

Geachte heer, team vergunningen,

Middels dit document vragen wij u om het verlenen van een omgevingsvergunning voor het realiseren en bewonen van een tijdelijke woning tijdens de renovatie van onze woonboederij.

In de afgelopen maanden is er uitgebreid contact geweest met de gemeente, en is het wijzigingsplan voor de bestemming reeds vastgesteld. Tevens loopt de procedure voor een principeverzoek voorafgaand aan de vergunningsaanvraag voor de verbouwing. Hiervoor is reeds overleg geweest met u, het RCE en de monumentencomissie van de gemeente. Hoewel dat nog loopt zijn de reacties zeer positief.

Ondanks dat deze aanvraag tegelijk met de vergunning van de verbouwing zou kunnen worden gedaan, is er gekozen om beide te scheiden. Dit heeft te maken met de uitgebreide (maximaal 26 weken) procedure van de vergunning tot verbouwen en de staat van het pand. Bij het verkrijgen van de vergunning zal zo spoedig mogelijk gestart moeten worden, en is het beschikbaar hebben van een noodwoning een noodzaak. Uit de technische inspectie is gebleken dat het pand niet bestand is tegen nog een winter, maatregelen en onderhoud zijn direct noodzakelijk.

Daar waar de gemeente aangeeft geen beleid te hebben op het gebied van tijdelijke woonunits, zijn beleidsdocumenten en richtlijnen van andere gemeenten gebruikt om tot de optimale aanvraag te komen (betreffende plaatsing, inpassing, inhoud en omvang van de aanvraag).

Wij danken u voor uw medewerking, in het verleden, bij deze aanvraag en in de toekomst.

Met vriendelijke groet,

Frank en Anouk

Bijlagen aanvraag omgevingsvergunning bouwen tijdelijke woning

Deze bijlagen bevatten alle benodigde informatie voor het realiseren en bewonen van een tijdelijke (nood)woning tijdens de volledige renovatie van monumentale boerderij te [Adres].

Helaas is door de druk op de woningnood het niet mogelijk gebleken om elders onderkomen te vinden voor ons en onze dieren. Tevens vereist de omvang van het project intensieve samenwerking met de aannemers

Bijlage 1: Algemene gegevens

Deze aanvraag heeft betrekking op:

Adres [Adres]

Kadaster [Kadestraal kenmerk]

Bestemming Wonen (wijzigingsplan vastgesteld 2-2-2021)

Eigenaars [Volledige naam] (Frank en Anouk)

Aanvrager [Naam]

[Email]

[Telefoon]

Periode aanwezig [Maand en jaar] tot [Maand en jaar] of maximaal 2 maanden na afronding werkzaamheden

Periode bewoond [Maand en jaar] tot [Maand en jaar] of maximaal 1 maand na afronding werkzaamheden

Bijlage 2: Welstand

Hoewel bij tijdelijke bouw vaak de welstand in mindere mate belangrijk is, achten wij het belangrijk dat de tijdelijke woonunit zo goed mogelijk in de omgeving past. Om dit mogelijk te maken is reeds permanente en tijdelijke beplanting aangebracht.

Omgeving

De tijdelijke woonunit zal worden geplaatst in de nieuw aangelegde boomgaard ten oosten van de woning en schuren.

Onderstaand foto's van de situatie zoals deze nu is. Het witte vlak geeft de plaatsing van de woonunit weer, de blauwe pijl in foto twee geeft de positie van foto 1 weer.

