

Beleidsregel 'Tijdelijk plaatsen van een woonunit en/of het tijdelijk bewonen van een (vrijstaand) bijgebouw'

Memo 'Gedoogbeleid voor het tijdelijk plaatsen van woonunits of het tijdelijk bewonen van een (vrijstaand) bijgebouw'

Artikel 1

Inleiding

Een aantal keren per jaar (gemiddeld 8 keer per jaar) wordt aan ons de vraag gesteld of het mogelijk is om tijdelijk een woonunit te plaatsen of tijdelijk een (vrijstaand) bijgebouw te bewonen als op betreffend perceel een nieuwbouwwoning wordt gebouwd of een bestaande woning wordt verbouwd. In de huidige situatie hebben wij er voor gekozen om dit mogelijk te maken door medewerking te verlenen door het verlenen van een tijdelijke ontheffing als bedoeld in artikel 3.22 van de Wet ruimtelijke ordening. Formeel gezien is dit ook de juiste manier om hieraan mee te werken.

De vraag is gesteld of het mogelijk is om deze verzoeken op een snellere en gemakkelijker manier af te handelen dan wel een verbeterslag te maken. Deze memo gaat over het afhandelen van dit soort aanvragen door middel van een gedoogbeschikking. Om te komen tot een goede vergelijking tussen beide aanpakken wordt eerst de huidige procedure beschreven.

Huidige procedure

Binnen vier weken na ontvangst van de aanvraag nemen wij een besluit over het opstarten van de tijdelijke ontheffingsprocedure. Wanneer wij besluiten mee te werken aan het verzoek publiceren wij de aanvraag in het Oirschots Weekjournaal en ligt de aanvraag, het ontwerpbesluit en alle andere relevante stukken voor zes weken ter inzage. Binnen vier weken na afloop van de inzage termijn nemen wij een definitief besluit of wij mee werken aan de gevraagde ontheffing en bouwvergunning. De ontheffing treedt in werking met ingang van de zevende week na de dag waarop het besluit kenbaar is gemaakt. De totale doorlooptijd van deze ontheffing is 20 weken. Bij het overschrijden van deze termijn ontstaat er geen vergunning van rechtswege, het is een termijn van orde. De procedure voor het plaatsen van een tijdelijke woonunit of het tijdelijk bewonen van een (vrijstaand) bijgebouw wordt gestart wanneer duidelijk is dat het voorgenomen bouwplan vergund kan worden. Al met al is de procedure van artikel 3.22 van de Wet ruimtelijke ordening omslachtig en tijdrovend. Het is wel de wettelijk voorgeschreven procedure.

Gedoogbesluit onder voorwaarden

Een andere mogelijkheid om aan dit soort verzoeken medewerking te verlenen is het nemen van een gedoogbesluit onder voorwaarden.

Deze vorm van gedogen wordt 'vooraf gedogen' genoemd. Vooraf gedogen houdt in dat de gemeente, nog voordat de overtreding heeft plaatsgevonden of nog zal plaatsvinden, stilzwijgend of uitdrukkelijk kenbaar maakt dat tegen de overtreding niet zal worden opgetreden. Gebeurt dat gedogen schriftelijk, dan worden aan het gedoogbesluit vaak voorschriften verbonden ter bescherming van de belangen van derden.

Stilzwijgend gedogen moet worden afgekeurd omdat derden daarvan geen weet kunnen hebben. Uitdrukkelijk gedogen heeft dan ook onze voorkeur. Dit betekent niet dat als wij constateren dat een woonunit is geplaatst of een garage wordt bewoont zonder wij hiervoor een gedoogbeschikking hebben afgegeven dat wij hieraan geen medewerking meer verlenen. Hieraan kunnen wij dan mee werken door het achteraf verlenen van een gedoogbeschikking.

In deze notitie gaat het om een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan; er is geen sprake van een onomkeerbare situatie. Ook gaat het om een uitzonderingssituatie. Met het vooraf gedogen kan zowel voor de burger als ambtelijk snel en adequaat op een verzoek gereageerd worden. In deze situatie verleent het college uitdrukkelijk toestemming om gedurende bouwwerkzaamheden tijdelijk een woonunit te plaatsen dan wel tijdelijk een (vrijstaand) bijgebouw te bewonen. Zodra de bouwwerkzaamheden voltooid zijn moet aan de bewoning een einde gemaakt worden. Na afloop van de termijn dient degene aan wie de gedoogbeschikking is verleend, dan wel zijn rechtsopvolger, de strijdige situatie in oude toestand te herstellen of deze in overeenstemming te brengen met het geldende bestemmingsplan. Gebeurt dit niet dan kunnen wij alsnog handhavend optreden.

