

Beleidsregel tijdelijke bewoning gemeente Ermelo

Burgemeester en wethouders van de gemeente Ermelo,

gelezen het voorstel van de beleidsadviseur wonen van 22 mei 2025;

overwegende, dat het college op grond van de Omgevingswet bevoegd is een aanvraag voor een omgevingsvergunning te verlenen voor tijdelijke bewoning waarmee met toepassing van artikel 5.1, lid 1 onder a, artikel 5:18 en artikel 5:21, tweede lid onder b. Omgevingswet juncto artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, kan worden afgeweken van het omgevingsplan;

Besluit

De Beleidsregel tijdelijke bewoning gemeente Ermelo (e250018927) vast te stellen.

Artikel 1. Begripsbepaling

1. aanvraag: een aanvraag voor een omgevingsvergunning waarmee met toepassing van artikel 5.1, lid 1 onder a, artikel 5:18 en artikel 5:21, tweede lid onder b. Omgevingswet juncto artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, kan worden afgeweken van het omgevingsplan;
2. achtererfgebied: het gebouwerf dat begint op 1 meter achter de voorkant van het hoofdgebouw. Als het gebouwerf niet grenst aan openbaar toegankelijk gebied, dan loopt deze lijn vanaf de zijkant van het hoofdgebouw door tot aan de perceelgrens met het naastgelegen perceel. Grenst het gebouwerf wel aan openbaar gebied, dan loopt de lijn vanaf de zijkant van het hoofdgebouw parallel met het aangrenzend openbaar gebied (voor volledige definitie, zie Besluit kwaliteit leefomgeving);
3. besluit: een besluit van het college van burgemeester en wethouders om wel of niet mee te werken aan een afwijking van het omgevingsplan;
4. bijgebouw: een bestaand gebouw op een erf behorende bij een (agrarische bedrijfs)woning;
5. college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Ermelo;
6. pré-mantelzorg: mantelzorgvraag zonder de aanwezigheid van een zorgindicatie;
7. pré-mantelzorgwoning: een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden van maximaal twee personen en waarbij minimaal één van de personen de leeftijd van 67 heeft bereikt;
8. zelfstandige woning: een woning met een eigen toegangsdeur, een toilet, een wasgelegenheid, en een keuken waarin complete maaltijden zijn te bereiden.

Artikel 2. Algemene voorwaarden tijdelijke woningen

Aanvragen voor tijdelijke woningen moeten voldoen aan de volgende uitgangspunten:

1. de tijdelijke woning moet voldoen aan de regels van het Besluit bouwwerken leefomgeving en het Besluit kwaliteit leefomgeving (in het kader van nabijheid van bedrijven);
2. de tijdelijke woning moet voldoen aan de begripsomschrijving "zelfstandige woning" van deze beleidsregels;
3. de tijdelijke woning mag alleen worden gebruikt om te wonen. Er zijn geen nevenactiviteiten of andere activiteiten toegestaan in directe relatie tot de tijdelijke huisvesting;
4. per hoofdgebouw mag er maximaal één tijdelijke woning worden gerealiseerd;
5. de woning heeft een minimumgebruiksoppervlakte van 15 m² per persoon, met een maximum van 3 bewoners per tijdelijke woning;
6. er wordt gebruik gemaakt van de bestaande ontsluiting van de hoofd(bedrijfs)woning;
7. er moet worden voldaan aan de geldende parkeernormen;
8. de tijdelijke woning wordt aangesloten op de bestaande terreinriolering van het betreffende perceel waar de tijdelijke woning geplaatst wordt. Wanneer dit niet kan moet er rioolaansluiting worden aangevraagd conform de standaardprocedure;
9. de tijdelijke woning moet goed bereikbaar zijn voor hulpdiensten;
10. het plaatsen en gebruiken van de tijdelijke woning mag niet leiden tot een onevenredige verslechtering van het woon- en leefklimaat ter plaatse en van de gebruiksmogelijkheden en/of onevenredige aantasting van de privacy van omwonenden.

