

Notitie

“Woonunits bij (nieuw)-bouwprojecten”

Inleiding

De huidige gemeentelijk werkwijze ten aanzien van het plaatsen van een tijdelijke woonunit/stacaravan (verder: woonunit) bij nieuw- en verbouwprojecten van woningen is vastgelegd in een collegebesluit van 14 juli 2004, nader uitgewerkt in een collegebesluit van 18 februari 2005 en daarna nog eens bekrachtigd met een memo op 17 maart 2009.

De mogelijkheden zijn in deze visie heel beperkt; enkel indien sprake is van een rigoureuze verbouwing (woning onbewoonbaar) of vervangende nieuwbouw is een woonunit mogelijk. In de stukken wordt dit benoemd als “een technische noodzaak”. Daar waar een nieuwbouwwoning wordt geplaatst op een onbebouwde kavel, is het plaatsen van een woonunit momenteel dus niet toegestaan.

De achterliggende reden voor de strikt geformuleerde werkwijze is gelegen in de (over)last die kan worden veroorzaakt door een woonunit. Dit aspect heeft bij het opstellen van het beleid in 2004 zwaar gewogen. Een woonunit heeft op verschillende wijzen een (ruimtelijke) uitstraling op de omgeving, welke al gauw als negatief wordt uitgelegd. Dit betreft zowel het aanzicht als het gebruik van de woonunit. Een woonunit is vaak minder fraai dan een woning en zal een bepaalde periode het aanzicht bepalen (voorzover in het zicht gelegen). Een unit is verder veelal klein en dus zullen de bewoners meer tijd “buitenshuis” doorbrengen. Daarbij zullen de bewoners zelf mogelijk deels de bouwwerkzaamheden gaan verrichten.

Het beleid is in 2004 opgesteld in de geest van een woningmarkt die sterk afwijkt van de huidige situatie. In 2004 lag de ontwikkeling van de Lindewijk in het vooruitzicht, woonunits werden bij dit grote nieuwbouwproject als ongewenst gezien. De Lindewijk is nog niet uitontwikkeld maar de woningmarkt is wel sterk veranderd.

Financiële aspecten worden in de huidige woningmarkt steeds zwaarwegender; hypotheekverstrekkers stellen zware eisen aan de kredietwaardigheid van een koper. Kopers zijn mede daarom steeds meer geneigd om eerst hun oude huis te verkopen, voordat over gegaan wordt tot aanschaf van een nieuwe woning. Bij de veelvoorkomende situatie van een (aanzienlijke) restschuld op een te verkopen woning is eerst verkopen zelfs noodzakelijk.

Verruiming huidige werkwijze

Onderstaand werkwijze is gericht op het (onder voorwaarden) verruimen van de huidige werkwijze ten aanzien van woonunits bij nieuw te bouwen woningen. Door de markt hier meer vrijheid te geven krijgt de woningbouw weer een extra steun in de rug.

Er worden een aantal uitgangspunten benoemd. De motivering van de verschillende uitgangspunten staat schuingedrukt weergegeven.

Voor het overige, dus daar waar een technische noodzaak aan de orde is, blijft het oude beleid gelden.

Uitgangspunten en motivering

1. Een woonunit toestaan bij nieuw te bouwen solitaire woningen

Het plaatsen van een woonunit (voor een beperkte periode) bij de bouw van een solitaire woning wordt toegestaan. De aanvrager zal zijn verzoek moeten onderbouwen. Veelal zullen de argumenten van praktische (gemak bij het bouwen) en financiële aard (kostenbesparing) zijn.

Het uitgangspunt is dat deze argumenten in principe zwaarder wegen dan het (mogelijk negatieve) ruimtelijke effect.

Op deze wijze wordt geen onderscheid gemaakt tussen de verschillende (subjectieve) redenen van het plaatsen van een woonunit en zal enkel bij zwaarwegende ruimtelijke argumenten een woonunit (kunnen) worden geweigerd. Woonunits bij projectmatige rijenbouw of 2 onder 1 kapwoningen worden in principe niet toegestaan omdat dat daar de beschikbare ruimte beperkt is en daarmee ook het effect op de omgeving.

2. Geen onderscheid maken tussen Buitengebied of bebouwde kom

Qua uitstraling naar de omgeving zal een woonunit bij een (enigszins afgelegen) nieuw te bouwen woning in het buitengebied in principe minder belastend zijn voor de omgeving dan wanneer deze in een woonwijk wordt geplaatst.

Er wordt echter geen onderscheid gemaakt tussen (deze) verschillende ruimtelijke situaties.

Als uitgangspunt wordt voorrang gegeven aan de persoonlijke argumenten van de aanvrager en geldt hetgeen onder punt 1 gesteld.

3. Woonunits eveneens toestaan bij kleinschalige projecten

Ook bij kleinschalige projecten kan de vraag voor een woonunit ontstaan. Niet alle kleinschalige ontwikkelingen worden projectmatig (door een ontwikkelaar) gebouwd, maar er kunnen ook losse, zelf te bouwen, kavels worden verkocht.

Bij het plaatsen van woonunits wordt de omgeving hier zwaarder belast dan in situaties waar sprake is van de bouw van een solitaire woning. Het kan immers gaan om meerdere units of om bouwperiodes die elkaar opvolgen.

