

Gemeente Rhenen – Beleidsvoorwaarden tijdelijke woningen

Intitulé

Gemeente Rhenen - Beleidsvoorwaarden tijdelijke woningen

(Beleidsregel voor verlening van een omgevingsvergunning waarmee tijdelijk van het omgevingsplan wordt afgeweken ten behoeve van het realiseren van tijdelijke woningen)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Rhenen;

gelet op het bepaalde in artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht;

overwegende, dat het wenselijk is om een beleidsregel vast te stellen voor verlening van een omgevingsvergunning waarmee tijdelijk van het omgevingsplan wordt afgeweken ten behoeve van het realiseren van tijdelijke woningen.

BESLUIT:

tot de vaststelling van de navolgende “Beleidsvoorwaarden tijdelijke woningen”:

Beleidsvoorwaarden ‘tijdelijke woningen’

Deze beleidsregel maakt onder voorwaarden het realiseren van tijdelijke zelfstandige woningen mogelijk. Er zijn mogelijkheden voor verplaatsbare woningen en ook voor tijdelijke bewoning van vaste bijgebouwen. Voor het realiseren van de woning is een omgevingsvergunning nodig. De gemeente heeft voorwaarden opgesteld waaronder een tijdelijke woning kan worden vergund. In dit document zijn de desbetreffende voorwaarden uitgewerkt.

Definities

Legaal bijbehorend bouwwerk: Een bijbehorend bouwwerk dat met een vergunning gerealiseerd is of kan worden dan wel een bijbehorend bouwwerk wat binnen de regels voor vergunningsvrij bouwen gerealiseerd is of kan worden.

Duurzame gemeenschappelijke huishouding: Een vaste groep van personen tussen wie een band bestaat die het enkel gezamenlijk bewonen van bepaalde woonruimte te boven gaat en die de bedoeling heeft om bestendig voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen. Er dient ook sprake te zijn van een samenlevingswens tussen de personen die niet overwegend wordt bepaald door de beslissing om de betrokken woonruimte te delen. Er is sprake van een economisch-consumptieve eenheid en bloedverwantschap, huwelijksbinding of een daaraan in intensiteit en continuïteit gelijk te stellen mate van binding tussen de bewoners.

Voor de bouwhoogte, goothoogte en de oppervlakte van een bouwwerk zijn de definities zoals vastgelegd in het omgevingsplan van de gemeente Rhenen van toepassing.

Planologische voorwaarden

Een tijdelijke woning mag gerealiseerd worden:

- enkel bij een bestaande woning, bedrijfswoningen zijn hiervan uitgezonderd;
- voor één huishouden, waarbij sprake moet zijn van een duurzame gemeenschappelijke huishouding;
- voor de maximale duur van 15 jaar;
- binnen stedelijk gebied zoals vastgelegd in de omgevingsverordening van de provincie Utrecht;
- mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van landschappelijke, aardkundige of cultuurhistorische waarden;
- in de vorm van een gebouw dat geheel of in delen verplaatsbaar is of binnen een legaal bijbehorend bouwwerk;
- mits de tijdelijke woning dan wel woonvoorzieningen uiterlijk 2 maanden na afloop van de vergunde periode verwijderd worden.

Voorwaarden maatvoering en inrichting

- De tijdelijke woning heeft een maximale bouwhoogte zoals volgt uit de onderstaande rekenmethode, met een maximum van 5 meter en een maximale goothoogte van 3,3 meter;
- De tijdelijke woning ligt binnen het achtererf, of op het zijerf 1 meter achter het verlengde van de voorgevel.

Verplaatsbare bijbehorende bouwwerken

- Het toegestane totaaloppervlak aan bijbehorende bouwwerken inclusief de tijdelijke woning(en) volgt uit de onderstaande rekenmethode op basis van het bebouwingsgebied, maar bedraagt maximaal 200 m²; of het totale bebouwingspercentage van de volledige bij de woning behorende kadastrale percelen met de bestemming wonen bedraagt maximaal 25%;
- De tijdelijke woning heeft maximaal één bouwlaag.

Vaste bijbehorende bouwwerken

- De tijdelijke woning moet qua oppervlak passend zijn binnen de landelijke regels voor vergunningsvrij bouwen dan wel de bouwregels uit het omgevingsplan;
- Indien een bijbehorend bouwwerk bestaat uit meerdere bouwlagen mag de woonfunctie uitsluitend op de eerste bouwlaag plaatsvinden.

Rekenmethodes

- Maximale bouwhoogte:

Als het bijbehorend bouwwerk of de uitbreiding daarvan hoger is dan 3 m: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3,3 m, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 m en verder wordt begrensd door de volgende formule:

maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3.

- Maximale oppervlakte bijbehorende bouwwerken:

De oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied bedraagt niet meer dan:

- bij een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied;*
- bij een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²; en*
- bij een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 200 m².*

Mobiliteit en bereikbaarheid

- Er moet voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd worden op eigen terrein. Hierbij moet voldaan worden aan de parkeernormen uit het parkeerbeleid van de gemeente. Voor woningen tot 50 m² geldt daarin een lagere norm;
- Er worden geen extra in- en uitritten toegestaan;
- Er moet gezorgd worden voor vrije toegang voor hulpdiensten;
 - De maximale afstand van de opstelplaats van een blusvoertuig naar de voordeur van de tijdelijke woning is 40 meter.
 - De maximale afstand van de opstelplaats van een blusvoertuig naar een waterwinning is 15 meter.
 - Woningen moeten voor de brandweer bereikbaar zijn. Een metalen poort met sloten, een hoge stenen muur of dergelijke constructie welke de achtertuin afsluit maakt het voor de brandweer onmogelijk om een achtergelegen woning te bereiken. Een laag houten hekje, een lage heg of dergelijke constructie vormen geen directe belemmering.

