

# BELEIDSREGELS VOOR HET PLAATSEN VAN EEN TIJDELIJKE WOONVOORZIENING



## Inleiding

Een aantal keren per jaar krijgt de gemeente Montferland de vraag c.q. wordt een aanvraag omgevingsvergunning ingediend, voor het plaatsen van een tijdelijke woonvoorziening in de vorm van caravans, bouwketen, woonwagen of units. Aanleiding voor het plaatsen van een tijdelijke woonvoorziening is in de meeste gevallen, dat de bestaande woning tijdelijk niet bewoonbaar is door verbouwing of vervanging van deze woning. Ook wordt soms verzocht tot het plaatsen van tijdelijke woonvoorziening vooruitlopend op de nieuwbouw van een woning, waarbij geen sprake is van vervanging van de bestaande woning (bijvoorbeeld een aangekochte kavel). Omdat men de huidige woning al kan verkopen en ter voorkoming van hoge dubbele woonlasten wordt dan een tijdelijke woonvoorziening aangevraagd. In de huidige situatie verlenen wij voor deze woonvoorzieningen een tijdelijke omgevingsvergunning (met ontheffing) als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), (artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 2 Wabo, juncto artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor)). Formeel gezien is dit ook de juiste manier om hieraan medewerking te verlenen.

Om de regeldruk en bureaucratie zoveel mogelijk te verminderen hebben wij ons de vraag gesteld of het mogelijk is om deze verzoeken op een snellere en gemakkelijker manier af te handelen. Deze beleidsregels gaan over het afhandelen van dit soort verzoeken door middel van gedogen.

## Huidige procedure

Voorname tijdelijke woonvoorzieningen zijn vergunningplichtig en daarom zal hiervoor een aanvraag omgevingsvergunning moeten worden ingediend. Na ontvangst van de aanvraag wordt onderzocht of medewerking zal worden verleend aan de gevraagde vergunning. Door het plaatsen van deze woonvoorziening ontstaat doorgaans strijd met het geldende bestemmingsplan (bijvoorbeeld omdat ter plaatse slechts één woning is toegestaan), waardoor ontheffing van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk is. De reguliere voorbereidingsprocedure van 8 weken van de Wabo is dan van toepassing en voor deze ontheffing worden extra leges in rekening gebracht. Al met al een kostbare en tijdrovende procedure. Het is wel de wettelijk voorgeschreven procedure.

## Gedogen

Een andere mogelijkheid om aan dit soort verzoeken medewerking te verlenen is het 'vooraf' te gedogen. Vooraf gedogen houdt in dat de gemeente Montferland, nog voordat de overtreding heeft plaatsgevonden of nog zal plaatsvinden, kenbaar maakt dat tegen de overtreding niet zal worden opgetreden. In deze beleidsregels zal worden vastgelegd onder welke voorwaarden een tijdelijke woonvoorziening zonder de benodigde omgevingsvergunning mag worden geplaatst. Na afloop van de tijdelijke moet een strijdige situatie in oude toestand worden hersteld of deze in overeenstemming worden gebracht met het geldende bestemmingsplan. Gebeurt dit niet dan kunnen wij alsnog handhavend optreden. Met het 'vooraf' gedogen kan zowel voor de burger als ambtelijk snel en adequaat op een verzoek gereageerd worden.

## Doel en afbakening

Deze beleidsregels zijn opgesteld om inzichtelijk te maken onder welke voorwaarden de gemeente Montferland toestemming geeft voor het plaatsen van een tijdelijke woonvoorziening zonder de benodigde omgevingsvergunning.

Allereerst moet het hierbij gaan om demontabele dan wel verplaatsbare woonvoorzieningen met een tijdelijk karakter. Het moet voldoende verzekerd zijn dat de tijdelijke woonvoorziening na het verstrijken van de termijn gemakkelijk kan worden verwijderd. Er moet sprake zijn van een omkeerbare situatie.

Daarnaast moet het gaan om vervangende woonruimte in situaties van een ingrijpende verbouwing van de bestaande woning dan wel een vervangende nieuwbouw op de plek van de eigen bestaande woning, waarbij de bestaande woning tijdelijk niet meer voor bewoning geschikt is. Of een nieuw te bouwen woning op een lege bouwtegel.

# BELEIDSREGELS VOOR HET PLAATSEN VAN EEN TIJDELIJKE WOONVOORZIENING



Ten slotte is het uitgangspunt dat geen bestaande gebouwen mogen worden gebruikt voor tijdelijke bewoning (bijvoorbeeld een schuur wordt verbouwd tot tijdelijke woonruimte) en dat tijdelijke gebouwen bij bedrijven, kantoren of andere instellingen buiten deze regeling vallen. Hiervoor moet wel een aanvraag worden ingediend. De aanvrager moet de noodzaak voldoende onderbouwen en motiveren waarna een afzonderlijke belangenafweging plaatsvindt.

