

Beleidsregel voor tijdelijke woningen op particuliere erven

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hoogeveen;
gelezen het ambtelijk voorstel;
overwegende, dat het gewenst is om een beleidsregel vast te stellen voor
de realisatie van tijdelijke woningen op particuliere erven;
omdat:

- De druk op de woningmarkt erg hoog is,
- Met name starters hierdoor moeilijk een woonruimte kunnen vinden,
- De gemeente via het programmaplan woningbouwimpuls inzet op de snelle realisatie van (starters)woningen, maar deze gelet op wettelijke procedures pas over een aantal jaar gereed zijn,
- Het daarom wenselijk is om voor woningzoekenden een tijdelijke oplossing te bieden;

gelet op de artikelen 4:81, eerste lid, 4:83 en 1:3, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht en
Omgevingswet artikel 5.1 lid 1 onder a en lid 2 onder a;

Gezien de reacties in het kader van de inspraakprocedure conform de Inspraakverordening;

besluit vast te stellen de volgende beleidsregel:

Beleidsregel voor tijdelijke woningen op particuliere erven

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

- a. Agrarisch bedrijf: een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, waaronder tot een capaciteit van 100 ton per dag tevens wordt begrepen co-vergisting ten behoeve van energieopwekking;
- b. Bebouwde kom: het gebied dat door aaneengesloten bebouwing overwegend een woon- en verblijffunctie heeft;
- c. Bedrijfswoning: een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is voor toezicht en beheer;
- d. Erf: al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij en onder het hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en, voor zover een bestemmingsplan van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;
- e. Erfbebouwingsgebied: dat deel van het bouwperceel dat 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan gelegen is, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;
- f. Gebruiksoppervlakte: de gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580;
- g. Hoofdgebouw: een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw is aan te merken;
- h. Huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren;
- i. Woning: een gebouw of een gedeelte van een gebouw, krachtens aard en indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden;
- j. Tijdelijke woning: woning die gerealiseerd wordt voor een periode van maximaal 10 jaar, op grond van dit beleidskader;
- k. Zelfstandige woonruimte: een woonruimte welke een eigen toegang heeft en welke door één huishouden kan worden bewoond zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

Artikel 2 Werkingsgebied en werkingsduur

1. Deze beleidsregel is van toepassing op aanvragen om een tijdelijke omgevingsvergunning voor het afwijken van het Omgevingsplan ten behoeve van tijdelijke woningen op bestaande erven, binnen de gehele gemeente Hoogeveen.
2. De omgevingsvergunning voor de tijdelijke woning wordt verleend voor een periode van maximaal 10 jaar. Verlenging van deze termijn is niet mogelijk.

Artikel 3 Voorwaarden gebruik

1. De tijdelijke woning mag alleen worden gebruikt om te wonen. Er zijn geen nevenactiviteiten of andere activiteiten toegestaan in directe relatie tot de tijdelijke woning.

Artikel 4 Algemene voorwaarden object

1. De tijdelijke woning wordt gebouwd op een erf bij een woning of bij een bedrijfswoning, niet zijnde een recreatiewoning.
2. Een tijdelijke woning kan niet worden gebruikt als tweede bedrijfswoning.
3. De tijdelijke woning heeft een gebruiksoppervlakte van maximaal 40m².
4. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Daarbij wordt uitgegaan van de parkeernorm als opgenomen in de Parkeernota Hoogeveen.
5. De ontsluiting van de tijdelijke woning naar de openbare weg gaat via de bestaande uitrit.
6. De tijdelijke woning leidt niet tot een onevenredige afbreuk van de ruimtelijke kwaliteit, de stedenbouwkundige kwaliteit en de cultuurhistorische waarden.
7. Er zijn geen milieubelemmeringen van omliggende gronden en de tijdelijke woning mag geen onevenredige afbreuk doen aan de bedrijfsvoering en ontwikkelmogelijkheden van nabijgelegen (agrarische) bedrijven.