Artikel 3. Nadere voorwaarden nieuw te plaatsen tijdelijke woningen

Aanvragen voor nieuw te plaatsen tijdelijke woningen moeten, bovenop de beleidsregels uit Artikel 2, voldoen aan de volgende beleidsregels:

1. de nieuw te plaatsen tijdelijke woning heeft maximaal 1 bouwlaag en een maximale oppervlakte van 50 m²;
2. de nieuw te plaatsen tijdelijke woning moet worden geplaatst in het achtererfgebied van de bestaande (bedrijfs)woning, en niet op een aanliggend weiland of natuurgebied;
3. de nieuw te plaatsen tijdelijke woning moet op een afstand van ten minste 1 meter van de perceelgrens worden geplaatst;
4. na afloop van de termijn moet het object, en alle in verband hiermee aangebrachte voorzieningen, van het perceel worden verwijderd.

Artikel 4. Nadere voorwaarden realisatie tijdelijke bewoning in een bestaand (bij)gebouw

Aanvragen voor de realisatie van tijdelijke bewoning in bestaande (bij)gebouwen moeten, bovenop de beleidsregels uit Artikel 2, voldoen aan de volgende beleidsregels:

1. na afloop van de termijn wordt het (bij)gebouw weer conform bestemming of (indien van toepassing) verleende vergunning gebruikt en worden essentiële aangebrachte woonvoorzieningen (toilet, wasgelegenheid en keuken) verwijderd.

Artikel 5. Voorwaarden tijdelijke woonvormen in een pré-mantelzorgsituatie

Aanvragen voor de realisatie van pré-mantelzorgwoningen moeten voldoen aan de volgende beleidsregels:

1. minimaal één van de bewoners van de nieuw te realiseren woning heeft de leeftijd van 67 jaar of ouder;
2. de woning heeft maximaal 1 bouwlaag en een maximale oppervlakte van 100 m²;
3. er moet worden voldaan aan de landelijke regels die gelden bij het bouwen van een mantelzorgwoning. De aanvraag wordt hier ook op getoetst.

Artikel 6. Tijdsduur tijdelijke bewoning

1. De omgevingsvergunning voor de tijdelijke bewoning wordt verleend voor een periode van maximaal 10 jaar. Verlenging van deze termijn is niet mogelijk;
2. uitzondering op het eerste lid van Artikel 6 is een aanvraag waarbij er sprake is van een pré-mantelzorgsituatie. Hierbij bestaat de mogelijkheid tot verlenging met 10 jaar, mits de bewoner nog voldoet aan artikel 5, lid 1.

Artikel 7. Omgevingsvergunningsaanvraag

De aanvrager levert bij de omgevingsvergunningsaanvraag de volgende informatie aan:

1. de eigenaar en de bewoner(s) van de tijdelijke woning waarop de vergunning betrekking heeft;
2. het adres van het object waarop de vergunning betrekking heeft;
3. de gewenste termijn waarvoor de vergunning wordt verleend;
4. bouwkundige tekeningen van plattegronden van de bestaande en nieuwe situatie, voorzien van maatvoering en een situatietekening met daarop aangegeven de parkeermogelijkheden;
5. ruimtelijke motivering waarin op alle voorwaarden uit deze beleidsregels wordt ingegaan en, indien van toepassing, onderbouwd met rapporten van deskundigen (bijvoorbeeld geluid, natuur, parkeren);
6. een tekening of duidelijke foto's van de gevelaanzichten;
7. gegevens van de ventilatie, verwarming en brandveiligheid;
8. een ingevuld participatieformulier voor kleine plannen en projecten (zie <https://www.ermelo.nl/omgevingsplein/participatie>).

Artikel 8. Hardheidsclausule

1. Burgemeester en wethouders blijven bevoegd om af te wijken van deze regeling wanneer deze voor één of meer belanghebbenden gevolgen hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen. In een dergelijk geval zal een aparte gemotiveerde beoordeling gemaakt worden.
2. Het verlenen van medewerking aan een omgevingsvergunning met artikel 5.1, lid 1 onder a, van de Omgevingswet is geen verplichting maar een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Dat wil zeggen dat burgemeester en wethouders, ook al is het bouwplan in overeenstemming met de beleidsregels, medewerking via deze afwijkmogelijkheid kunnen weigeren, mits deze weigering gemotiveerd is.

Artikel 9. Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald onder de titel "Beleidsregel tijdelijke bewoning gemeente Ermelo".

Aldus vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders van de gemeente Ermelo van 3 juni 2025.

