

Beleidsregels voor tijdelijke woningen op particuliere erven gemeente Assen 2026

Inleiding

Als gemeente streven we naar een evenwichtige, ontspannen stedelijke woonomgeving die aansluit bij de woonbehoeften van haar inwoners. Het college heeft de ambitie om minimaal 3.000 woningen te realiseren voor 2030. Om een bijdrage te leveren aan deze woningbouwopgaven kan tijdelijke bewoning op particuliere erven een uitkomst bieden. Daarbij heeft Assen een klein maar waardevol buitengebied: het beekdallandschap van Nationaal Park Drentsche Aa, omliggende Natura 2000-gebieden, het open veenkoloniale landschap en het ruilverkavelingslandschap. Daarom passen we tijdelijke woningen zorgvuldig toe. Om dit ruimtelijk mogelijk te maken is aanvullend beleid op het (tijdelijk) omgevingsplan Assen (dat onder andere bestaat uit het Facetbestemmingsplan woningsplitsing en woningomzetting en de Facetbeheersverordening Assen - woningsplitsing en woningomzetting 2020) wenselijk. De voorliggende beleidsregel biedt een helder afwegingskader op basis waarvan kan worden afgeweken van het Omgevingsplan.

Deze beleidsregel rondom tijdelijke bewoning op particuliere erven maakt duidelijk in welke gevallen en onder welke voorwaarden het college meewerkt aan dergelijke verzoeken. Daarbij is het de bedoeling om tijdelijke bewoning op particuliere erven te stimuleren. Tegelijkertijd kan tijdelijke bewoning op particuliere erven ten koste gaan van de leefbaarheid, door bijvoorbeeld toegenomen parkeerdruk of geluidsoverlast. Deze beleidsregel biedt een helder afwegingskader waardoor de juiste balans gevonden wordt tussen het toevoegen van woonruimte en het borgen van de ontspannen stedelijke leefomgeving.

Artikel 1 - begripsbepalingen

1. Het college; College van burgemeester en wethouders.
2. Bebouwde kom: het gebied dat door aaneengesloten bebouwing overwegend een woon- en verblijffunctie heeft.
3. Bebouwingsgebied: achtererfgebied en de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw.
4. 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.
5. Bijwooneenheid: een tijdelijk ingericht complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden en daaraan ondergeschikte functies in een bestaand bijgebouw.
6. Bijbehorend bouwwerk: Uitbreiding van een hoofdgebouw of functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar wel of niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak
7. Bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
8. Bouwvlak: een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en overige bouwwerken zijn toegelaten.
9. Daknok: hoogste punt van een schuin dak.
10. Dakvoet: laagste punt van een schuin dak.
11. Eigen toegang: elke deur die directe toegang geeft tot de woning, bereikbaar via de straatzijde dan wel vanuit een gemeenschappelijke verkeersruimte en die voorzien is van een gemeentewege verleend huisnummer.
12. Erf: al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan van toepassing is, die inrichting niet verbiedt.
13. Gebruiksoppervlakte: de gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580.
14. Hoofdgebouw: een gebouw, dat op een perceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken.
15. Huishouden: bewoning door één of meerdere personen waarbij, indien er sprake is van meerdere personen, continuïteit in de samenstelling van de bewoners en onderlinge verbondenheid tussen de bewoners is.

16. Tijdelijke woning: woning die gerealiseerd wordt voor een periode van maximaal 10 jaar, op grond van deze beleidsregels.
17. Wezenlijke voorzieningen: douche- en/of badruimte, toilet, keuken en een eigen toegang.
18. Woning: complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
19. Zelfstandige woonruimte: woonruimte met een eigen toegang, die door een huishouden kan worden bewoond zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

Artikel 2 Algemene vereisten tijdelijke woningen op particuliere erven

Het college van burgemeester en wethouders kan een omgevingsvergunning voor tijdelijke woningen op particuliere erven verlenen indien wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, hetgeen wordt beoordeeld aan de hand van de volgende voorwaarden:

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 Assen (met uitzondering van bedrijventerreinen, militaire terreinen en de TRZ). Het werkingsgebied is te zien op een kaart in bijlage 1.
2. De omgevingsvergunning voor de tijdelijke woning wordt verleend voor een periode van maximaal 10 jaar.