## Termijn

De tijd die gemiddeld benodigd is voor het (ver)bouwen van een woning bedraagt circa 1 jaar. De termijn is afhankelijk van een groot aantal factoren. Hierbij valt onder ander te denken aan de grootte van de woning, het uitvoeren van de werkzaamheden in eigenbeheer of via uitbesteden maar ook of er sprake is van verbouwing of volledige nieuwbouw. Een termijn van 3 jaar is maximaal aanvaardbaar. Voor langere termijnen zijn wij van mening dat de aanvrager naar andere huisvestigingsmogelijkheden moet zoeken. In uitzonderlijke gevallen (bijvoorbeeld in acute woningnood ten gevolge van een calamiteit) kan een langere termijn noodzakelijk zijn. Een termijn van 5 jaar is dan maximaal aanvaardbaar.

De woonvoorziening moet na het verlopen van bovengenoemde termijnen worden verwijderd of zoveel eerder als de te (ver)bouwen 'definitieve' woning kan worden betrokken. Voor overige situaties moet een aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend. De aanvrager moet de noodzaak voldoende onderbouwen en motiveren waarna een afzonderlijke belangenafweging plaatsvindt.

## Voorwaarden

Plaatsing van een tijdelijke woonvoorziening die vallen binnen de voornoemde 'Doel en afbakening' is zonder een omgevingsvergunning toegestaan als aan de onderstaande voorwaarden worden voldaan. De toestemming wordt uitsluitend verleend voor een **maximale periode van 3 jaar** en indien sprake is van acute woningnood ten gevolge van een calamiteit een maximale periode van 5 jaar.

- ✓ het maximaal één tijdelijke woonvoorziening betreft;
- ✓ als het demontabel dan wel verplaatsbaar is;
- ✓ als het op hetzelfde perceel van de te (ver)bouwen woning en binnen de bestemming waar 'wonen' is toegestaan wordt geplaatst;
- ✓ op een afstand van ten minste 2,5 meter van de perceelsgrens en op ten minste 5 meter van de te (ver)bouwen woning;
- ✓ de bewoner van de woonvoorziening tevens de toekomstige bewoner van de te (ver)bouwen woning is;
- ✓ een aanvraag om omgevingsvergunning in behandeling is bij de gemeente Montferland voor de te (ver)bouwen 'definitieve' woning;
- ✓ de woonvoorziening wordt aangesloten op de bestaande riolering voorziening of de openbare riolering voorziening;
- ✓ het voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit (brandveiligheid, e.d.);
- ✓ het is uitgevoerd als 1 bouwlaag met een maximale oppervlakte van 75m<sup>2</sup>;
- ✓ het goed bereikbaar is voor hulpdiensten;
- ✓ het vanuit milieutechnisch oogpunt niet binnen een stankcirkel of externe veiligheid zone wordt geplaatst of anderszins onveilige situaties ontstaan;
- ✓ de woonvoorziening na het verlopen van bovengenoemde termijn wordt verwijderd of zoveel eerder als de te (ver)bouwen 'definitieve' woning kan worden betrokken;

Hét college behoudt het recht om handhavend op te treden als niet aan voldaan wordt aan deze voorwaarden of als derden hierom vraagt.

# BELEIDSREGELS VOOR HET PLAATSEN VAN EEN TIJDELIJKE WOONVOORZIENING



## **Vaststellen beleidsregel**

Op grond van artikel 4.81 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) kunnen wij de beleidsregels vaststellen met betrekking tot een bevoegdheid van de gemeente.

## **Overgangsrecht**

Indien vóór het tijdstip van inwerkingtreding van deze beleidsregel een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend voor het plaatsen van een tijdelijke woonvoorziening waarop nog niet is beslist, wordt deze beleidsregel daarop van toepassing.

## **Inwerkingtreding beleidsregels**

Dit beleid treedt in werking op 1 augustus 2015 met ingang van de dag na openbare bekendmaking in het Montferland Nieuws.

## **Titel**

Deze beleidsregel wordt aangehaald als "beleidsregel voor het plaatsen van een tijdelijke woonvoorziening".

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders d.d. 30 juni 2015

Gepubliceerd op 22 juli 2015

In werking op d.d. 1 augustus 2015

Burgemeester en wethouders van Montferland.