

## **Beleidsregels met betrekking tot het plaatsen van tijdelijke woonruimte (artikel 3.22 Wro)**

### **Vorig beleid**

Op 30 oktober 2001 is het beleid met betrekking tot tijdelijke woonruimte vastgesteld. Dit beleid is gepubliceerd in Op en Rond de Essen op 27 november 2001. Het beleid luidt als volgt:

#### ***Vaststelling beleid met betrekking tot tijdelijke woonruimte***

*Het komt regelmatig voor dat een bouwaanvraag wordt ingediend voor het plaatsen van tijdelijke woonruimte ingeval van verbouwing of nieuwbouw van de eigen bestaande woning. Het plaatsen van een tijdelijke 2e woonruimte is doorgaans strijdig met de vigerende bestemmingsplanvoorschriften, zodat medewerking uitsluitend mogelijk is na vrijstelling te verlenen van de bestemmingsplanvoorschriften.*

*Burgemeester en wethouders hebben besloten aan bouwplannen inhoudende verzoeken om plaatsing van tijdelijke woonruimte (in de vorm van bv. een woonunit, stacaravan) welke dient als tijdelijk vervangende woonruimte ingeval van ingrijpende verbouwing van de eigen bestaande woning danwel ingeval van een nieuw te bouwen woning op de plek van de eigen bestaande woning medewerking te verlenen met toepassing van artikel 17 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (tijdelijke vrijstelling bestemmingsplanvoorschriften).*

*De beleidsregel ligt voor een ieder ter inzage bij de publieksbalie van de sector Grondgebied. Een ieder kan tegen betaling van de kosten op zijn verzoek hiervan een afschrift verkrijgen.*

### **Nieuw beleid**

Het beleid van 30 oktober 2001 is zeer summier omschreven en behoeft nadere uitwerking. Ook dient het beleid aangepast te worden aan de op 1 juli 2008 in werking getreden nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Door het plaatsen van een tijdelijke woonruimte (bijvoorbeeld woonunit, stacaravan) ontstaat doorgaans strijd met de geldende bestemmingsplanvoorschriften. Bijvoorbeeld omdat ter plaatse slechts één woning is toegestaan. Medewerking is uitsluitend mogelijk door ontheffing van de bestemmingsplanvoorschriften te verlenen. In artikel 3.22 van de Wro is bepaald dat burgemeester en wethouders met het oog op de voorziening in een tijdelijke behoefte voor een bepaalde termijn ontheffing kunnen verlenen van het bestemmingsplan. De termijn kan ten hoogste vijf jaren belopen. Aan de ontheffing kunnen voorschriften worden verbonden.

Op grond van artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) kunnen wij beleidsregels vaststellen met betrekking tot een ons toekomstige bevoegdheid. Ter motivering van een besluit ten aanzien van ontheffingverlening kan dan op grond van artikel 4:82 Awb worden volstaan met een verwijzing naar deze beleidsregel. Op grond van artikel 4:84 Awb moeten wij 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. Dit beleid is opgesteld om inzichtelijk te maken onder welke voorwaarden wij gebruik zullen maken van onze bevoegdheid tot ontheffingverlening voor het plaatsen van een 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 verbouwing of vervanging van deze woning. In deze gevallen zal aan het verzoek om het plaatsen van 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.

Ook wordt soms verzocht tot het plaatsen van tijdelijke woonruimte vooruitlopend op de nieuwbouw van een woning waarbij geen sprake is van vervanging van de bestaande woning. Omdat men de huidige woning al kan verkopen en ter voorkoming van hoge dubbele woonlasten wordt dan een tijdelijke woonruimte aangevraagd. Tot op heden is hier geen medewerking aan verleend.

Ten aanzien van nieuwbouw in uitbreidingswijken blijven wij bij dit standpunt. Er kunnen rommelige onoverzichtelijke situaties ontstaan indien in een uitbreidingswijk diverse tijdelijke woonunits geplaatst worden. Daar komt bij dat de veiligheid van de bewoners niet afdoende gewaarborgd kan worden.

