

Beleidsregel tijdelijke huisvesting op eigen erf

Nijverdal, 11 november 2025, kenmerk 2025-013963

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hellendoorn;

gelet op artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), artikel 5.1, eerste lid, onder a, en tweede lid, onder a van de Omgevingswet, artikel 8.0a van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), alsmede artikel 5.161c Bkl;

b e s l u i t

vast te stellen de: Beleidsregel tijdelijke huisvesting op eigen erf

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

- aanvraag: een aanvraag voor een omgevingsvergunning om met toepassing van artikel 5.1, eerste en tweede lid, onder a van de Omgevingswet, af te wijken van het omgevingsplan;
- besluit: een besluit van het college van burgemeester en wethouders tot buitenplanse afwijking van het omgevingsplan, om bestaande bebouwing of bestaande bebouwingsmogelijkheden op grond van het omgevingsplan/Omgevingswet/Bkl/Bbl/ Bal/Omgevingsbesluit tijdelijke huisvesting in gebruik te nemen;
- buitenplanse afwijking: een omgevingsvergunning waarmee met toepassing van artikel 5.1, eerste lid, onder a en artikel 5.1, tweede lid, onder a van de Omgevingswet kan worden afgeweken van het omgevingsplan;
- college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hellendoorn;
- huishouden: een alleenstaande of twee of meer personen die duurzaam samen een woongemeenschap vormen;
- woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden;
- bijgebouw: een (bestaand) gebouw op een erf behorend bij een (bedrijfs)woning;
- tijdelijke huisvesting: zelfstandige woonruimte van minimaal 35 m² en maximaal 100 m² mits het binnen de regels van het omgevingsplan en vergunningsvrij bouwen past, bewoond door maximaal 4 personen waarvan maximaal 2 volwassen personen, met een duurzame sociale relatie met de bewoners van de hoofdwoning;
- zelfstandige woning: woonruimte met eigen toegang, kookgelegenheid en sanitaire voorzieningen;
- duurzame sociale relatie: een bestaande lange-termijnrelatie tussen mensen die zorgt voor veiligheid, steun en respect voor elkaar.

Artikel 2. Algemene voorwaarden

Voor tijdelijke woningen op eigen erf gelden de volgende voorwaarden:

1. De woning voldoet aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) (o.a. milieuzonering);
2. de tijdelijke woning moet voldoen aan de begripsomschrijving "zelfstandige woning" van deze beleidsregels;
3. Per perceel is maximaal één tijdelijke woning toegestaan;
4. De tijdelijke woning kan worden gerealiseerd binnen bestaande bebouwing (een bestaand bouwwerk) of binnen de bouwmogelijkheden die het omgevingsplan en de regels voor vergunningsvrij bouwen op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en, voor zover van toepassing, het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bieden. Extra bebouwing bovenop de bestaande bouwmogelijkheden in het omgevingsplan of de vergunningsvrije bouwmogelijkheden uit het Bbl is niet toegestaan.
5. 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;
6. De nieuw te plaatsen tijdelijke woning moet worden geplaatst in het achtererfgebied van de bestaande (bedrijfs)woning;
7. De nieuw te plaatsen tijdelijke woning moet op een afstand van ten minste 1 meter van de perceelgrens worden geplaatst. Deze afstandseis geldt niet voor een bestaand bouwwerk dat wordt aangepast of in gebruik genomen als tijdelijke woning; in dat geval mag het bouwwerk op de bestaande locatie blijven staan;

8. De tijdelijke woning mag uit maximaal één bouwlaag bestaan, eventueel voorzien van een kap zonder verblijfsruimte en voldoet aan de basiseisen (o.a. bereikbaarheid en toegankelijkheid) en heeft een minimale oppervlakte van 35 m² en maximale oppervlakte van 100 m²;
9. Bewoning van een tijdelijke woning is toegestaan voor 1 huishouden van maximaal 4 personen waarvan maximaal 2 volwassen personen met een duurzame sociale relatie met de bewoners van de hoofdwoning;
10. Er moet worden voldaan aan de geldende parkeernormen;
11. 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;
12. Bereikbaarheid voor hulpdiensten moet zijn gewaarborgd;
13. De tijdelijke woning kan in geen geval tot een permanente woonbestemming en/of woongebruik leiden. Het gebruik is van tijdelijke aard, na afloop van de vergunning mag het bouwwerk niet langer gebruikt worden als woning en dienen voorzieningen, zoals een keuken en of badkamer, binnen 3 maanden verwijderd te worden.
14. 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 realisatie tijdelijke bewoning in een bestaand (bij)gebouw

Aanvullend op artikel 2 geldt:

1. Na afloop van de termijn wordt het gebruik beëindigd.
2. Woonvoorzieningen (keuken, badkamer) worden verwijderd.

Artikel 4. Duur van de omgevingsvergunning

1. Het betreft een tijdelijke vergunning voor maximaal 10 jaar.
2. Bij tijdelijke huisvesting kan er geen sprake zijn van verlenging.
3. Na afloop van de vergunning: woning verwijderen of woonvoorzieningen (keuken, badkamer) ontmantelen.

