

Handreiking Tijdelijke woonvoorzieningen op bouw kavels

Inleiding

Bij de bouw van een woning op een vrijstaande kavel wordt de gemeente Almere geconfronteerd met kopers van bouw kavels die zonder overleg of toestemming van de gemeente een tent, (sta)caravan of een ander bouwwerk plaatsen om tijdelijk op de bouw kavel te wonen. De reden hiervoor kan zijn dat ze hun huis al hebben verkocht, moeilijk aan een andere tijdelijke woning kunnen komen of ze willen, ter overbrugging tot de oplevering van hun nieuwe woning, tijdelijk op de bouw kavel wonen. Een andere reden is dat men de woning (deels) zelf bouwt en dan uit praktische overwegingen (afstand, toezicht op eigendommen) op de bouw kavel wil wonen.

Nu kavelbouw in particulier opdrachtgeverschap groeit in Oostervold en daarmee het aantal tijdelijk bouwwerken als woonvoorziening toeneemt, is het wenselijk om daar afspraken over te maken.

Eigen verantwoordelijkheid

Voor het plaatsen van een tijdelijke woonvoorziening hoeft je geen aanvraag voor een omgevingsvergunning in te dienen. De verantwoordelijkheid voor het voldoen aan deze handreiking ligt bij de eigenaar van de betreffende kavel. De gemeente Almere is bevoegd om handhavend op te treden als niet wordt voldaan aan deze handreiking. Bij twijfel of op basis van meldingen van derden (buren, andere instanties zoals het waterschap) start de gemeente een onderzoek op. Dit kan leiden tot het aanpassen of verwijderen van de tijdelijke woonvoorziening.

Algemeen

- De bouw kavel is het gedeelte dat, zodra de woning gereed is, als erf moet worden beschouwd dat behoort bij die woning.
- Alleen de toekomstige bewoners van de bouw kavel en die zich hebben ingeschreven bij Burgerzaken mogen de tijdelijke woonvoorziening bewonen. Het is dus niet de bedoeling dat familie die helpt bij de bouw of personeel dat wordt ingehuurd voor de bouw van de definitieve woning tijdelijk een woonvoorziening betreft op de bouw kavel.
- Per bouw kavel is maximaal één tijdelijke woonvoorziening toegestaan.
- De tijdelijke woonvoorziening heeft een hoogte tot drie meter, gemeten vanaf het aansluitende maaiveld. Het 'stapelen' van tijdelijke woonvoorzieningen is daardoor niet mogelijk.
- De initiatiefnemer mag een tijdelijke woonvoorziening pas plaatsen als de omgevingsvergunning voor de definitieve woning is verleend en nadat het notarieel transport van de bouw kavel heeft plaats gevonden. Dit voorkomt dat er al gewoond wordt zonder dat er zicht is op bouw van de definitieve woning. Als de initiatiefnemer de bouw kavel te vroeg in gebruik neemt kan dit leiden tot opleggen van een btw naslag door de Belastingdienst aan de eigenaar van de bouw kavel.
- Uiterlijk vier weken nadat de toezichthouder van Bouwtoezicht VTH de gereed melding van de definitieve woning heeft verzonden moet de tijdelijke woonvoorziening zijn verwijderd.
- De instandhoudingstermijn voor de tijdelijke woonvoorziening is, gerekend vanaf het begin van het plaatsten, maximaal twee jaar.
- De tijdelijke woonvoorziening moet op de eigen bouw kavel worden geplaatst. Het laten staan van de tijdelijke woonvoorziening ten behoeve van de bouw van de woning van de buren is niet toegestaan.
- Een tent – in welke vorm dan ook – is als tijdelijke woonvoorziening niet toegestaan, ook niet als een voortent bij een caravan (rommelig aanzicht).

- De tijdelijke woonvoorziening (en andere tijdelijke bouwwerken zoals opslagcontainers en keten) plaatst de initiatiefnemer indien mogelijk op de kavel in de zone waar ‘vergunningsvrije bouwwerken’ mogen worden geplaatst. De tijdelijke voorziening mag niet op de doorwaadbare zone, watergangen en tracés voor nutsvoorzieningen.
- De tijdelijke woonvoorziening moet de initiatiefnemer afgescheiden door middel van bouwhekken van het gedeelte van het terrein waar de definitieve woning wordt gebouwd. Dit voorkomt dat onbevoegden en ook kinderen op het bouwterrein van de nieuwe woning kunnen komen.

Techniek

- De tijdelijke woonvoorziening beschikt over een voorziening voor de afvoer van fecaliën en ander afvalwater. In het gebied Oosterwold kan gekozen worden om de tijdelijke woonvoorziening alvast aan te sluiten op het helofytenfilter die ook gebruikt gaat worden voor de definitieve woning. Indien het helofytenfilter nog niet is aangelegd of naar behoren functioneert is een alternatief om al het afvalwater op te vangen en te laten afvoeren door een bedrijf. Dit bedrijf zorgt ervoor dat dit afvalwater op de juiste wijze wordt verwerkt, bijvoorbeeld door het aan te bieden bij een rioolzuivering.
- Op de kavel is in de nabijheid van de tijdelijke woonvoorziening een aansluiting voor schoon drinkwater aanwezig.
- Er is een mogelijkheid om de tijdelijke woonvoorziening op een veilige manier te verwarmen.
- Er is een mogelijkheid om de tijdelijke woonvoorziening te ventileren.
- De gas(flessen)- en de elektrische installatie van de tijdelijke woonvoorziening moet voor het in gebruik nemen zijn gecontroleerd en akkoord bevonden door een instantie die daartoe is bevoegd, bijvoorbeeld een caravan onderhoudsbedrijf dat gecertificeerd is door de Bovag of Focwa. Maar ook een installatiebedrijf dat bijvoorbeeld lid is van Techniek Nederland (UNETO-VNI) kan de gasinstallatie controleren.

Advies

- Mocht worden gekozen voor een andere manier van verwarmen dan op gas of electriciteit, bijvoorbeeld door het stoken op hout, dan moeten de veiligheidsvoorschriften van dat apparaat worden aangehouden.
- Een tijdelijke woonvoorziening beschikt minimaal over één rookmelder.
- Als er gebruikt wordt gemaakt van installaties waarbij koolmonoxide vrij kan komen dan wordt dringend geadviseerd om ook een koolmonoxidemelder te plaatsen.