De overwegingen van de aanvrager om een woonunit te mogen plaatsen zullen bij een dergelijk project niet anders zijn dan bij een solitaire ontwikkeling. Vanuit die optiek is kan worden beargumenteerd om eveneens bij een kleinschalig project een woonunit toe staan.

Ook bij kleinschalige projecten worden derhalve "in principe" woonunits toegestaan. Wel zal hier meer (meer dan bij een solitaire woning) gewicht toegekend moeten worden aan de belangen van de omgeving.

Voorbeelden van kleine projecten waar units geplaatst kunnen worden zijn: ontwikkeling Sonnegaweg 3, Sonnega (3 kavels), ontwikkeling Hooltpad-zuid Oosterstreek (8 kavels), ontwikkeling Hamersweg Ter Idzard (4 kavels), ontwikkeling Rohé terrein Noordwolde-zuid (8 kavels), ontwikkeling de Tuinen Wolvega (2 kavels).

4. Woonunits niet toestaan in de Lindewijk

De Lindewijk is nog steeds in ontwikkeling. Voor de benadering in het kader van de woonunits wordt de wijk gezien als een grote nieuwbouwwijk en dus een grootschalig project. De ruimtelijke belangen van de omgeving zowel visueel, (aanzicht) als qua gebruik, wegen hier dusdanig zwaar dat woonunits hier niet kunnen worden toegestaan.

Van kleinschalige afgeschermdde deelprojecten, is gezien de openheid van de wijk ook geen sprake.

5. Een zo kort mogelijke termijn binden aan de aanwezigheid van de unit, met een maximum van twee jaar

Een periode van één jaar biedt voldoende ruimte voor zelfbouwers. Bij uitzondering en na een goede onderbouwing kan een termijn van maximaal 2 jaar termijn worden gesteld. Een langere periode is voor de omgeving te belastend.

Bij kleinschalige projecten wordt een maximumtermijn van 1 jaar aangehouden gezien de mogelijke cumulatieve belasting.

6. Woonunit enkel toestaan als er geen reële alternatieve huisvestingsmogelijkheden beschikbaar zijn

Er moet geen reële mogelijkheid zijn om een andere woning te betrekken. Afstand tussen een eventuele beschikbare woning en het te bebouwen kavel wordt daarbij ook meegewogen. Recreatiewoningen mogen slechts voor een beperkte periode worden gehuurd en zijn geen reëel alternatief. Beschikbaarheid van een huurwoning is te achterhalen bij de hier werkzame woningbouwcorporaties en de particuliere verhuurders.

7. Woonunit moet worden gekoppeld aan de omgevingsvergunning voor de nieuw te bouwen woning

Pas als er een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de nieuw te bouwen woning is verleend, kan de unit worden toegestaan. De woonunit mag niet geplaatst worden als niet zeker is dat er ook kan worden gebouwd.

8. Er moet voldoende ruimte zijn voor de woonunit

Of er sprake is van genoeg ruimte zal per geval moeten worden beoordeeld. Veelal zal deze eis niet tot problemen leiden. Van belang daarbij is dat na het plaatsen van de unit er voldoende ruimte is voor het opslaan van bouwmaterialen op eigen terrein.

De unit moet worden geplaatst op het betreffende kavel, dus niet op nabijgelegen agrarische grond of op gemeentegrond. Om de stedenbouwkundige inbreuk te beperken mag de unit daarnaast niet worden geplaatst vóór de naar de weg gekeerde voorste bouwgrens.

9. In de voorwaarden benoemen dat geen overlast mag worden veroorzaakt onder verwijzing naar de APV

In het gros van de gevallen zullen de bewoners van een woonunit zelf (deels) de woning gaan bouwen. Het risico bestaat dat de werkzaamheden voornamelijk in de weekenden en in de avonden zullen worden uitgevoerd.

In de APV is een bepaling opgenomen waarin staat dat geen overlast mag worden veroorzaakt. Overlast is echter subjectief en moeilijk meetbaar. In principe is dit ook een onderwerp waar onderling (tussen burens) afspraken over gemaakt moeten worden.

Door in de voorwaarden op te nemen dat geen overlast mag worden veroorzaakt wordt benadrukt dat de gemeente hier aandacht voor heeft.

10. Woonunit moet aan technische eisen voldoen.

Voor een tijdelijke woonunit gelden technische eisen uit het Bouwbesluit (ventilatie, isolatie etc.) waar aan moet worden voldaan.

Verder zullen voorwaarden aan de te verlenen vergunning worden gekoppeld gericht op afval en veiligheid. Deze voorwaarden worden ook nu al gekoppeld aan een woonunit.

Procedure

Voor iedere te plaatsen woonunit is een omgevingsvergunning benodigd. Uit de aanvraag moet goed blijken waar de unit geplaatst wordt.

Medewerking aan de plaatsing van een tijdelijke unit kan met een tijdelijke planologische afwijking. De leges hiervoor bedragen ingevolge de nu geldende legesverordening € 595,35. Er is geen afzonderlijke procedure nodig voor zo'n afwijking. De afwegingen moeten worden gemaakt als onderdeel van de procedure voor een reguliere omgevingsvergunning.