Voorwaarden gebruik

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 woning.

Algemene voorwaarden object

4. De tijdelijke woning wordt geplaatst op een erf bij een woning, niet zijnde een recreatiewoning.
5. Er geldt een maximum van één extra wooneenheid.
6. De tijdelijke woning mag uitsluitend worden geplaatst op een erf waarvan de aanvrager hoofdverblijf heeft in het hoofdgebouw op het betreffende erf.
7. Een tijdelijke woning kan niet worden gebruikt als tweede bedrijfswoning.
8. Voor elke nieuwe zelfstandige woonruimte moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de gemeentelijke Nota parkeernormen.
9. De ontsluiting van de tijdelijke woning naar de openbare weg gaat via de bestaande uitrit.
10. De tijdelijke woning leidt niet tot een onevenredige afbreuk van de ruimtelijke kwaliteit, de stedenbouwkundige kwaliteit, landschappelijke en de cultuurhistorische waarden.
11. De tijdelijke woning is goed ingebed in de omgeving met aandacht voor erfovergangen, oriëntatie en structuur van de straat.
12. 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.
13. De bouw mogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken op een erf blijven na het plaatsen van een tijdelijke woning ongewijzigd.
14. De oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij de hoofd woning inclusief de oppervlakte van de tijdelijke woning in het bebouwingsgebied bedraagt niet meer dan:
 - a. Bij een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied;
 - b. 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
 - c. 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 150 m².

Aanvullende voorwaarden object voor percelen gelegen binnen de bebouwde kom

15. De afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd.
16. De tijdelijke woning dient in het bebouwingsgebied te worden gebouwd.
17. Voor de maximale hoogte van de tijdelijke woning gelden de volgende eisen:
 1. Voor zover op een afstand van niet meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofgebouw, niet hoger dan:
 - a. 5 m;
 - b. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw; en

- c. Het hoofdgebouw.
 - 2. Voor zover op een afstand van meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw:
 - a. De tijdelijke woning mag in ieder geval 3 meter hoog zijn;
 - b. Een tijdelijke woning of uitbreiding daarvan hoger dan 3 m mag alleen als:
 - a. De tijdelijke woning is voorzien van een schuin dak;
 - b. De dakvoet niet hoger is dan 3 m;
 - c. De daknok gevormd wordt door 2 of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°, waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 m en wordt begrensd door de volgende formule: maximale dakhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3.
18. Indien het perceel aan openbaar gebied grenst, dient de tijdelijke woning ramen aan het openbaar gebied te hebben.
19. Indien de tijdelijke woning aansluit op een openbaar pad of een weg, dient een extra entree direct op dat openbaar pad of die weg aan te sluiten.
- Aanvullende voorwaarden object voor percelen gelegen buiten de bebouwde kom
- 20. De tijdelijke woning wordt op het achtererf geplaatst op ten minste 4 m achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw en binnen 20 m van het hoofdgebouw binnen het bouwvlak.
 - 21. De goothoogte van de tijdelijke woning zal ten hoogste 3 m bedragen.
 - 22. De nokhoogte van de tijdelijke woning zal ten minste 2 m lager dan het hoofdgebouw bedragen.
 - 23. De tijdelijke woning dient ondergeschikt geplaatst te worden aan de hoofdwooning en qua inpassing te passen bij de andere bebouwing op het erf.
 - 24. Met een erfinrichtingsplan wordt aangetoond dat de tijdelijke woning goed wordt ingepast op het perceel, waarbij de groene erfstructuur behouden blijft. Hierin moeten de inrit, erfverhardingen en parkeerplaatsen duidelijk worden aangegeven.
 - 25. In en grenzend aan Nationaal Park Drentsche Aa en Natura 2000-gebieden dient de tijdelijke woning zodanig te worden gesitueerd dat zichtlijnen en het open beekdal worden gerespecteerd, bij voorkeur bij het erfcluster. Waar nodig is een natuurtoets vereist.
- Voorwaarden ten aanzien van het proces
- 26. De aanvraag voldoet aan het Beleidskader Participatie Omgevingswet van gemeente Assen.
 - 27. Met de eigenaar van het erf wordt een anterieure overeenkomst (inclusief planschadeovereenkomst) met boetebeding afgesloten dat, wanneer de vergunning voor de tijdelijke woning eindigt, de woonvoorzieningen uit het tijdelijke object (chalet of woonunit) verwijderd moet worden. Een dergelijke voorwaarde wordt ook in omgevingsvergunning opgenomen.

