

Beleidsnotitie tijdelijke woonunit bij (ver)bouw woning

❖ Aanleiding

Met enige regelmaat worden aanvragen omgevingsvergunning ingediend voor het plaatsen van een tijdelijke woonunit. Een dergelijke woonunit biedt vervangende woonruimte aan een burger van wie een woning gebouwd of verbouwd wordt. Het komt frequent voor dat aanvragen voor woonunits al ingediend worden, wanneer er nog geen zicht is op het verloop van de aanvraag/vergunningverlening voor de te (ver)bouwen woning. Daarnaast worden woonunits soms geplaatst zonder dat hiervoor een vergunning is verleend. Het is daarom van belang een heldere gedragslijn te formuleren over het mogen plaatsen van een tijdelijke woonunit, zodat hiernaar gehandeld kan worden en voor alle betrokken partijen duidelijkheid bestaat.

❖ Afbakening

In dit document zal worden ingegaan op de mogelijkheden voor plaatsing van tijdelijke woonunits binnen de gehele gemeente (dus zowel buitengebied als de kernen). Het gaat hierbij om tijdelijke woonunits die worden geplaatst bij de (ver)bouw van woningen. Mantelzorgunits vallen daarmee niet onder deze gedragslijn; hiervoor wordt een aparte notitie opgesteld. Ook tijdelijke units bij bedrijven, kantoren of andere instellingen vallen niet onder deze gedragslijn.

❖ Wie komt in aanmerking voor een woonunit

Een tijdelijke woonunit is benodigd wanneer de bestaande woning ingrijpend wordt verbouwd of wanneer er vervangende nieuwbouw plaatsvindt. De woning is dan tijdelijk niet bewoonbaar, waarbij de bewoners de mogelijkheid wordt geboden om een woonunit op hun perceel te plaatsen. Anders is het wanneer het gaat om het bouwen van een nieuwe woning op bijvoorbeeld een inbreidingslocatie. De toekomstige bewoners hebben dan nog elders woonruimte, waardoor er geen directe noodzaak bestaat tot vervangende woonruimte in de vorm van een woonunit. Toch werd ook in deze situaties een woonunit toegestaan, om hierbij de burgers tegemoet te komen in financiële zin. De bestaande woning kon op die manier verkocht worden of de huur kon opgezegd worden. Deze bespaarde kosten konden vervolgens weer in de bouw van de nieuwe woning gestoken worden. Ook wanneer het bouwen door de bewoners (grotendeels) zelf gebeurt, is het efficiënt om bij deze woning te kunnen wonen. Om burgers tegemoet te blijven komen, wordt in deze gedragslijn op dezelfde voet verder gegaan (ook bij nieuwbouw een woonunit toestaan); een ruimhartig beleid dus.

Samengevat: een omgevingsvergunning voor plaatsing van een tijdelijke woonunit kan worden verleend voor:

- ingrijpende verbouw van een bestaande woning, waardoor het niet mogelijk is hier langer in te blijven wonen;
- vervangende nieuwbouw van een bestaande woning;
- nieuwbouw van een woning (inclusief woningsplitsing). De woonunit wordt dan bij de nieuw te bouwen woning geplaatst.

❖ Wetswijziging 1 november 2014 (vergunningsprocedure)

Tot 1 november 2014 was voor de plaatsing van tijdelijke woonunits de uitgebreide (*lange*) procedure van toepassing. Een omgevingsvergunning voor een woonunit moest daarbij twee keer voor een termijn van zes weken ter inzage worden gelegd. De maximale vergunningstermijn voor de plaatsing van de woonunits werd door de wet gesteld op vijf jaar. Om burgers tegemoet te komen hun woonunits zo snel mogelijk te kunnen plaatsen na vergunningverlening van de (ver)bouw van de woning, werd vooruitlopend op deze vergunningverlening, het traject voor de woonunit al opgestart. Dat betekende dat wanneer er zicht was op de vergunningverlening voor de (ver)bouw van de woning, de omgevingsvergunning voor de woonunit alvast als ontwerp ter inzage werd gelegd. Hierdoor sloten beide trajecten beter op elkaar aan.

Per 1 november 2014 is er een wijziging gekomen in de landelijke wetgeving voor onder andere tijdelijke woonunits. In het Besluit omgevingsrecht (Bor), Bijlage II, Artikel 4, lid 11 wordt hierover het volgende gesteld: met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2° Wabo kan een omgevingsvergunning verleend worden voor ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste tien jaar. Aanvragen voor plaatsing van tijdelijke

woonunits vallen dus sinds 1 november 2014 onder de buitenplanse afwijking met reguliere (*korte*) *procedure*. Ook is de maximale vergunningstermijn verruimd van vijf naar tien jaar.

❖ Wanneer woonunit aanvragen?

