Beleidsregel tijdelijke woonunits bij bouw- en verbouwwerkzaamheden van een woning

Gemeente Berg en Dal

Ontwerp

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Berg en Dal op 14 juli 2026.

Begrippen

Activiteit: handeling in de fysieke leefomgeving, zoals bouwen, slopen of het gebruiken van grond of een gebouw, waarvoor regels kunnen gelden.

Bijbehorend bouwwerk: gebouw of bouwwerk met een dak dat hoort bij een hoofdgebouw en op hetzelfde perceel staat. Het wordt gebruikt als aanvulling op het hoofdgebouw, bijvoorbeeld een schuur, garage, tuinhuis of aanbouw. Het kan vastzitten aan het hoofdgebouw of los staan.

Bouwhoogte: totale hoogte van een gebouw, gemeten vanaf het aansluitend afgewerkte terrein tot het hoogste punt van het gebouw.

Bouwlaag: verdieping van een gebouw, zoals de begane grond of een etage erboven.

Bouwwerk: object dat is gemaakt van materiaal zoals hout, steen of metaal, en dat op de grond staat of stevig verbonden is met de grond. Bijvoorbeeld een gebouw, schutting of brug.

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA): type omgevingsvergunning voor een activiteit die niet past binnen de regels van het omgevingsplan.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL): afweging welke activiteiten op welke plek passen, zodat het veilig, logisch en prettig is voor de omgeving.

Gevelaanzicht: buitenkant van een gebouw.

*Goothoogte***:** hoogte van een gebouw gemeten vanaf het aansluitend afgewerkte terrein tot de rand van het dak, waar het regenwater in de goot loopt.

Initiatiefnemer: persoon die een activiteit in de omgeving start.

Omgevingsplan: document van de gemeente met de regels over de fysieke leefomgeving.

Omgevingsvergunning: officiële toestemming van de gemeente om een activiteit in de omgeving uit te voeren, omdat de activiteit niet past binnen de regels van het omgevingsplan.

*Perceel***:** stuk grond waarvan de grenzen door het Kadaster zijn bepaald.

*Situatietekening***:** tekening van een perceel met de positie van gebouwen en bouwwerken.

Tijdelijke woonunit: kleine woning die voor een bepaalde periode op een plek mag staan.

Vaste woning: gewone woning die blijvend op één plek staat en dient als hoofdverblijf.

ONTWERP

Voorgevelrooilijn: denkbeeldige lijn aan de voorkant van een gebouw, langs de straat. Voor deze lijn mag niet worden gebouwd. Voor hoekwoningen geldt voor elke aangrenzende straat een aparte voorgevelrooilijn.

Inleiding
De afgelopen jaren hebben bewoners vaker gevraagd om een tijdelijke woonunit te plaatsen. Zij gebruiken deze woning bijvoorbeeld tijdens de bouw of verbouwing van hun vaste woning. In het omgevingsplan staan (nog) geen regels voor tijdelijke woonunits. Daarom is hiervoor een omgevingsvergunning nodig.

Bij een aanvraag beoordeelt het bevoegd gezag of het plan past bij de omgeving. Om dit beter en sneller te beoordelen, is een duidelijk toetsingskader nodig. Zo weet de gemeente sneller of een plan kan. Ook weet de bewoner dan eerder of het verzoek haalbaar is.

In deze beleidsregel staan de voorwaarden waar een plan voor een tijdelijke woonunit aan moet voldoen.

Vergunning
De gemeente kan meewerken aan tijdelijke woonunits. Dit gebeurt met een tijdelijke omgevingsvergunning. Formeel heet deze vergunning een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Deze vergunning is nodig als het plan niet past binnen het omgevingsplan.

Het plan mag de omgeving niet hinderen en moet passen bij de plek. Dit heet een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Toepassingsbereik
Deze beleidsregel geldt voor het hele ambtsgebied. Maar deze beleidsregel geldt niet voor:
- collectieve wooninitiatieven;
- nieuw te bouwen bijbehorende bouwwerken;
- het tijdelijk bewonen van een permanent bijbehorend bouwwerk.

