

Beleidsregel voor tijdelijke woningen op particuliere erven

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente De Wolden;
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 in De Wolden 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 woningen 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 2005;
besluit vast te stellen de volgende beleidsregel:

Beleidsregel voor tijdelijke woningen op particuliere erven

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

- a. **Bebouwde kom:** het gebied dat door aaneengesloten bebouwing overwegend een woon- en verblijffunctie heeft;
- b. **Bedrijfswoning:** een woning in of bij een gebouw of op een terrein bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de functie van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
- c. **Bouwperceel:** een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- d. **Bouwvlak:** een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
- e. **Erf:** al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en de bestemming deze inrichting niet verbiedt;
- f. **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;
- g. **Gebruiksoppervlakte:** de gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580;
- h. **Hoofdgebouw:** gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming het belangrijkste is;
- i. **Huishouden:** een alleenstaande, dan wel twee of meer personen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren;
- j. **Woning:** een gebouw of een gedeelte van een gebouw, krachtens aard en indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden;
- k. **Tijdelijke woning:** woning die gerealiseerd wordt voor een periode van maximaal 10 jaar, op grond van dit beleidskader;
- l. **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 De Wolden.
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. Daaraan wordt in ieder geval voldaan als er 2 parkeerplaatsen per woning zijn.
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 afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd.
2. De tijdelijke woning dient in het erfbebouwingsgebied te worden gebouwd.
3. De gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij de hoofd woning inclusief de oppervlakte van de tijdelijke woning dient te voldoen aan de volgende regels:
 - a. in het geval het erfbebouwingsgebied kleiner of gelijk is aan 100 m²: 60% van de oppervlakte van het erfbebouwingsgebied;
 - b. in het geval het erfbebouwingsgebied groter is dan 100 m² en kleiner of gelijk is aan 300 m²: 60 m² vermeerderd met 40% van dat deel van de oppervlakte van het erfbebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²;
 - c. in het geval het erfbebouwingsgebied groter is dan 300 m² en kleiner of gelijk is aan 900 m²: 140 m² vermeerderd met 10% van dat deel van de oppervlakte van het erfbebouwingsgebied dat groter is dan 300 m²;
 - d. in het geval het erfbebouwingsgebied groter is dan 900 m²: 200 m².
4. De goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen.

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

1. De tijdelijke woning zal ten minste 4 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd.
2. De tijdelijke woning zal binnen een afstand van 25 m vanuit het dichtstbijzijnde punt van het hoofdgebouw worden gebouwd.
3. De gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw en de tijdelijke woning zal ten hoogste:
 - a) 100 m² op bouwvlakken met een oppervlakte kleiner dan 1000 m²
 - b) 150 m² op percelen groter dan of gelijk aan 1000 m² bedragen,
 - c) Het bestaande oppervlak, als deze meer bedraagt dan hetgeen gesteld onder sub a en b.
4. De goothoogte van de tijdelijke woning zal ten hoogste 3 m bedragen.
5. 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 De Wolden.
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 omgevingsvergunning opgenomen. De tijdelijkheid wordt op maximaal 10 jaar gesteld.

Artikel 8 Slotbepalingen

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

Aldus vastgesteld in de collegevergadering van 25 maart 2025

*De secretaris, De burgemeester,
Roelof Pieter Koning Inge C.J. Nieuwenhuizen*