Zoals gezegd is het plaatsen van een woonunit toegestaan wanneer een woning ingrijpend wordt verbouwd, een woning vervangend wordt nieuwgebouwd of een nieuwe woning wordt gebouwd. Daarbij is de woonunit pas benodigd, wanneer met de (ver)bouw van de woning mag worden begonnen. Omdat, zoals in de voorgaande paragraaf is gesteld, een tijdelijke woonunit nu met een reguliere (*korte*) procedure vergund kan worden, is het ook niet langer vanzelfsprekend dat woonunits vooruitlopend op de vergunning van de (ver)bouw van de woning worden vergund. Een woonunit zal dus niet meer eerder dan de (ver)bouw van de woning vergund worden. Onderstaand worden twee scenario's beschreven.

❖ *Eén gezamenlijke aanvraag omgevingsvergunning*

Het meest wenselijk zou zijn wanneer een aanvrager voor zowel de (ver)bouw van de woning als voor de plaatsing van de tijdelijke woonunit één omgevingsvergunning aanvraagt, dus beide onderdelen in dezelfde vergunning. De woonunit volgt daarmee dezelfde procedure als die benodigd is voor de (ver)bouw van de woning. Met andere woorden: de (ver)bouw van de woning is bepalend voor welke procedure gevolgd moet worden (regulier of uitgebreid). Door één omgevingsvergunning voor beide onderdelen aan te vragen, wordt de woonunit tegelijk met de (ver)bouw van de woning vergund en kan de woonunit vervolgens geplaatst worden. Helder en overzichtelijk voor een ieder en ook het meest efficiënt voor de aanvrager: op deze wijze heeft hij/zij direct de vergunning voor de tijdelijke woonunit in zijn/haar bezit.

❖ *Geen aanvraag omgevingsvergunning (ver)bouw woning benodigd*

In sommige gevallen is er geen vergunning voor de (ver)bouw van de woning benodigd, maar volgt uit voorliggende gedragslijn dat er toch een woonunit geplaatst mag worden. Zodra tussen de aanvrager en gemeente is afgestemd dat inderdaad geen vergunning voor de (ver)bouw van de woning benodigd is, kan de vergunning voor de woonunit aangevraagd en verleend worden.

Het indienen van beide onderdelen in dezelfde aanvraag omgevingsvergunning kan niet worden afgedwongen; burgers zijn vrij de aanvraag zelf naar eigen wensen samen te stellen, tenzij de activiteiten onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden. Het plaatsen van een woonunit en (ver)bouw woning zijn echter geen onlosmakelijke activiteiten.

Wanneer iemand ervoor kiest om voor de tijdelijke woonunit toch een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen - separaat van de (ver)bouw van de woning - zal hij/zij eerst de vergunning voor de (ver)bouw van de woning af moeten wachten alvorens de vergunning voor de woonunit verleend kan worden.

❖ Richtlijn bij al ingediende aanvraag woonunit

Wanneer de aanvraag voor de woonunit al wordt ingediend vóórdat de (ver)bouw van de woning is vergund, zijn er drie mogelijkheden hoe met deze aanvraag om te gaan:

- a. met instemming van de aanvrager kan de beslistermijn van de aanvraag voor de woonunit worden opgeschort, of:
- b. de aanvraag voor de woonunit kan door aanvrager worden ingetrokken;
- c. wanneer niet aan lid a. en b. wordt voldaan, zal de aanvraag voor de woonunit moeten worden geweigerd.

Bij opschorten van de beslistermijn zoals hierboven genoemd onder lid a kan de aanvraag voor de woonunit tegelijk (of, indien dat niet haalbaar is, kort daarna) met de aanvraag voor de (ver)bouw woning verleend worden. Daarmee blijft overeind wat nagestreefd wordt met dit beleid: de plaatsing van een tijdelijke woonunit kan nooit eerder dan de (ver)bouw van de woning vergund worden.

Van belang is nog op te merken dat wanneer de aanvraag voor de (ver)bouw van de woning een uitgebreide procedure doorloopt, de beroepstermijn afgewacht dient te worden voordat de vergunning voor de tijdelijke woonunit verleend kan worden.

❖ Ruimtelijke inpassing

Een woonunit is vaak een opvallend bouwwerk en (mede daardoor) ruimtelijk gezien minder gewenst in zijn omgeving. Omdat een woonunit een tijdelijk bouwwerk betreft, is er echter geen welstandstoetsing aanwezig en kan er dus via die toetsingsgrond niets aan het uiterlijk van het bouwwerk worden afgedwongen. Om de woonunit minder prominent aanwezig te laten zijn in het landschap, is een goede en

passende situering op het perceel noodzakelijk. De volgende criteria zijn van belang bij toetsing van een aanvraag:

- a. De woonunit moet zoveel als mogelijk uit het zicht worden geplaatst, gezien vanaf de openbare weg en/of vanaf in de directe nabijheid gelegen woningen (vaak van toepassing aan stegen). Daarbij kan gedacht worden aan plaatsing achter bestaande gebouwen of bestaande beplanting. Aan de Streek kunnen (indien nodig) op basis van het bestemmingsplan nog extra eisen worden gesteld aan de plaats van bebouwing gelegen in de nabijheid van karakteristieke/monumentale gebouwen (zie bestemmingsplan De Streek, artikel 24.2 lid c).
- b. Wanneer er sprake is van een aanvraag om meerdere woonunits op hetzelfde perceel, dient er een clustering van deze woonunits plaats te vinden. Op deze manier blijft het aanzicht van het perceel zo rustig mogelijk en ontstaat zo min mogelijk 'verrommeling'.
- c. Een tijdelijke woonunit wordt volgens vaste jurisprudentie ook gezien als een geurgevoelig object in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij. Er is namelijk sprake van een nieuwe situatie, waarbij tijdelijk een extra woning in de vorm van een woonunit aanwezig is. Bij de situering dient in alle gevallen onderbouwd te worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woonunit en dat nabijgelegen bedrijven niet worden beperkt. Hierbij speelt wel mee dat het gaat om een tijdelijke situatie.
- d. Er wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met de ligging van (en mogelijke aansluiting op) bestaande of nog aan te leggen nutsvoorzieningen.
- e. Er mag geen sprake zijn van stapeling van woonunits.

❖ Termijn van plaatsing woonunit

Tot op heden wordt bij de vergunningverlening voor een woonunit een termijn van plaatsing gehanteerd van maximaal twee jaar. Dit is voor de meeste situaties een redelijke termijn waarbinnen een nieuw- of verbouw van een woning kan worden uitgevoerd en afgerond. Er is vanuit de praktijk ook niet gebleken dat deze termijn als te krap werd ervaren. Daarom wordt dezelfde maximale termijn van twee jaar aangehouden in het nieuwe beleid.

Aan de omgevingsvergunning voor de tijdelijke woonunit wordt als voorwaarde gesteld dat de woonunit na afloop van de vergunde termijn, of, indien eerder, binnen twee maanden na ingebruikname van de woning verwijderd moet worden.

❖ Verlenging van de termijn van plaatsing woonunit

Door omstandigheden kan het voorkomen dat de (ver)bouw van de woning nog niet is afgerond binnen de gestelde termijn waarbinnen de woonunit mag blijven staan.

De (ver)bouw kan simpelweg langer duren dan verwacht werd. Daarnaast kan het ook gaan om - ten tijde van de behandeling van de aanvraag nog onvoorzienbare - omstandigheden als ziekte, werkloosheid, scheiding, faillissement van de leverancier van bouwmaterialen, brand, enz. die zich voordoen tijdens de vergunde termijn van de woonunit. Wanneer na twee jaar blijkt dat de nieuw- of verbouw van de woning niet is afgerond, kan een verlenging van de termijn worden aangevraagd. De wetgever stelt hierbij dat de termijn in totaal nooit meer dan 10 jaar mag bedragen.

Het is ondoenlijk om voor deze situaties algemeen beleid op te stellen; geen enkele situatie zal hetzelfde zijn en om dezelfde termijn van verlenging vragen. Voor elk verzoek om verlenging zal maatwerk geleverd moeten worden. Wanneer verlenging redelijk wordt geacht, wordt per geval een afweging gemaakt over de termijn van verlenging.

Voor het verlengen van de termijn is wel een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning voor de plaatsing van de tijdelijke woonunit vereist, waarover opnieuw een besluit moet worden genomen en waarvoor opnieuw leges worden geheven. Het gaat hier dan om bouwleges (percentage bouwkosten) en leges voor tijdelijke afwijking bestemmingsplan (in 2016: € 374,-).

❖ Buurtbewoners

Niet alleen de aanvrager heeft belangen, maar ook omliggende buurtbewoners hebben belangen. Vooral binnen de bebouwde kom zal de aanvrager er goed aan doen de plannen (zowel (ver)bouw van de woning als plaatsing van een woonunit) met de buurtbewoners te bespreken om daarmee draagvlak te creëren.

❖ Handhaving

Voor de aanpak van woonunits in de fase van toezicht en handhaving zijn het Beleidsplan fysieke leefomgeving 2016 en het bijbehorende Uitvoeringsprogramma fysieke leefomgeving 2016 leidend. Hierin wordt vermeld welke prioriteit de aanpak van woonunits heeft en hoe deze zaken worden afgehandeld.

Wanneer woonunits illegaal worden geplaatst en gebruikt of hierover een handhavingsverzoek is ingediend zal het handhavingstraject worden opgestart.

❖ Hoe verder?

Deze gedragslijn zal na vaststelling door het college ter informatie aan de raad worden aangeboden. Na vaststelling zal dit beleid als vaste richtlijn worden gebruikt bij de afhandeling van aanvragen omgevingsvergunning en bij het verstrekken van informatie aan inwoners. Deze gedragslijn zal bekend worden gemaakt via de website en de Staphorster en permanent op de website raadpleegbaar zijn.