Artikel 3 – Algemene vereisten tijdelijk toestaan van tijdelijke bijwooneenheid in een bestaand bijbehorend bouwwerk

Het college van burgemeester en wethouders kan een omgevingsvergunning voor tijdelijke bewoning van bijbehorende bouwwerken bij hoofgebouwen verlenen indien wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, hetgeen wordt beoordeeld aan de hand van de volgende voorwaarden:

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 bijwooneenheid in een bestaand bijbehorend bouwwerk, binnen de gehele gemeente Assen (met uitzondering van bedrijventerreinen, militaire terreinen en de TRZ). Het werkingsgebied is te zien op een kaart in bijlage 1.
- 2. De omgevingsvergunning voor de tijdelijke bewoning van bijbehorende bouwwerken bij hoofgebouwen wordt verleend voor een periode van maximaal 10 jaar.

Voorwaarden gebruik

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

Algemene voorwaarden object

- 4. De bijwooneenheid wordt gerealiseerd in een bestaand bijbehorend bouwwerk. Het volume van dit bijbehorend bouwwerk mag niet toenemen.
- 5. De bijwooneenheid heeft een maximale oppervlakte van 60 m².
- 6. De bijwooneenheid mag slechts door één huishouden bewoond worden.

7. De bijwooneenheid voldoet aan de eisen als bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving.
8. De toegang tot de bijwooneenheid hoeft zich niet te bevinden in de voorgevel.
9. Voor elke nieuwe zelfstandige woonruimte moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de gemeentelijke Nota parkeernormen.
10. De bijwooneenheid staat in het bebouwingsgebied.
11. De ontsluiting van de bijwooneenheid naar de openbare weg gaat via de bestaande uitrit.
12. Er geldt een maximum van één bijbehorend bouwwerk dat tijdelijk kan worden bewoond als bijwooneenheid.

Voorwaarden ten aanzien van het proces

13. De aanvraag voldoet aan het Beleidskader Participatie Omgevingswet van gemeente Assen.
14. Met de eigenaar van het erf wordt een anterieure overeenkomst (inclusief planschadeovereenkomst) met boetebeding afgesloten dat, wanneer de vergunning voor de tijdelijke woning eindigt, de woonvoorzieningen uit het tijdelijke object (chalet of woonunit) verwijderd moet worden. Een dergelijke voorwaarde wordt ook in omgevingsvergunning opgenomen.

Artikel 4 - evenredige verdeling onzelfstandige woonruimten

Tijdelijke woningen en wonen in een bijbehorend bouwwerk, is alleen toegestaan binnen de contouren zoals aangegeven in bijlage 1 'Toepassingsbereik Beleidsregels tijdelijke woningen op particuliere erven Gemeente Assen 2026'.

Artikel 5 – overgangsrecht

Bestaande tijdelijke woningen en bijwooneenheden op particuliere erven die zijn gerealiseerd voor de inwerkingtreding van deze beleidsregel worden getoetst aan de regelgeving die geldig was ten tijde van het ontstaan van die bestaande tijdelijke woning en/of bijwooneenheid, tenzij er sprake is van duidelijke veiligheids- of gezondheidsrisico's.