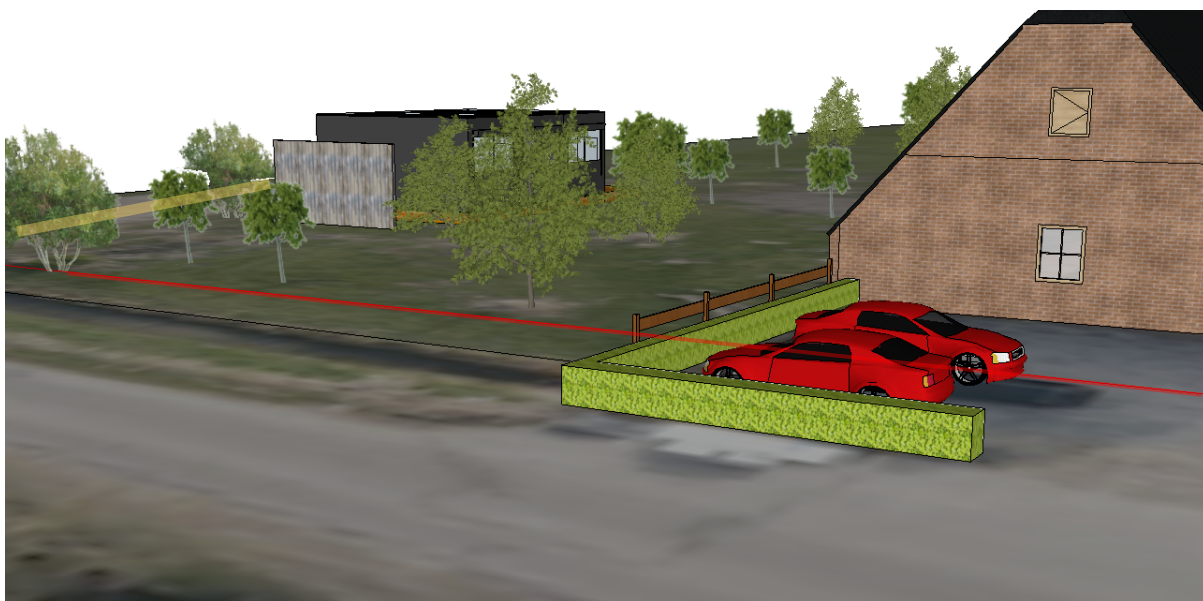




Bij het bepalen van de plaatsing is rekening gehouden met een aantal factoren:

- Niet voor de voorlijn van het woonhuis (rode lijn)
- Inpassing in de omgeving door middel van beplanting
- Toegankelijkheid bij nat weer (weide is amper begaanbaar door kleigrond)
- Door bestaande puinweg (gele lijn) is de locatie bereikbaar voor plaatsing en bewoning
- Binnen bereik van riolering (Groenen stip)
- Laat ruimte voor opslag (veilig en uit zicht) van bouw materiaal

De omgeving zal er naar verwachting als volgt uitzien:



Woonunit

Hoewel de daadwerkelijke woonunit nog niet is aangekocht (hiervoor is immers een vergunning nodig) zal de woonunit aan de volgende eisen voldoen:

- Totaal vloer oppervlakte tussen 50 en 75 m², dit is de minimale omvang benodigd voor gezamenlijk thuiswerken
- Bestaande uit 3 of vier gekoppelde containers
- Er zal gezien de opslagcapaciteit van de schuren geen opslag bij worden geplaatst
- De woonunit zal worden aangesloten op bestaande lichtnet, water en riolering, reeds beschikbaar bij de woning
- Er zal geen gasleiding worden aangelegd
- De woonunit zal voldoen aan de richtlijnen en het bouwbesluit zoals dat van een professioneel gebouwde woonunit mag worden verwacht.
 - Woonkamer met open keuken
 - Een of twee slaapkamers
 - Badkamer en toilet
 - Rookmelders in alle gebruikruimten
 - Verwarming door elektrische kachel(s) en voldoende ventilatie

Voorbeeld aanzichten (let op: niet de definitieve woonunit):



Bijlage 3: Bestemmingsplan en Ruimtelijke ordening

De realisatie van de tijdelijke woning is in strijd met het bestemmingsplan. Er moet hiervoor dan ook een omgevingsvergunning met een tijdelijke instandhoudingstermijn worden aangevraagd, waarbij er ook tijdelijk moet worden afgeweken van het bestemmingsplan via de zgn kruimelgevallenregeling (artikel 2.12, lid 1.a.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht i.c.m. artikel 4, lid 11, bijlage UU Besluit omgevingsrecht).