Artikel 5. Omgevingsvergunningaanvraag

De aanvraag voor een buitenplanse afwijking van het omgevingsplan voor een tijdelijke huisvesting gaat naast de voorgeschreven stukken in ieder geval vergezeld van de volgende informatie en stukken:

- a. volledige (persoons)gegevens van de gebruikers van de tijdelijke huisvesting en een toelichting over de bestaande duurzame sociale relatie tussen verzoekers en gebruikers;
- b. bewijs van eigendom van de zelfstandige woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft en, voor zover van toepassing, bewijs dat de aanvrager gerechtigd is tot het doen van de aanvraag;
- c. adres en kadastrale gegevens van de zelfstandige woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft;
- d. het aantal personen dat de hoofdbewoning en de tijdelijke huisvesting gaat bewonen;
- e. plattegrond(en) van de bestaande en nieuwe woonsituatie(s), voorzien van de oppervlaktematen, duidelijke foto's van gevelaanzichten, een overzicht van voorzieningen en gegevens over ventilatie, verwarming en brandveiligheid;
- f. een omschrijving van de motieven, waarom aanvrager van mening is dat medewerking aan het bouwplan in afwijking van het omgevingsplan nodig is;
- g. het sluiten van een anterieure en/of nadeelcompensatieovereenkomst is een verplichte voorwaarde en deze moet zijn gesloten voordat de omgevingsvergunning kan worden verleend.

Artikel 6. Meldingsplicht

Bij beëindiging gebruik moet dit direct worden gemeld aan het college via gemeente@hellendoorn.nl.

Artikel 7. Intrekkinggronden

Het college kan de vergunning intrekken indien vergunninghouder één jaar na het onherroepelijk worden van de vergunning daarvan geen gebruik heeft gemaakt of de reeds gerealiseerde tijdelijke huisvesting langer dan een jaar niet gebruikt is. Na intrekking dient de vergunninghouder de in zijn geheel of in delen verplaatsbare tijdelijke huisvesting of – indien deze is gerealiseerd in een bijbehorend bouwwerk of (bedrijfs)woning – de gerealiseerde woonvoorzieningen (zoals keuken, badkamer en bed) binnen 3 maanden te verwijderen.

Het college gaat niet eerder tot intrekking van de vergunning over dan dat degene voor wie het besluit tot intrekking wordt genomen bij aangetekende brief is gewaarschuwd dat hij de vergunning zal intrekken.

Vergunninghouder wordt in de gelegenheid gesteld zich door of namens het college te doen horen danwel voor een het door het college bepaalde datum alsnog van de vergunning gebruik te maken.

Artikel 8. Hardheidsclausule

Het college kan afwijken van deze beleidsregel als toepassing leidt tot onevenredige gevolgen voor belanghebbenden.

Artikel 9. Inwerkingtreding en evaluatie

1. De beleidsregel treedt in werking op de dag na bekendmaking in het gemeenteblad.
2. Evaluatie van dit beleid vindt plaats binnen twee jaar na inwerkingtreding.

Artikel 10. Einde van deze beleidsregel

Het ministerie van VRO bereidt een instructieregel voor waarmee via het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) de mogelijkheid ontstaat om familiewoningen — binnen daartoe vast te stellen randvoorwaarden — vergunningsvrij toe te staan. Vooruitlopend op deze landelijke wijziging maakt deze beleidsregel het reeds mogelijk om, via toepassing van een BOPA en onder de in deze beleidsregel geformuleerde voorwaarden, tijdelijke woningen te realiseren.

Zodra de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting van kracht wordt, gelden de regels uit de wet boven deze beleidsregel. Als de wet wordt ingevoerd, zal de gemeente, indien nodig, haar beleid aanpassen zodat het aansluit bij de nieuwe wet. De gemeente kan aanvullende voorwaarden stellen, zolang deze niet in conflict zijn met de vermoedelijke vergunningsvrije regeling die de wet biedt.

Deze beleidsregel is niet meer van toepassing zodra:

- a. De begripsbepaling en regels uit deze beleidsregel al dan niet gewijzigd zijn opgenomen in het omgevingsplan en dit plan in werking is getreden.
- b. Het college deze beleidsregel geheel of gedeeltelijk heeft ingetrokken.

De bepalingen uit deze beleidsregel blijven van toepassing op reeds verleende vergunningen voor tijdelijke woningen.

*Het college van burgemeester en wethouders van Hellendoorn,
de secretaris, de burgemeester,*