Het college van burgemeester en wethouders van Ermelo,

*M. Jacobs,
secretaris.*

*P.J.T. van Daalen,
burgemeester.*

TOELICHTING

Hieronder wordt op bepaalde artikelen een nadere toelichting gegeven. Dit moet worden meegenomen bij de toetsing van aanvragen.

Inleiding

Er is een grote vraag naar betaalbare woningen in de gemeente Ermelo. Dit zorgt voor lange wachtlijsten en een extra hoge druk op de huisvesting. De situatie vraagt om actie. Omdat het realiseren van nieuwbouwwoningen een lange doorlooptijd kent, is er behoefte aan een flexibele woningvoorraad: woningen die sneller worden gebouwd én op tijdelijk beschikbare locaties kunnen worden geplaatst. Deze beleidsregel voorziet in voorwaarden om het realiseren van individuele tijdelijke woningen mogelijk te maken.

Het realiseren van een dergelijke tijdelijke woning voldoet bijna nooit aan het omgevingsplan. Daarvoor is dan een omgevingsvergunning nodig, waarbij tijdelijk wordt afgeweken van het omgevingsplan. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning vindt er een afweging plaats. Om deze afweging beter te kunnen maken, is er behoefte aan een toetsingskader. Dit om sneller een besluit te kunnen nemen, maar ook om rechtsgelijkheid te creëren. Met het oog op de rechtsgelijkheid van de aanvragers en de uniformiteit van de toepassing van de regelgeving, is het van belang dat er duidelijkheid bestaat over de gevallen waarin het wenselijk is om een omgevingsvergunning te verlenen voor een tijdelijke woning en in welke gevallen niet. Deze beleidsregel voorziet daar in. Om tijdelijke woningen te onderscheiden van permanente woningen wordt voor verleende vergunningen die onder deze beleidsregel vallen de huisnummertoevoeging 'T' gebruikt.

Met de invoering van de Wet vaste huurcontracten (per 1 juli 2024) is het als particuliere verhuurder in de basis niet meer mogelijk om tijdelijke huurcontracten op te stellen. De tijdelijke bewoning van objecten die tijdelijk voor bewoning bestemd zijn blijft echter mogelijk onder de nieuwe wetgeving. Het huurcontract wordt beëindigd als de woonfunctie vanuit het omgevingsrecht eindigt (Burgerlijk Wetboek, artikel 7:274, eerste lid onder g).

De beleidsregel is van toepassing op individuele tijdelijke woningen die worden gerealiseerd door, en op gronden van, particulieren. Er zijn uitzonderingen waarop deze beleidsregel niet van toepassing is:

- Projecten, uitgevoerd door projectontwikkelaars of woningcorporaties, waarin meerdere nieuwe tijdelijke (flex-)woningen worden gerealiseerd. Deze worden per aanvraag, separaat, beoordeeld.
- Het realiseren van reguliere mantelzorgwoningen. Hier gelden landelijke richtlijnen voor.

Artikel 2

Het mogelijk maken van tijdelijke bewoning op locaties met andere gebruiksfuncties dan wonen, zoals natuur, recreatie of industrie, vraagt vaak om extra onderzoeken en langere procedures. Dat gaat buiten de scope van deze beleidsregels om. Het is wel mogelijk om een tijdelijke woning te realiseren naast een bestaande (bedrijfs)woning. Wel moet er bij de aanvraag worden aangetoond dat er geen beperkingen bestaan ten opzichte van het aanwezige bedrijf en de omgeving.

De nieuw te realiseren tijdelijke woning wordt geregistreerd als zelfstandige woning en krijgt hiermee ook een eigen adres. Een bewoner schrijft zich in de gemeentelijke basisadministratie in.

Het is onwenselijk dat er meer dan één tijdelijke kleine woning wordt gerealiseerd naast een bestaand (hoofd)gebouw. Dit tast de stedenbouwkundige structuur van de omgeving aan en de druk op de leefbaarheid neemt hierdoor toe. Het realiseren van meerdere tijdelijke (flex)woningen op particuliere gronden blijft mogelijk. Aanvragen hiervoor worden echter buiten deze beleidsregels om beoordeeld.

