

**Beleidsregel voor het plaatsen van**  
**tijdelijke woonruimte**  
**(artikel 2.12, lid 2 Wabo)**  
**Gemeente Dinkelland**

## **Beleidsregel voor het plaatsen van tijdelijke woonruimte (artikel 2.12, lid 2 Wabo).**

### **Inleiding**

Het komt regelmatig voor dat bij herbouw of bij vervangende nieuwbouw van woningen, de eigenaren tijdens de uitvoering van de werkzaamheden, tijdelijk op het eigen perceel willen wonen. Het plaatsen van een tijdelijke woonruimte biedt hier een oplossing voor. De gemeente Dinkelland heeft op dit moment geen beleidsregel voor het plaatsen van tijdelijke woonruimte. Deze beleidsregel biedt een toetsingskader om aanvragen voor tijdelijke woonruimte éénduidig te toetsen en te beoordelen.

Met invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010 is de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan niet langer geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), maar in de Wabo. De uitvoeringsregelgeving van de Wabo is geregeld in het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Met de Wabo zijn ongeveer 25 vergunningen, waaronder ook de tijdelijke ontheffing op grond van artikel 3.22 Wro, gecombineerd in één vergunning: de omgevingsvergunning. In paragraaf 5.4 van het Bor zijn categorieën van gevallen aangewezen waarin een tijdelijke of een persoonsgebonden omgevingsvergunning wordt verleend. Daarbij gaat het om bouwwerken bestemd om in een tijdelijke behoefte te voorzien. Artikel 5.18 Bor ziet op planologische gebruiksactiviteiten waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan. De termijn kan ten hoogste vijf jaren belopen. Aan de omgevingsvergunning kunnen voorschriften worden verbonden.

In deze notitie zijn de voorwaarden opgenomen voor de mogelijkheid om tijdelijk af te wijken van het bestemmingsplan via een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo in de gevallen als bedoeld in de artikelen 2.12 lid 2 en 2.23 lid 2 Wabo jo. artikel 5.18 Bor. Het betreft hier beleidsregels voor de het plaatsen van tijdelijke woonruimte onder het regime van de Wabo.

### **Beleidsregel vaststellen**

Op grond van artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) kunnen wij de beleidsregel vaststellen met betrekking tot een ons toekomende bevoegdheid. Ter motivering van een besluit ten aanzien van vergunningverlening kan op grond van artikel 4:82 Awb worden volstaan met een verwijzing naar deze beleidsregel. Op grond van artikel 4:84 Awb moet de gemeente Dinkelland overeenkomstig deze beleidsregel handelen, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen. Elke aanvraag dient daarom wel te worden afgewogen op ruimtelijke aanvaardbaarheid.

### **Doel & afbakening**

Deze beleidsregel is opgesteld om inzichtelijk te maken onder welke voorwaarden de gemeente Dinkelland gebruik zal maken van de bevoegdheid tot vergunningverlening voor het plaatsen van een tijdelijke woonruimte. Hierbij moet gedacht worden aan demontabele, danwel verplaatsbare bouwwerken met een tijdelijk karakter (bijvoorbeeld een stacaravan of woonunit) bij vervangende nieuwbouw, dan wel ingrijpende verbouw van een bestaande woning. Het moet namelijk voldoende verzekerd zijn dat de tijdelijke woonruimte na het verstrijken van de termijn daadwerkelijk verwijderd zal zijn.

Tijdelijke bouwwerken bij bedrijven, kantoren of andere instellingen vallen buiten deze regeling. Dit beleid gaat enkel en alleen over het plaatsen van een tijdelijke woonruimte. Voor overige situaties, waar een tijdelijke omgevingsvergunning noodzakelijk is, dient een afzonderlijke belangenafweging plaats te vinden.

### **Tijdelijke woonruimte**

Aanleiding voor het plaatsen van een tijdelijke woonruimte zal in de meeste gevallen zijn dat de bestaande woning tijdelijk niet bewoonbaar is door ingrijpende verbouwing of vervanging van deze woning. In deze gevallen zal aan het verzoek om het plaatsen van een tijdelijke woonruimte medewerking worden verleend. Door het plaatsen van een tijdelijke woonruimte in deze gevallen toe te staan, kan worden voorkomen dat bijvoorbeeld een schuur wordt verbouwd voor tijdelijke woonruimte.

### **In welke gevallen wordt wel c.q. geen medewerking verleend**

#### 1. Stedelijk gebied: bestaand

Een deel van de aanvragen heeft betrekking op een ingrijpende verbouwing van de bestaande woning dan wel vervangende nieuwbouw op de plek van de eigen bestaande woning in bestaand stedelijk gebied. Onder voorwaarden kan medewerking worden verleend aan tijdelijke woonruimte in dit soort situaties. In geval van nieuwbouw van een woning op een individuele inbreidingslocatie wordt geen medewerking verleend. In zo'n geval beschikken de toekomstige bewoners nog over andere woonruimte en is er geen noodzaak tijdelijk bij de te bouwen woning te wonen.

#### 2. Stedelijk gebied: inbreidings- en uitbreidingslocaties

Een ander deel van de aanvragen betreft tijdelijke woonruimte gedurende nieuwbouw in inbreidingslocaties of uitbreidingsgebieden. Er kunnen rommelige onoverzichtelijke situaties ontstaan indien in een dergelijk ontwikkelingsgebied diverse tijdelijke woonunits geplaatst worden. Daar komt bij dat de veiligheid van de bewoners niet afdoende gewaarborgd kan worden. In de ontwikkelfase zijn nieuwbouwwijken en inbreidingslocaties vaak slecht bereikbaar voor de hulpdiensten vanwege de gebrekkige wegenstructuur. Daarnaast is er vaak sprake van veel aan- en afrijdend bouwverkeer. Hieraan wordt daarom geen medewerking verleend.