Artikel 5 Aanvullende voorwaarden object voor percelen gelegen binnen de bebouwde kom

1. De tijdelijke woning wordt minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd;
2. De goothoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen;
3. De bouwhoogte mag niet meer dan 7,5 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet hoger mag zijn dan 80% van de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
4. De dakhelling mag niet meer dan 60° bedragen;
5. De gezamenlijke van de bijbehorende bouwwerken bij de hoofdwoning inclusief de oppervlakte van de tijdelijke woning bedraagt maximaal:
 - a. 100 m² bij bouwpercelen met een oppervlakte tot 750 m²;
 - b. 125 m² bij bouwpercelen met een oppervlakte vanaf 750 m² tot 1.000 m²;
 - c. 150 m² bij bouwpercelen met een oppervlakte vanaf 1.000 m² tot 1.500 m²;
 - d. 175 m² bij bouwpercelen met een oppervlakte vanaf 1.500 m² tot 2.000 m²;
 - e. 200 m² bij bouwpercelen met een oppervlakte vanaf 2.000 m² en groter;

met dien verstande dat:

- f. ten hoogste 50% van het bij het hoofdgebouw aansluitende erf mag worden bebouwd en tevens minimaal 50% van het bij het hoofdgebouw aansluitende erf, dat voor de voorgevel of het verlengde daarvan is gelegen, onbebouwd blijft;
6. De afstand tussen het hoofdgebouw en de tijdelijke woning bedraagt maximaal 30 meter.

Artikel 6 Aanvullende voorwaarden object voor percelen gelegen buiten de bebouwde kom

1. De tijdelijke woning wordt minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd;
2. De goothoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen;
3. De bouwhoogte mag niet meer dan 6 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet hoger mag zijn dan 80% van de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
4. De dakhelling mag niet meer dan 60° bedragen;
5. De gezamenlijke van de bijbehorende bouwwerken bij de hoofdwoning inclusief de oppervlakte van de tijdelijke woning bedraagt maximaal:
 - a. 150 m² bij bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.500 m²;
 - b. 175 m² bij bouwpercelen met een oppervlakte vanaf 1.500 m² tot 2.000 m²;
 - c. 200 m² bij bouwpercelen met een oppervlakte vanaf 2.000 m² en groter;

met dien verstande dat:

- d. ten hoogste 50% van het bij het hoofdgebouw aansluitende erf mag worden bebouwd en tevens minimaal 50% van het bij het hoofdgebouw aansluitende erf, dat voor de voorgevel of het verlengde daarvan is gelegen, onbebouwd blijft;
 - e. als de bestaande oppervlakte meer is dan opgenomen in sub a tot en met c, dan bedraagt de maximale oppervlakte ten hoogste het bestaande oppervlak.
6. De afstand tussen het hoofdgebouw en de tijdelijke woning bedraagt maximaal 30 meter.
 7. De gevels van de tijdelijke woning hebben een donkere landelijke kleurstelling.

Artikel 7 Voorwaarden ten aanzien van het proces

1. De aanvraag voldoet aan het Beleidskader Participatie Omgevingswet van gemeente Hoogeveen.
2. Met de eigenaar van het erf wordt een anterieure overeenkomst (inclusief planschadeovereenkomst) met boetebeding afgesloten dat, wanneer de vergunning voor de tijdelijke woning eindigt, het tijdelijke object (chalet of woonunit) verwijderd moet worden. Een dergelijke voorwaarde wordt ook in de object-gebonden omgevingsvergunning opgenomen. De tijdelijkheid wordt op maximaal 10 jaar gesteld.

Artikel 8 Slotbepalingen

1. Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na bekendmaking.
Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Beleidsregel voor tijdelijke woningen op particuliere erven.

Aldus vastgesteld in de collegevergadering van 18 maart 2025

De secretaris,

De burgemeester,

Karin M. Cornelissen Martijn Breukelman