Uitgangspunt is dat per bewoner minimaal 15 m² aan gebruiksoppervlakte beschikbaar is, zodat het leefklimaat in de woning voldoende acceptabel is. Daarnaast geldt het maximum van drie bewoners per tijdelijke woning, zodat de toename van druk op de leefbaarheid in de directe omgeving niet te intensief wordt.

Bij iedere vergunningsaanvraag wordt de verkeerssituatie beoordeeld. Het uitgangspunt is dat parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein wordt ingepast. Het aanleggen van een extra (tijdelijke) ontsluiting is onwenselijk en niet in lijn met bestaand beleid. Als een aansluiting op de bestaande rioolvoorziening niet mogelijk is, kan er via de gemeentelijke website een nieuwe rioolaansluiting worden aangevraagd. Ten slotte wordt er beoordeeld of de directe omgeving geen onevenredige hinder ondervindt van het realiseren van de tijdelijke kleine woning.

Artikel 3

Het plaatsen van een nieuwe tijdelijke woning heeft invloed op het bebouwingsbeeld. Er gelden daarom landelijke regels, die onderdeel zijn van het Besluit kwaliteit leefomgeving, om de negatieve effecten voor de directe omgeving te minimaliseren. Voorbeelden van nieuwe tijdelijke woningen zijn tiny houses en microwoningen.

In geval van het vergunnen van het plaatsen van een tijdelijke woning in het buitengebied geldt niet de verplichting tot aanleveren van sloopmeters op grond van de structuurvisie functieverandering.

Artikel 4

De eigenaar is verplicht om het bestaande object na afloop van de termijn weer in overeenstemming te brengen met de regels van het omgevingsplan dan wel (indien van toepassing) de verleende vergunning.

Artikel 5

Het college acht het wenselijk om, naast te faciliteren in nieuwe innovatieve huisvestingsconcepten, de doorstroming te stimuleren. Daarom wordt het realiseren van pré-mantelzorgwoningen met deze beleidsregel mogelijk gemaakt. Het college wilt meewerken aan de situatie waarbij de senioren die nog géén directe zorg (geen zorgindicatie) nodig hebben, wel al bij de familie kunnen gaan wonen. Dit kan in een nieuw te plaatsen pré-mantelzorgwoning, of in een bestaand gebouw.

De voorwaarden sluiten zoveel mogelijk aan bij de landelijke uitgangspunten rondom mantelzorg. De technische bouwregels voor een mantelzorgwoning staan in het Besluit bouwwerken leefomgeving. Meer informatie over de landelijke uitgangspunten is te vinden op www.mantelzorg.nl.

Het is verder noodzakelijk om een indicatieve leeftijdsgrens in te stellen. Een redelijke leeftijdsgrens is de leeftijd van 67 jaar. Daarna ontstaat vaak de behoefte om kleiner te gaan wonen en wordt de kans op een mantelzorgrelatie groter.

Artikel 6

Met een tijdelijke vergunning kan maximaal 10 jaar worden afgeweken van de oorspronkelijke gebruiksfunctie van een gebouw of kan een object voor maximaal 10 jaar worden geplaatst. Na 10 jaar komt de omgevingsvergunning te vervallen. Er is gekozen voor een maximumtermijn van 10 jaar omdat het plaatsen van een tijdelijke kleine woning, of het verbouwen van een (bij)gebouw, kan leiden tot dermate hoge investering waardoor een kortere maximumtermijn, bijvoorbeeld van 5 jaar, de realisatie van de tijdelijke woning financieel niet haalbaar maakt.

Na het verstrijken van de termijn die is gesteld in de omgevingsvergunning of wanneer er geen sprake meer is van een huisvestings situatie zoals bedoeld in deze beleidsregels, moet de tijdelijke huisvesting worden verwijderd binnen een termijn van 12 weken.

In het geval van een pré-mantelzorgwoning is er de mogelijkheid om de termijn van de vergunning met 10 jaar te verlengen. Zonder verlenging komt de omgevingsvergunning te vervallen (of eerder in geval van overlijden of verhuizing). De vergunning komt ook te vervallen als in de loop van de 10 jaar

een 'echte' mantelzorgsituatie ontstaat waarbij de woning conform landelijke wetgeving vergunningsvrij is. Houdt de (pré)mantelzorgsituatie op, dan mag het bouwwerk niet langer gebruikt worden als woning.