Uitbreidingswijken zijn immers vaak slecht bereikbaar voor hulp instanties vanwege de gebrekkige wegenstructuur.

Dit geldt niet ten aanzien van nieuwbouw van een woning in het buitengebied (percelen vallend onder het bestemmingsplan Buitengebied 2006). In deze gevallen vinden wij het minder bezwarend dat gedurende de bouw van een nieuwe woning een tijdelijke woonruimte geplaatst wordt. Dit zijn solitaire bouwprojecten waarbij de bovengenoemde bezwaren niet zullen ontstaan. Uiteraard dient deze woonruimte aan de hieronder gestelde voorwaarden te voldoen.

Er zal dan ook 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 nieuwbouw op de plek van de eigen bestaande woning waarbij de bestaande woning tijdelijk niet voor bewoning geschikt is.

Ook wordt medewerking verleend in het kader van nieuwbouw van een woning in het buitengebied. In overige gevallen zullen wij geen medewerking verlenen aan het plaatsen van een tijdelijke woonruimte.

## **Voorwaarden**

Aan het verlenen van de tijdelijke ontheffing van het bestemmingsplan, zoals hierboven omschreven, worden de volgende voorwaarden verbonden:

- de woonruimte moet worden geplaatst binnen het bouwblok en indien hiertoe geen mogelijkheid bestaat in een cirkel van 30 meter van bestaande bebouwing, waarbij de bebouwingsgrenzen uit het bestemmingsplan ten aanzien van afstand tot de weg as in acht worden genomen (indien aanwezig);
- de woonruimte dient te worden aangesloten op de noodzakelijke voorzieningen zoals riolering;
- er dient te worden aangetoond voor welke periode een tijdelijke woonruimte noodzakelijk is, bijvoorbeeld door het overleggen van een globale planning voor de verbouw of nieuwbouw van de woning;
- de woonruimte mag pas geplaatst worden op het moment dat er voor de verbouw of nieuwbouw van de woning een bouwvergunning is verleend;
- na afloop van de vergunde termijn dient de woonruimte binnen 1 maand te worden verwijderd;
- verlenging van een tijdelijke ontheffing is mogelijk, mits tijdig aangevraagd (minimaal 3 maanden voor einde termijn) en goed gemotiveerd. De maximale termijn (inclusief verlenging) voor het verlenen van tijdelijke ontheffing is vijf jaar.

## **Overige situaties**

Dit beleid gaat enkel en alleen over het plaatsen van een tijdelijke woonruimte. Voor overige situaties, waar een tijdelijke ontheffing van het bestemmingsplan noodzakelijk is, dient een afzonderlijke belangenafweging plaats te vinden.

## **Procedure**

Op grond van artikel 3.24 Wro is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing op de voorbereiding van een besluit tot tijdelijke ontheffingverlening. Samen met het ontwerp-besluit tot ontheffingverlening wordt tevens de ontwerp-bouwvergunning ter inzage gelegd voor een termijn van 6 weken. Dit zal eerst gepubliceerd worden op de gemeentepagina in "Op en Rond de Essen". Ook is deze gemeentepublicatie via de website beschikbaar. Belanghebbenden hebben gedurende de termijn van 6 weken de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. Na afloop van deze termijn zal de zienswijze worden behandeld en wordt besloten al dan niet ontheffing te verlenen. Indien geen zienswijze is ingediend wordt overgegaan tot het verlenen van de gevraagde tijdelijke ontheffing. De ontheffing treedt in werking met ingang van de zevende week na de dag waarop zij is bekendgemaakt. Na ontheffingverlening kunnen belanghebbenden binnen zes weken na ter inzage legging van dit besluit beroep indienen bij de Rechtbank Almelo.

*Deze beleidsnotitie heeft van 6 mei 2009 tot en met 16 juni 2009 voor inspraak ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend op de concept-beleidsnotitie. Het beleid is op 23 juni 2009, conform de concept-beleidsnotitie, vastgesteld.*