Stedelijk water

Met het oog op klimaatadaptatie moet hemelwater vastgehouden worden op eigen terrein en hier ook zoveel mogelijk verwerkt worden. Wanneer het te realiseren bebouwingsoppervlak groter is dan op basis van het omgevingsplan of de regels voor vergunningsvrij bouwen is toegestaan, geldt het volgende:

- op basis van het Water en Rioolplan dient voor percelen kleiner dan 500 m² minimaal 40 mm berging gerealiseerd te worden over het verhard oppervlak.
- bij percelen groter dan 500 m² geldt dat 60 mm berging over het verhard oppervlak aanwezig dient te zijn. Dit hemelwater dient op eigen perceel vastgehouden en verwerkt worden, in een boven- of ondergrondse voorziening.
- voor hevige buien mag de voorziening een noodafvoer hebben naar openbaar terrein.

Door zo min mogelijk extra verhard oppervlak toe te voegen kan de benodigde berging verminderd worden. Denk hierbij aan de toepassing van open bestrating.

Ruimtelijke kwaliteit

Voor tijdelijke bouwwerken gelden geen redelijke eisen van welstand. Er kan wel ingegrepen worden als er sprake is van een exces. De gemeente hanteert bij het toepassen van haar excessenregeling het criterium dat sprake moet zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen duidelijk is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Vaak heeft dit betrekking op:

- o het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving;
- o het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk;
- o inferieur materiaalgebruik;

- o toepassing van felle of contrasterende kleuren;
- o opdringerige reclames;
- o een grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor de gebiedsgerichte criteria in de welstandsnota);
- o ernstige verwaarlozing van het uiterlijk van een bouwwerk.

Duurzaamheid

De gemeente Rhenen heeft het convenant 'toekomstbestendig bouwen' getekend. Rhenen gaat voor het ambitieniveau goud. Het doel hiervan is om woningen zo duurzaam mogelijk maken: energieneutraal, duurzame materialen. Wij moedigen de initiatiefnemer aan om hieraan bij te dragen. De verschuldigde leges worden daarom verminderd met 50% bij toepassing van één van de volgende duurzaamheidsmaatregelen (<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR689566>):

- zonnepanelen in combinatie met boilers op daken;
- zonnepanelen, niet op daken: tegen een gevel of op het erf;
- een warmtepomp met een geluidsproductie van de luchtunit van maximaal 40 DB;
- een begroeid dak dat na realisatie een waterbergende capaciteit heeft van minimaal 18 liter per m2.

Maatwerk

Het college kan gemotiveerd afwijken van de bovenstaande voorwaarden als toepassing van daarvan leidt tot onevenredige gevolgen. Als uitgangspunt blijft wel gelden dat in overwegende mate aan de voorwaarden moet worden voldaan.

Vergunningaanvraag

Bij het aanvragen van een vergunning zijn de onderstaande zaken van belang:

- bij de vergunningaanvraag moet een inrichtingsplan worden aangeleverd waaruit blijkt dat aan de bovenstaande voorwaarden is voldaan;
- uit de vergunningaanvraag moet blijken dat voldaan wordt aan de bouwtechnische eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving voor het niveau 'tijdelijk'.
- bij de vergunningaanvraag dient een participatieverslag te worden aangeleverd, waaruit blijkt dat de directe omwonenden zijn betrokken bij het bouwplan (zie bijlage 2);
- voorafgaand aan verlening van een vergunning wordt een planschadeovereenkomst getekend;
- na vergunningverlening krijgt de woning een eigen adres;
- aansluiting van de woning op de riolering gebeurt altijd in overleg met de gemeente;
- bij realisatie van één tijdelijke woning moet deze in principe aangesloten worden op de nutsvoorzieningen van het hoofdgebouw.

Aandachtspunten

Naast de bovenstaande beleidsvoorwaarden toetst de gemeente een vergunningaanvraag aan de reguliere publiekrechtelijke voorwaarden uit het besluit bouwwerken leefomgeving en andere regelgeving. Sommige zaken mag de gemeente niet verplicht stellen omdat zij buiten het publiekrecht vallen. Deze zaken zijn wel belangrijk voor u om problemen te voorkomen. Graag wijzen we u daarom onderstaand op mogelijke privaatrechtelijke aandachtspunten.

- Wanneer er sprake is van verhuur van de tijdelijke woning, moet de verhuur in overeenstemming zijn met de landelijke huurwetgeving. Er dient in ieder geval rekening gehouden te worden met de Wet betaalbare verhuur en het woningwaarderingstelsel;
- In het geval er een bedrijf optreedt als intermediair in een verhuurconstructie is het wenselijk dat er een recht van opstal wordt gevestigd;
- Het is niet toegestaan dat een huurovereenkomst doorloopt na de einddatum van de Omgevingsvergunning;
- Kadastrale splitsing is niet wenselijk en geeft geen aanvullende rechten wat betreft bewoning;
- In het geval er op de gronden een hypotheek rust is het verstandig om na te gaan of toestemming van de hypotheekverstrekker vereist is;
- Omdat dat men meer stroom gaat gebruiken altijd vooraf contact op nemen met de netbeheerder. Vraag altijd een installateur mee te kijken naar de juiste oplossing. Dit kan via de website van netbeheerder Stedin.

Bijlagen

Bijlage 1 – Provinciale kaart stedelijk gebied

Bijlage 2 – Wegwijzer participatie