Artikel 6 – hardheidsclausule

Het college van burgemeester en wethouders kan één of meer artikelen van deze beleidsregels buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover toepassing gelet op het belang dat deze regeling beoogt te bereiken of te beschermen, zal leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 7 – inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking op de dag na bekendmaking en plaatsing in de decentrale regelingenbank (op grond van de Wet elektronische publicaties).

Artikel 8 - citeertitel

Deze beleidsregels worden aangehaald als 'Beleidsregels voor tijdelijke woningen op particuliere erven gemeente Assen 2026'.

Toelichting Beleidsregels voor tijdelijke woningen op particuliere erven gemeente Assen 2026

Artikel 1 - begripsbepaling

Artikel 1 spreekt voor zich.

Artikel 2 - algemene vereisten tijdelijke woningen op particuliere erven

Op een erf met een bestaande woning is het toegestaan maximaal één tijdelijke wooneenheid te plaatsen, voor een periode van ten hoogste tien jaar. Indien een verlenging wordt aangevraagd, zal een volledige heroverweging van de situatie worden uitgevoerd. Het betreft een zaakgebonden vergunning. Dit betekent dat de vergunning geldig blijft voor de zaak (de woning), ongeacht de eigenaar. De tijdelijke wooneenheid mag uitsluitend worden gebruikt voor woondoeleinden. Het gebruik voor nevenactiviteiten of als bedrijfswoning is niet toegestaan.

De nieuwe onzelfstandige woonruimten moeten bijdragen aan een goed woon- en leefklimaat voor de buurt waarbij er sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie met inachtneming van het gemeentelijke beleid (bijv. de Doelgroepenverordening, Vereveningsfonds Sociale Woningbouw en verschillende visiedocumenten).

Bij een goed woon- en leefklimaat wordt gestreefd naar:

- Een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad;
- Een aanbod aan woningen die tegemoetkomt aan de lokale en regionale marktvraag;
- Een leefomgeving die schoon, leefbaar en veilig is;
- Voldoende parkeervoorzieningen en verkeersveilige straten;
- Het voorkomen van verrommeling in de openbare ruimte door het stallen van fietsen of het stallen van afvalcontainers;
- Een milieukundig veilig en gezonde leefomgeving.

Naast de bovengenoemde uitgangspunten dient bij de planvorming rekening te worden gehouden met aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden. Ontwikkelingen mogen deze waarden niet onevenredig aantasten en, waar relevant, dienen beschermende maatregelen of aanvullende onderzoeken te worden toegepast om het aanwezige erfgoed op een zorgvuldige wijze te behouden.

Daarnaast geldt dat de tijdelijke woning niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit en van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden in de omgeving. Of hieraan wordt voldaan, wordt integraal beoordeeld aan de intake- en omgevingstafel. Daar toetsen de betrokken vakdisciplines gezamenlijk of het initiatief past binnen een goed woon- en leefklimaat, in lijn met het gemeentelijk beleid en relevante visiedocumenten.

Inpassing in de omgeving

Bij het plaatsen van een tijdelijke woning is van belang dat deze goed aansluit bij de bestaande omgeving. Dit betekent dat aandacht wordt besteed aan de oriëntatie, de overgang naar het erf en de structuur van de straat. Daarnaast geldt dat de uiterlijke verschijningsvorm, zoals kleurstelling en materiaalgebruik, passend moet zijn binnen de omgeving. Om te voorkomen dat tijdelijke woningen uit de toon vallen, is de excessenregeling van toepassing: wanneer sprake is van een te grote afwijking in bijvoorbeeld kleur, vorm of uitstraling, kan worden opgetreden. Zo wordt een evenwichtige inpassing in de omgeving gewaarborgd.