In onze eerder correspondentie met de heer [Naam] (Vergunningverlener en casemanager WABO, gemeente) geeft de gemeente aan dat er aan de volgende richtlijnen moet worden voldaan om in aanmerking te komen voor een omgevingsvergunning:

- Als er tijdens de bouw geen mogelijkheid is om in de woning te wonen
- Als er concreet zicht is op verlening van de gevraagde vergunning voor de verbouwing
- Er sprake is van een termijn van maximaal twee jaar (tijdelijke instandhoudingstermijn)
- Aanvraag op basis van de kruimelregeling
- Er is geen principeverzoek nodig

Bronnen: e-mails van Dhr [naam gemeenteambtenaar] en [eigen naam] op [Datumcorrespondentie]

Middels deze aanvraag hopen en verwachten wij aan deze richtlijnen te voldoen.

Onderstaande aanvulling op de aanvraag is verstuurd ruim na de bovenstaande aanvraag en de informatie is gebaseerd op het overleg met de gemeente en de reeds aangekochte woonunit.

Geachte heer, team vergunningen,

Middels dit document bieden wij met genoeg de aanvullende informatie aan omtrent de omgevingsvergunning voor het plaatsen van een tijdelijke noodwoning, uw kenmerk [Kenmerk].

Bijgesloten informatie is gebaseerd op uw schriftelijke reactie (en vraag om aanvulling) alsmede de bespreking van [Datum].

Met vriendelijke groet,

Frank en Anouk

Bijlage 1: Locatie

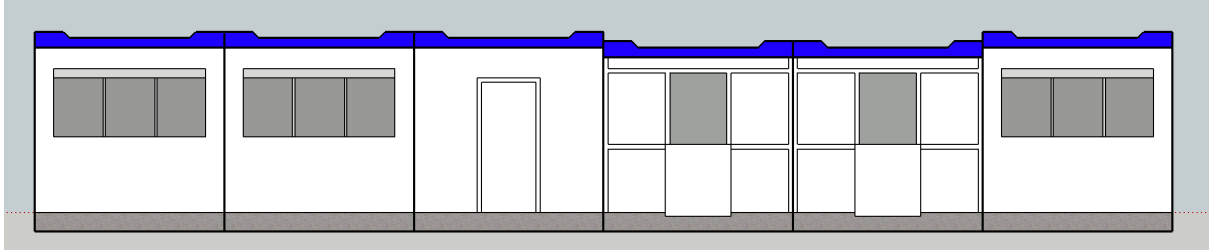
Zoals in ons overleg overeengekomen is de locatie vastgesteld op de locatie direct naast de vrijstaande schuur:



Bijlage 2: Gevelaanzichten

De volgende gevel aanzichten zijn beschikbaar gemaakt:

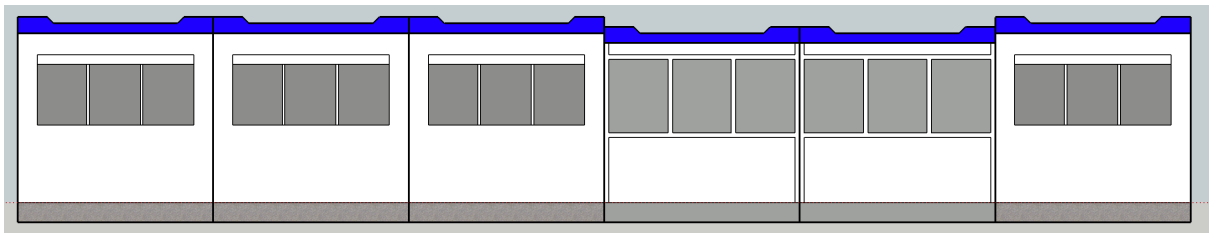
Voor, oostelijke zijde:



Zijkant, zuidelijke zijde, richting achtertuin:



Achter, westelijke zijde tegen de schuur aan:



Zijkant, noordelijke zijde, richting straat:

