

Beleidsregel tijdelijke bewoning op eigen erf gemeente Overbetuwe 2025

Burgemeester en wethouders van de gemeente Overbetuwe;

overwegende dat:

- het college het wenselijk vindt om alternatieve tijdelijke woonvormen mogelijk te maken om op korte termijn woningzoekenden te helpen aan woonruimte, met het oog op de woningnood;
- het college het ook wenselijk vindt om pré-mantelzorgwoningen mogelijk te maken om het langer zelfstandig wonen te faciliteren en de doorstroming te stimuleren;
- het daarom wenselijk is om voor deze doelen en samenhangende maatregelen afzonderlijke beleidsregels vast te stellen;

gelet op artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb);

gelet op artikel 5.1, eerste lid, aanhef en onder a, en tweede lid, aanhef en onder a van de Omgevingswet;

gelet op artikel 8.0a, tweede lid van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);

b e s l u i t e n:

vast te stellen de

Beleidsregel tijdelijke bewoning op eigen erf gemeente Overbetuwe 2025

Hoofdstuk 1 algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

Deze beleidsregel verstaat onder:

- a. bewoning:
de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
- b. college:
het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Overbetuwe;
- c. familie:
familie naar bloed- en aanverwantschap;
- d. hoofdwooning:
een bestaande woning op een erf;
- e. legale aanbouw:
een aanbouw die met een vergunning is gerealiseerd of kan worden, dan wel een aanbouw die binnen de regels van vergunningsvrij bouwen gerealiseerd is of kan worden;
- f. legaal bijgebouw:
een bijgebouw dat met een vergunning is gerealiseerd of kan worden gerealiseerd dan wel een bijgebouw dat binnen de regels voor vergunningsvrij bouwen gerealiseerd is of kan worden;
- g. mantelzorg:
intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen aanwezige familiërelatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;
- h. mantelzorgwoning:
een woning ten behoeve van mantelzorg;
- i. omgevingsvergunning:
een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit zoals bedoeld in artikel 8.0a, tweede lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
- j. pré-mantelzorg:
anticiperen op een te verwachten mantelzorg(vraag);
- k. pré-mantelzorgwoning:
een tijdelijke woning ten behoeve van pré-mantelzorg;
- l. tijdelijke woning:
een woning die op basis van een verleende omgevingsvergunning voor een bepaalde periode is toegestaan. Bij deze woning kan het gaan om de tijdelijke bewoning van een aanbouw of bijgebouw dan wel een te plaatsen tijdelijke woonunit;



- m. tijdelijke woonunit:
een verplaatsbare of demontabele woning.

Voor andere begrippen in deze beleidsregel, die in het omgevingsplan van de gemeente Overbetuwe zijn omschreven, wordt naar die begripsomschrijving verwezen.

Artikel 2 Toepassingsbereik beleidsregel

Deze beleidsregel is uitsluitend van toepassing op omgevingsvergunningsaanvragen voor het realiseren van een tijdelijke woning ten behoeve van de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Buiten toepassing blijven aanvragen die zien op vakantie- of weekendverblijf.

Artikel 3 Reikwijdte omgevingsvergunning

1. De omgevingsvergunning die op basis van deze beleidsregel kan worden verleend is object- en persoonsgebonden. De omgevingsvergunning is niet overdraagbaar.
2. De omgevingsvergunning mag voor een termijn van ten hoogste 15 jaar worden verleend. Een verlenging kan worden toegekend, zolang een totaaltermijn van 15 jaar niet is bereikt.
3. Op grond van een verleende omgevingsvergunning kan nimmer een aanspraak ontstaan op permanente bewoning van de tijdelijke woning, al dan niet in combinatie met kadastrale splitsing. Ook na afloop van de omgevingsvergunning kan nooit een dergelijke aanspraak ontstaan.
4. Behoudens het volgende lid, moet na afloop van de vergunningstermijn de tijdelijke woning worden verwijderd:
 - a. In de situatie van tijdelijke bewoning van een aanbouw of bijgebouw, moet de bewoning na afloop van de vergunningstermijn zijn beëindigd;
 - b. In de situatie van een tijdelijke woonunit, moet deze unit na afloop van de vergunningstermijn zijn weggehaald.
5. De in het vierde lid opgenomen verplichting blijft buiten toepassing, ingeval het een verleende omgevingsvergunning betreft ten behoeve van pré-mantelzorg die gedurende de vergunningstermijn is overgegaan in mantelzorg. In deze situatie geldt:
 - a. de vergunningsvrije regeling voor een mantelzorgwoning, zoals bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), indien wordt voldaan aan de daarvoor geldende criteria;
 - b. waardoor de tijdelijke woning pas verwijderd hoeft te worden wanneer de mantelzorgsituatie is beëindigd.

Artikel 4 Aanvraagvereiste

De aanvrager van de omgevingsvergunning dient aantoonbaar (schriftelijk) aan participatie te hebben gedaan. Dit betekent in elk geval dat de aanvragers omwonenden, eigenaren of gebruikers van de omliggende erven geïnformeerd hebben en in de gelegenheid hebben gesteld om een standpunt over het initiatief over te brengen.