#### 3. Buitengebied

Hetzelfde als in de gevallen van vervangende nieuwbouw of ingrijpende verbouwing van een woning in bestaand stedelijk gebied geldt ook in het buitengebied. In deze gevallen vinden wij het niet bezwarend dat gedurende de bouw van een vervangende of ingrijpende verbouwing van een woning een tijdelijke woonruimte geplaatst wordt. Dit zijn solitaire bouwprojecten waarbij de bezwaren genoemd onder 2 niet zullen ontstaan. Het wonen op de bouwlocatie kan in zulke gevallen bovendien wenselijk zijn vanwege het permanente toezicht op de locatie in verband met de bescherming van eigendommen. Uiteraard dient deze woonruimte aan de hieronder gestelde voorwaarden te voldoen.

Solitaire nieuwbouw in het buitengebied zal, op grond van het provinciaal en gemeentelijk beleid, nauwelijks voorkomen.

### **Termijn**

De tijd die benodigd is voor het verbouwen van een woning bedraagt, afhankelijk van de grootte van de woning, circa 1 tot 3 jaar. Voor langere termijnen zijn wij van mening dat de aanvrager naar een andere huisvestingsmogelijkheid moet zoeken. In uitzonderlijke gevallen kan een langere termijn (maar nooit meer dan 5 jaar) noodzakelijk zijn. De aanvrager dient

deze noodzaak dan nader te onderbouwen, waarna ons college zal beslissen of dit gehonoreerd kan worden.

### Samengevat

Er zal aan een verzoek om plaatsing tijdelijke woonruimte (woonunit, caravan etc.) tegemoet worden gekomen indien het gaat om vervangende woonruimte ten tijde van een ingrijpende verbouwing van de bestaande woning dan wel vervangende nieuwbouw op de plek van de eigen bestaande woning waarbij de bestaande woning tijdelijk niet voor bewoning geschikt is.

In overige gevallen zullen wij geen medewerking verlenen aan het plaatsen van een tijdelijke woonruimte.

|                               | <b>Stedelijk gebied bestaand (solitaire bebouwing)</b> | <b>Stedelijk gebied in Ontwikkeling (inbreidings- en uitbreidingslocaties)</b> | <b>Buitengebied</b> |
|-------------------------------|--|--|---------------------|
| <b>Nieuwbouw</b>              | geen medewerking                                       | geen medewerking   | geen medewerking    |
| <b>Ingrijpende verbouwing</b> | wel medewerking  | n.v.t.   | wel medewerking     |
| <b>Vervangende nieuwbouw</b>  | wel medewerking  | n.v.t.   | wel medewerking     |

### Voorwaarden

Aan het verlenen van de omgevingsvergunning voor het tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan worden de volgende voorwaarden verbonden:

- de aanvrager van de omgevingsvergunning dient op het adres in het bevolkingsregister te zijn ingeschreven waarop de tijdelijke woonvoorziening wordt geplaatst;
- de tijdelijke woonruimte moet worden geplaatst binnen het bouwblok en indien hiertoe geen mogelijkheid bestaat in een cirkel van 30 meter in het achtererfgebied van de bestaande bebouwing, waarbij de bebouwingsgrenzen uit het bestemmingsplan ten aanzien van afstand tot de wegas in acht worden genomen (indien aanwezig);
- vanuit milieutechnisch oogpunt mag geen bezwaar bestaan tegen het plaatsen van de tijdelijke woonruimte (zoals stankcirkel, veehouderijen, externe veiligheid, geluid);
- de woonruimte dient te worden aangesloten op de noodzakelijke voorzieningen zoals riolering;
- er dient te worden aangetoond dat er sprake is van een tijdelijke behoefte en voor welke periode een tijdelijke woonruimte noodzakelijk is, bijvoorbeeld door het overleggen van een globale planning voor de verbouw of nieuwbouw van de woning;
- uit de uitgevoerde individuele belangenafweging dient niet van bezwaren te zijn gebleken;
- de tijdelijke woonruimte mag pas worden vergund op het moment dat er voor de verbouw of nieuwbouw van de woning een omgevingsvergunning is verleend;
- de woonruimte dient binnen 1 maand na ingebruikname van de woning verwijderd te worden;

### **Procedure tijdelijke omgevingsvergunning**

Op grond van artikel 3.10 van de Wabo is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van een tijdelijke omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken.

### **Procedure beleidsregel**

Deze beleidsregel heeft van 9 september 2011 tot en met 22 september 2011 voor inspraak ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties ingediend op de concept-beleidsregel. Het beleid is op 11 oktober 2011 ongewijzigd vastgesteld.

### **Overgangsrecht**

Indien vóór het tijdstip van inwerkingtreding van deze beleidsregel een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend waarop nog niet is beslist, wordt deze beleidsregel daarop toegepast.

### **Inwerkingtreding beleidsregel**

Het in deze notitie beschreven beleid treedt in werking met ingang van de dag na openbare bekendmaking in "Dinkelland Visie".

### **Titel**


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

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders d.d. 11 oktober 2011.

Gepubliceerd d.d. 11-11-2011

In werking d.d. 14-11-2011

Burgemeester en Wethouders van Dinkelland,  
De secretaris,



Drs. A.B.A.M. Damer

De burgemeester,



Mr. R.S. Cazemier