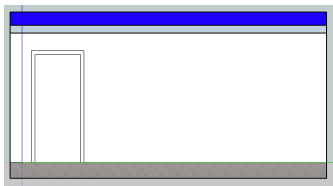


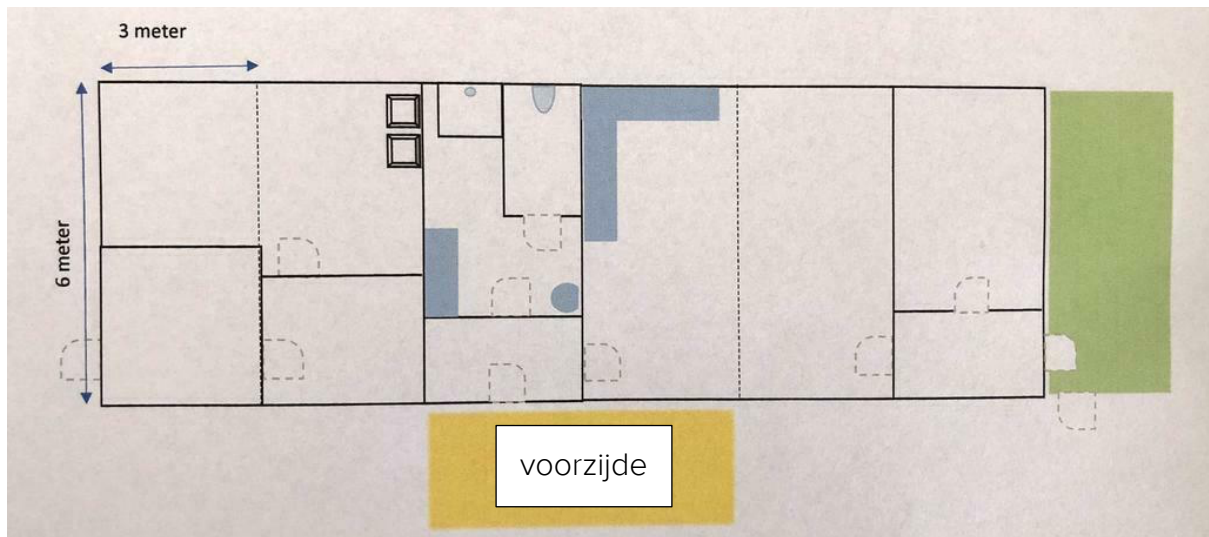
Foto ter illustratie:



Bijlage 3: Plattegrond en bouwbesluit

De woonunit beschikt over een entree, met op links een overloop en twee slaapkamers. Rechts van de entree is de woonkamer met open keuken gesitueerd, alsmede een kantoor/bergruimte om thuiswerk mogelijk te maken. Tenslotte is er direct tegenover de entree een badkamer.

De groene schuur op de plattegrond zal niet worden geplaatst, in verband met de hoeveelheid bergruimte in de schuren is dit niet noodzakelijk.



Aan overige punten zoals deze benoemd zijn in de vraag om aanvulling, en het bouwbesluit in zijn algemeenheid, wordt ruimschoots voldaan:

Daglicht: Er is door de grote raampartijen in weerszijde van de units meer dan voldoende daglicht in de verblijfsruimten.

Ventilatie: Er wordt deels door middel van roosters geventileerd, echter diverse kantel luikjes in de bovenkant van de unit laten goede ventilatie toe. Daarnaast kunnen vrijwel alle schuiframen deels of geheel worden geopend.

Isolatie: De relatief moderne units zijn dermate geïsoleerd in gevel wand en vloer, dat deze ruimschoots voldoet aan de eisen voor bestaande bouw.

Algemeen: De units zijn relatief modern en eerder professioneel in gebruik geweest. Tevens zijn de units op dit moment in gebruik als woonunit in [Plaats] (Gemeente [Gemeente waar verkoper een vergunning heeft verkregen]), waar deze onder vergunning twee jaar hetzelfde doel hebben gediend.

Bijlage 4: Bestemmingsplan, Ruimtelijke ordening en vergunning verbouwing

Inmiddels is de woonbestemming (wijzigingsplan) onherroepelijk vastgesteld, reeds bevestigd door de heer [Naam ambtenaar]. Zie onderstaand bericht.

[Schermafdruck van bevestiging]

Zoals besproken is de locatie (zie bijlage 1) akkoord bevonden door de heer [Naam ambtenaar] en voldoet deze aan de eisen voor een goede ruimtelijk ordening.

Tevens heeft onze adviseur/architect de vergunning voor het verbouwen van de boerderij reeds ingediend. Zie bevestiging onderstaand.

[Schermafdruck van bevestiging]