Voorwaarden
Om een vergunning te verlenen, moet er sprake zijn van een ETFAL. Om mee te werken aan tijdelijke woonunits, stellen we daarom een aantal voorwaarden.

1. De initiatiefnemer moet ook de bewoner van de te bouwen of verbouwen vaste woning zijn of worden;
2. De initiatiefnemer heeft het recht om de vaste woning te bouwen, verbouwen of vervangen. Of de initiatiefnemer doet hiervoor tegelijk een aanvraag met de aanvraag voor de tijdelijke woonunit;
3. Is de bouw of verbouw van de vaste woning vergunningsvrij? Dan hoeft de indiener alleen een vergunning aan te vragen voor de tijdelijke woonunit. De aanvrager moet wel laten zien dat de vaste woning wordt gebouwd of verbouwd. Bijvoorbeeld met een contract van een aannemer;
4. De tijdelijke woonunit moet worden geplaatst op hetzelfde perceel als de vaste woning;

ONTWERP

5. De tijdelijke woonunit moet worden geplaatst binnen dezelfde bestemming of functie als de vaste woning;
6. De tijdelijke woonunit mag niet worden geplaatst vóór de voorgevelrooilijn van de (toekomstige) vaste woning;
7. De oppervlakte van de tijdelijke woonunit mag niet groter zijn dan 80 m^2;
8. De tijdelijke woonunit mag maximaal één bouwlaag hebben. De goothoogte mag niet hoger zijn dan 3 meter. De bouwhoogte mag niet hoger zijn dan 5,5 meter;
9. Als de tijdelijke woonunit is geplaatst, moet er genoeg ruimte zijn om bouwmateriaal op te slaan achter de voorgevelrooilijn van de (toekomstige) vaste woning;
10. De gemeente geeft de vergunning voor maximaal drie jaar. Deze termijn kan alleen worden verlengd als de initiatiefnemer door overmacht niet in staat is geweest de bouw of verbouw van de vaste woning voort te zetten. Is de vaste woning eerder klaar? Dan moet de tijdelijke woonunit binnen drie maanden worden verwijderd.
11. De tijdelijke woonunit moet voldoen aan een prettig woon- en leefklimaat;
12. De tijdelijke woonunit mag het prettige woon- en leefklimaat in de omgeving niet belemmeren.

Uitzonderingen
Het bevoegd gezag kan in bijzondere gevallen afwijken van deze beleidsregel. Dit kan als strikte toepassing van de regels voor een initiatiefnemer gevolgen heeft die onevenredig zijn in verhouding tot het doel van deze beleidsregel.

Van deze beleidsregel wordt alleen afgeweken als:
- er sprake is van bijzondere omstandigheden die niet waren voorzien bij het opstellen van deze regel; en
- het plan nog steeds past binnen een ETFAL; en
- de tijdelijke woonunit voldoet aan een prettig woon- en leefklimaat; en
- de tijdelijke woonunit het prettige woon- en leefklimaat in de omgeving niet belemmert.

Het bevoegd gezag motiveert in het besluit waarom gebruik wordt gemaakt van deze hardheidsclausule.

Een aanvraag indienen
Voor de aanvraag van een omgevingsvergunning levert de initiatiefnemer een ingevuld aanvraagformulier in, met verschillende bijlagen. Ook schrijft de initiatiefnemer in een korte brief waarom de tijdelijke woonunit wordt geplaatst, waar deze komt te staan en hoe lang de tijdelijke woonunit nodig is. Daarnaast legt de initiatiefnemer uit waarom de vaste woning bij verbouw tijdelijk niet bewoonbaar is.

De volgende bijlagen zijn verplicht:
- Een plattegrond met de maten van de tijdelijke woonunit. Ook moet worden aangegeven waarvoor de verschillende ruimtes worden gebruikt;
- Een situatietekening van de grond in de bestaande en nieuwe situatie met daarop in ieder geval ingetekend de (toekomstige) vaste woning en de beoogde opslag van bouwmaterialen;
- Een tekening van de gevelaanzichten;

ONTWERP

- Gegevens over ventilatie, verwarming en brandveiligheid.

ONTWERP