Oppervlakte tijdelijke woningen

Voor tijdelijke woningen is aangesloten bij de oppervlaktes die in het omgevingsplan gelden voor vergunningsvrij bouwen. Hiermee wordt een duidelijke en consistente lijn gevolgd: wat zonder vergunning kan worden gerealiseerd, geldt ook als uitgangspunt voor de maximale oppervlakte van tijdelijke woningen. Dit voorkomt afwijkingen tussen beleid en regelgeving en zorgt voor eenvoud en rechtsgelijkheid in de toepassing.

Geen extra bouw mogelijkheden

Het plaatsen van een tijdelijke woning op een perceel leidt niet tot extra bouw mogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken, zoals schuren, bergingen of overkappingen. Dit betekent dat, wanneer het perceel op basis van het geldende regels al het maximale aantal of de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken heeft bereikt, er geen aanvullende bebouwing mag worden gerealiseerd ten behoeve van de tijdelijke woning. Met deze beperking wordt voorkomen dat percelen te intensief worden bebouwd en daarmee hun ruimtelijke kwaliteit verliezen. Het uitgangspunt is dat de tijdelijke woning geen aanleiding mag zijn om de bebouwingsmogelijkheden op het perceel verder uit te breiden dan reeds toegestaan.

Erfinrichtingsplan

Het buitengebied heeft vaak een uniek en herkenbaar landschap dat wordt gekenmerkt door specifieke natuurlijke en agrarische elementen. Woningssplitsing die niet goed landschappelijk is ingepast, kan het visuele landschap verstoren en afbreuk doen aan het gebied. Daarom is een erfinrichtingsplan gewenst. Handhaving van het oorspronkelijke volume zorgt ervoor dat deze karakteristieke elementen behouden blijven. Daarnaast moet worden voorkomen dat er verrommeling ontstaat; het open, groene karakter van het buitengebied mag niet worden aangetast.

Nationaal park Drentsche Aa

In verband met het Nationaal Park Drentsche Aa zal tevens moeten worden voldaan aan de bepalingen uit de Provinciale Omgevingsverordening (POV). De desbetreffende voorschriften zijn van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen binnen het gebied en vormen een belangrijk toetsingskader.

Artikel 3 - Algemene vereisten tijdelijk toestaan van tijdelijke bijwooneenheid in een bestaand bijgebouw

Zowel in het buitengebied als in de bebouwde kom is een bijwooneenheid toegestaan in een bestaand bijgebouw bij een bestaande woning voor een periode van maximaal 10 jaar. Indien een verlenging wordt aangevraagd, zal een volledige heroverweging van de situatie worden uitgevoerd. Het betreft een zaaksgebonden vergunning. Dit betekent dat de vergunning geldig blijft voor de zaak (de woning), ongeacht de eigenaar.

De bijwooneenheid mag uitsluitend worden gebruikt voor woondoeleinden. Het gebruik voor nevenactiviteiten of als bedrijfswoning is niet toegestaan.

In het bestaande bijgebouw mag maximaal 60m² worden verbouwd ten behoeve van tijdelijke bewoning.

De oppervlakte van maximaal 60m² geeft aan dat het om woonruimte gaat van beperkte omvang.

Bij grotere bijgebouwen zal de oppervlakte boven de 60 m² in gebruik moeten blijven als schuur/opslag voor de hoofdwoning en/of de bijwooneenheid. Het is niet de bedoeling om extra bijgebouwen bij te bouwen (voor opslag e.d.) omdat de bestaande schuur geheel wordt gebruikt als bijwooneenheid.

Artikel 4 - evenredige verdeling onzelfstandige woonruimten

Artikel 4 spreekt voor zich.

Artikel 5 – overgangsrecht

Artikel 5 spreekt voor zich.

Artikel 6 – hardheidsclausule

Artikel 6 spreekt voor zich.

Artikel 7 – inwerkingtreding

Artikel 7 spreekt voor zich.

Artikel 8 - citeertitel

Artikel 8 spreekt voor zich.