Procedure voor het afgeven van een gedoogbeschikking

Degene die tijdelijk een woonunit wilt plaatsen of een (vrijstaand) bijgebouw wilt gaan bewonen dient hiervoor een schriftelijk verzoek in bij uw college. Bij het verzoek moet op de situatietekening door de aanvrager worden aangegeven waar op de woonunit wordt geplaatst of welk (vrijstaand) bijgebouw geschikt maakt wordt voor bewoning. Van de te plaatsen woonunit hebben wij ook een bouwtekening nodig. De woonunit moet voldoen aan de minimale technische eisen uit het Bouwbesluit 2003. Dit betekent dat er voldoende ventilatie moet zijn in de tijdelijke woning. Om voldoende ventilatie te krijgen moeten de verblijfsgebieden minimaal 0,9 dm³/s per m² geventileerd

worden. Als er installaties voor bijvoorbeeld gas, elektra, water enz., in de tijdelijke woning gemaakt worden, moeten deze worden gekeurd door een erkende installateur. De keuringsrapporten moeten aan ons worden overlegd.

De gedoogbeschikkingen worden verleend door het team Preventie & Handhaving. De coördinator van dit team is gemandateerd voor het afdoen van gedoogbeschikkingen.

Voor- en nadelen van een gedoogbesluit

Nadelen gedoogbesluit. Wij stellen voor om direct de gedoogbeschikking te verlenen. Het voornemen om mee te werken door het verlenen van een gedoogbeschikking wordt dus niet eerst voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Er bestaan voor derden dus geen mogelijkheden om hun zienswijze kenbaar te maken. Tegen een gedoogbeschikking staat wel de mogelijkheid open om bezwaar en beroep in te stellen. En de wettelijke procedure om een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan te regelen is artikel 3.22 van de Wet ruimtelijke ordening.

Tegen de nadelen staat het voordeel dat wij deze verzoeken sneller en gemakkelijker kunnen afdoen. Wij kunnen direct mee werken aan het verzoek zonder dat daarvoor allerlei procedures doorlopen moeten worden. Wij kunnen meteen mee werken. De doorlooptijd van een tijdelijke ontheffingsprocedure bedraagt 20 weken. Door het op deze manier afdoen van deze verzoeken is er een tijdswinst van 20 weken.

Gezien de tijdswinst, het aantal verzoeken per jaar (gemiddeld 8 verzoeken per jaar) en dat derden geen blijvend nadeel ondervinden is het te verdedigen om aan burgers toestemming te verlenen een woonunit te plaatsen dan wel een (vrijstaand) bijgebouw tijdelijk te bewonen zonder daarvoor de procedure als bedoeld in artikel 3.22 van de Wet ruimtelijke ordening te volgen.

Voorwaarden

1. de bouwvergunning van de te (ver)bouwen woning moet verleend en onherroepelijk zijn;
2. de woonunit moet voldoen aan de minimale technische eisen. Dit houdt in dat;
 - a. er voldoende ventilatie aanwezig moet zijn in de tijdelijke woning. Dit betekent dat in verblijfsgebieden minimaal 0,9 dm³/s per m² geventileerd moet worden;
 - b. als er installaties voor bijvoorbeeld gas, elektra, water enz., in de tijdelijke woning gemaakt worden, moeten deze worden gekeurd door een erkende installateur. De keuringsrapporten moeten aan ons worden overlegd;
3. de bewoner van de woonunit of vrijstaand bijgebouw dient tevens de toekomstige bewoner van het te bouwen huis te zijn;
4. de te plaatsen woonunit en of het tijdelijk te bewonen (vrijstaand) bijgebouw moet zich op hetzelfde perceel bevinden als waar de bouwwerkzaamheden plaatsvinden;
5. de unit mag worden gebruikt of het vrijstaande bijgebouw mag worden bewoond tot uiterlijk 2 jaar nadat de bouwvergunning is verleend;
6. de woonunit moet binnen 1 maand nadat de bouw gereedgemeld of voltooid is verwijderd zijn en blijven;
7. het bewonen van een (vrijstaand) bijgebouw moeten binnen 1 maand nadat de bouw gereedgemeld of voltooid is beëindigd zijn en blijven;
8. hét college behoudt het recht om handhavend op te treden als niet aan voldaan wordt aan deze voorwaarden of als een derden hierom vraagt.

De voorwaarden zijn voor iedereen hetzelfde maar een gedoogbesluit biedt ook de mogelijkheid om per concreet geval extra voorwaarden op te nemen. Een gedoogbesluit is vatbaar voor bezwaar én beroep. Daarnaast zal in de gedoogbeschikking uitdrukkelijk worden vermeld dat wij ons altijd het recht voorhouden om handhavend op te treden als niet voldaan wordt aan bovenstaande voorwaarden. Dit geldt uiteraard ook als een derden een verzoek om handhaving indient.

Memo tijdelijke woonunits