Hoofdstuk 2 Bijzondere bepalingen

Artikel 5 Het plaatsen en bewonen van een tijdelijke woonunit

Het college kan een omgevingsvergunning verlenen voor een tijdelijke woonunit, indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. De aanvraag voor een omgevingsvergunning betreft het realiseren van één tijdelijke woning, middels een tijdelijke woonunit op het erf van een bestaande woning voor een periode van ten hoogste 15 jaar;
- b. De tijdelijke woning mag worden bewoond door maximaal 2 personen, die familie zijn van de bewoner(s) van de hoofdwoning;
- c. De tijdelijke woning moet voldoen aan de eisen, zoals bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl);
- d. De tijdelijke woning mag enkel worden geplaatst op een erf dat volgens het omgevingsplan van de gemeente Overbetuwe gelegen is binnen het functievak 'Wonen'.
- e. Het realiseren van de tijdelijke woning dient in overeenstemming te zijn met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
- f. Qua maatvoering, situering en uitstraling moet de tijdelijke woning ondergeschikt zijn aan en afgestemd zijn op het hoofdgebouw (bestaande woning);
- g. Wat betreft de oppervlakte van de tijdelijke woning zijn de mogelijkheden van de regeling voor het bouwen van bijgebouwen in het omgevingsplan van toepassing.
Om de bebouwing kleinschalig te houden, mag de tijdelijke woning niet groter zijn dan 65 m²;
- h. Voor de tijdelijke woonunit zelf mogen geen bijgebouwen gerealiseerd worden;



- i. De tijdelijke woonunit heeft maximaal één bouwlaag, waarbij de maximale bouwhoogte 5 meter en de maximale goothoogte 3,5 meter is. De dakvorm (zadel of plat dak) dient afgestemd te worden op de dakvorm van de hoofdwoning;
- j. De tijdelijke woning ligt op het achtererf en minimaal 3 meter van de perceelsgrenzen. De afstand van de tijdelijke woning tot de hoofdwoning bedraagt maximaal 25 meter, gemeten van gevel tot gevel;
- k. Voor de tijdelijke woning dient voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig te zijn dan wel gerealiseerd te worden conform de Nota Parkeernormen. Afhankelijk van het gebied waar de tijdelijke woning wordt beoogd, kan er maatwerk worden toegepast;
- l. Het toevoegen van extra in- en uitritten is niet toegestaan;
- m. De tijdelijke woning dient bereikbaar te zijn voor de hulpdiensten.

Artikel 6 De tijdelijke bewoning van een aanbouw of bijgebouw

Het college kan een omgevingsvergunning verlenen voor de bewoning van een aanbouw of bijgebouw, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De aanvraag voor een omgevingsvergunning betreft het realiseren van één tijdelijke woning, middels bewoning van een legale aanbouw of legaal bijgebouw voor een periode van ten hoogste 15 jaar;
- b. Maximaal één aanbouw of bijgebouw per erf kan tijdelijk bewoond worden;
- c. Het volume van de aanbouw of het bijgebouw mag niet toenemen, tenzij dit noodzakelijk is om te voldoen aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Het mag echter nooit zo zijn dat de bouwmogelijkheden, die volgens het omgevingsplan ter plaatse gelden, worden overschreden;
- d. De aanbouw of het bijgebouw moet passen binnen de regeling voor het bouwen van (aanbouwen en) bijgebouwen volgens het omgevingsplan ter plaatse. De tijdelijke woning in de aanbouw of het bijgebouw mag niet groter zijn dan 65 m².
- e. Bij een tijdelijke woning zelf mogen geen bijgebouwen gerealiseerd worden;
- f. Indien de aanbouw of het bijgebouw uit meer dan een bouwlaag bestaat, mag enkel de eerste bouwlaag worden bewoond;
- g. In de tijdelijke woning mag een huishouden van maximaal 2 personen wonen die familie zijn van de bewoners van het hoofdgebouw op het erf;
- h. De tijdelijke woning mag enkel gerealiseerd worden op een erf dat onder het omgevingsplan van de gemeente Overbetuwe gelegen is binnen het functievak 'Wonen';
- i. Het gebruik van een aanbouw of bijgebouw voor tijdelijke bewoning dient in overeenstemming te zijn met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- j. Voor de tijdelijke woning dient er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig te zijn dan wel gerealiseerd te worden, conform de Nota Parkeernormen. Afhankelijk van het gebied waar de tijdelijke woning wordt beoogd, kan er maatwerk worden toegepast;
- k. Het toevoegen van extra in- en uitritten is niet toegestaan;
- l. De tijdelijke woning dient bereikbaar te zijn voor de hulpdiensten.

Hoofdstuk 3 Slotbepalingen

Artikel 7 Kostenverhaal

Met de eigenaar van het perceel, waarop de tijdelijke woning wordt gerealiseerd, wordt een overeenkomst gesloten over het verhaal van de kosten voor nadeelcompensatie.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Het college handelt overeenkomstig deze beleidsregel, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben, die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met deze beleidsregel te dienen doelen.

Artikel 9 Inwerkingtreding

De beleidsregel treedt in werking op de dag na bekendmaking.

Artikel 10 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Beleidsregel tijdelijke bewoning op eigen erf gemeente Overbetuwe 2025.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 9 december 2025.

Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Overbetuwe,



*de gemeentesecretaris
D.C. van Eeten*

*de burgemeester,
R.P. Hoytink-Roubos*