere woning te betrekken. Door de aanvrager dient deugdelijk te worden onderbouwd dat er sprake is van een tijdelijke behoefte en voor welke

- periode een tijdelijke woonunit noodzakelijk is. Dit kan bijvoorbeeld door het overleggen van een planning van de bouwwerkzaamheden i.c.m. met de verleende omgevingsvergunning.
2. Er wordt aantoonbaar gemaakt dat de woonunit niet geplaatst kan worden op het bouwperceel. Uitgangspunt is op de bouwkevel, tenzij.
 3. Er moet een koppeling zijn tussen de omgevingsvergunning voor de nieuw te bouwen woning en de tijdelijke vergunning (woonunit). Pas als er een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de nieuw te bouwen woning is verleend, kan de unit worden toegestaan. Danwel er dient sprake te zijn van twee aparte aanvragen omgevingsvergunning die gelijktijdig zijn ingediend;
 4. Een aanvraag omgevingsvergunning voor een tijdelijke woonunit betreft een aanvraag voor maximaal 2 jaar. In de omgevingsvergunning wordt opgenomen dat de vergunninghouder de unit een maand na het gereedkomen van de woning moet verwijderen;
 5. Op een perceel mag een unit worden geplaatst voor maximaal één huishouden.
 6. De mogelijkheid per woonadres is maximaal twee jaar. Binnen looptijd van deze beleidsregel maakt het college per woonadres maximaal één maal gebruik van de bevoegdheid om een tijdelijke omgevingsvergunning te verlenen.
 7. Plaatsing:
 1. maximaal 25 meter van de woning,
 2. op het achtererf,
 3. geen belemmering voor omliggende (agrarische) functies/eigen bedrijf,
 4. geen buitenopslag van bouwmaterialen,
 8. de bouwvoorschriften uit het vigerende bestemmingsplan worden zoveel als mogelijk in acht genomen.
 9. De woonunit moet aan technische eisen voldoen. Voor een tijdelijke woonunit gelden technische eisen uit het Bouwbesluit (ventilatie, isolatie etc.) waar aan moet worden voldaan.
 10. Vanuit milieutechnisch oogpunt mag geen bezwaar bestaan tegen het plaatsen van de tijdelijke woonunit (stankcirkels, externe veiligheid, geluid, etc.)
 11. Medewerking aan de plaatsing van een tijdelijke unit kan met een tijdelijke planologische afwijking. Hiervoor zijn leges verschuldigd overeenkomstig de bepalingen in de legesverordening.
 12. Niet alleen de aanvrager heeft belangen, maar ook omliggende buurtbewoners hebben belangen. De aanvrager dient de plannen voor een tijdelijke woonunit met de buurtbewoners te bespreken om daarmee draagvlak te creëren. Een verslag van de dialoog moet worden toegevoegd aan de aanvraag.
 13. Bij de situering dient in alle gevallen onderbouwd te worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woonunit.

Deze beleidsregel is geldig tot 6 jaar na de inwerkingtreding ervan.

29 juli 2021,

Burgemeester en wethouders van Berkelland,

*de secretaris,
M.N.J. Broers.*

*de burgemeester,
drs. J.H.A. van Oostrum.*