

## Beleidsregel tijdelijke woonunits 2021

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Asten;

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;

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 woonunits 2021

### Aanleiding

Een aantal keren per jaar krijgt de gemeente Asten de vraag of bij de ver-, her-, en nieuwbouw van de woning de betreffende eigenaren tijdens de uitvoering van de werkzaamheden tijdelijk op het eigen perceel mogen wonen in een tijdelijke woonruimte in de vorm van een woonunit, zoals een caravan en een woonwagen.

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 nieuw 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.

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 één tijdelijke woonunit in afwijking van het bestemmingsplan. Ook wordt met deze beleidsregel beoogd vooraf inzichtelijk te maken welke stukken bij de aanvraag aangeleverd moeten worden om aannemelijk te maken dat de woonunit kan voldoen aan het Bouwbesluit 2012, de zogenaamde indieningsvereisten.

## **Hoofdstuk 1 Begripsbepaling**

### **Artikel 1.1 Begripsbepalingen**

In dit besluit wordt verstaan onder:

de wet: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

aanvraagformulier: voorgeschreven wijze waarop een aanvraag wordt ingediend volgens het Besluit omgevingsrecht;

bestemmingsplan: bestemmingsplan, provinciaal inpassingsplan of rijksinpassingsplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening dat van toepassing is op de plaats waar de activiteit wordt of zal worden verricht en de krachtens dat plan gestelde nadere eisen;

omgevingsvergunning: omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

woonunit: een kleine geprefabriceerde verplaatsbare woning;

## **Hoofdstuk 2 Indieningsvereisten**

### **Artikel 2.1 Indieningsvereisten voor het plaatsen van een tijdelijke woonunit**

Voor het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het tijdelijk plaatsen van een woonunit moet een aanvraagformulier worden ingediend met de vereiste stukken, waarbij minimaal de volgende gegevens zijn opgenomen:

1. een volledig ingevuld aanvraagformulier waarop wordt aangegeven;
  - a. de termijn waarvoor een tijdelijke omgevingsvergunning wordt gevraagd;
  - b. een toelichting op de noodzaak, zoals bedoeld in artikel 3.1 onder a van deze beleidsregel;
2. een situatietekening van de bestaande toestand en een situatietekening van de nieuwe toestand met daarop de afmetingen van het perceel en het bebouwd oppervlak, alsmede de situering van het bouwwerk ten opzichte van de perceelgrenzen en de wegzijde, de wijze waarop het terrein ontsloten wordt, de aangrenzende terreinen en de daarop voorkomende bebouwing en het beoogd gebruik van de gronden behorende bij het voorgenomen bouwwerk;
3. een plattegrond met maatvoering van de unit;
4. het gebruik van de verschillende ruimten;
5. een gemaatvoerde tekening van de gevelaanzichten;
6. een schriftelijke verklaring dat de woonunit aan de eisen van het bouwbesluit voldoet;

### **Artikel 2.2 Aanvullende indieningsvereisten plaatsing woonunit op minder dan 2,5 meter van de perceelgrens**

Indien de woonunit op minder dan 2,5 meter van de perceelgrens wordt geplaatst, dan zijn naast de indieningsvereisten uit artikel 2.1 de volgende aanvullende gegevens vereist:

- gegevens over de opbouw (welke materialen) van de vloer, gevels en het dak;
- welke voorzieningen er worden getroffen voor het weren van ongedierte (ratten en muizen);
- gegevens over de ventilatie en spui voorzieningen, waarbij de locatie en de capaciteit van de ventilatievoorzieningen van de verblijfsruimten wordt aangegeven;
- gegevens over de plaatsing van het warmwater- en verwarmingstoestel;
- gegevens over elektra, water, e.d. als bedoeld in hoofdstuk 6 van het Bouwbesluit 2012;
- gegevens met betrekking tot de constructie;
- een document waaruit blijkt dat de gevels 30 minuten brandwerend worden uitgevoerd;
- gegevens waaruit blijkt dat de te openen ramen minimaal 2 meter van de perceelgrens gelegen zijn, als bedoeld in artikel 3.43 van het Bouwbesluit 2012.

## Hoofdstuk 3 Beoordeling

### Artikel 3.1 Toetsingsgronden

1. Een aanvraag omgevingsvergunning voor het tijdelijk plaatsen van een woonunit moet aan de volgende voorwaarden voldoen:
  - a. Het tijdelijk plaatsen van de woonunit is noodzakelijk om tot de oplevering van een permanente woning te komen of noodzakelijk om de verbouw van een woning mogelijk te maken op hetzelfde perceel;
  - b. Voor de (ver)bouw dient al een omgevingsvergunning te zijn verleend danwel er dient sprake te zijn van twee aparte aanvragen omgevingsvergunning die gelijktijdig zijn ingediend;
  - c. 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;
  - d. De unit moet worden geplaatst op gronden waar in het vigerende bestemmingsplan bebouwing ten behoeve van het wonen is toegestaan;
  - e. De woonunit moet worden geplaatst achter de voorgevelrooilijn van de bestaande/toekomstige woning;
  - f. Na het plaatsen van de woonunit moet er voldoende ruimte overblijven voor het opslaan van bouwmaterialen en parkeren op eigen terrein;
  - g. De aanvraag moet voldoen aan hoofdstuk 2 paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
2. Het eerste lid, onder b, is niet van toepassing als de activiteit bouwen vergunningvrij is.
3. In afwijking van het eerste lid, onder f, kan tijdelijk afgeweken worden van de geldende parkeernormen.

### Artikel 3.2 Afwijkingsbevoegdheid

Het college beoordeelt verzoeken conform de in deze Beleidsregel neergelegde beleidsregels. Conform het bepaalde in artikel 4:84 Algemene wet bestuursrecht (Awb) wijkt het college van deze beleidsregels af, indien dit voor belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

## Hoofdstuk 4 Slotbepalingen

### Artikel 4.1 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt de dag na bekendmaking in werking.

### Artikel 4.2 Citeertitel

Dit besluit wordt aangehaald als: Beleidsregel tijdelijke woonunits 2021

*Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Asten van 09 maart 2021.*

*College van burgemeester en wethouders van Asten,*

*mr. W.M.A. Verberkt*  
*secretaris*

*A.A.H.C.M. van Extel-van Katwijk*  
*burgemeester*