Beleidsregel Tijdelijke woning op eigen erf gemeente Borger-Odoorn

Intitulé

Beleidsregel Tijdelijke woning op eigen erf gemeente Borger-Odoorn

Het college van burgemeester en wethouder,

Overwegende dat, het gewenst is om een beleidsregel vast te stellen rondom tijdelijke woning op eigen erf: omdat,

- Er is geconstateerd dat er een toenemende vraag is naar generatiewoningen binnen de gemeente;
- Inwoners zich zorgen maken over hoe ze in de toekomst voldoende betaalbare zorg kunnen krijgen;
- Mensen op deze manier de mogelijkheid krijgen om langer thuis te wonen en mantelzorg door naasten weer meer vanzelfsprekend wordt en hiermee het zorgsysteem wordt ontlast;
- De doorstroming op de woningmarkt volledig op slot zit en starters lastig aan een woning kunnen komen;
- De leefbaarheid in de dorpen vergroot kan worden door starters en senioren de mogelijkheid te bieden om in eigen dorp te blijven wonen.

Gelet op artikelen 4:81, eerste lid, 4:83 en w: 3, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht en artikelen 4.2 lid 1 en 5.53 lid 1 Omgevingswet.

BESLUIT

Vast te stellen de beleidsregel ‘Tijdelijke woning op eigen erf gemeente Borger-Odoorn’.

Artikel 1 Begrippen

Agrarisch bedrijf	Een locatie benoemd als agrarisch bedrijf in het omgevingsplan, vaak gedefinieerd als een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, inclusief een productiegebonden paardenhouderij;
Bedrijfswoning	Een locatie waarop ingevolge het omgevingsplan een bedrijfswoning is toegestaan, vaak beschreven als een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het gezin van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

Bijbehorend bouwwerk	Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;
Bestaand bijgebouw	Een bij de woning rechtens behorend vrijstaand of aangebouwd gebouw, zoals een garage, berging of hobbyruimte, niet zijnde een (tunnel)kas of daarmee gelijk te stellen bouwwerk, dat niet voor bewoning is bestemd en naar aard en omvang ondergeschikt is aan de woning;
Binnen de bebouwde kom	Het gebied dat door het bevoegd gezag is aangewezen als bebouwde kom en als zodanig is vastgelegd in het omgevingsplan of in een verkeersbesluit;
Bouwlaag	Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van begane grond, zonder verdieping;
Buiten de bebouwde kom	Het gebied dat niet behoort tot de bebouwde kom zoals beschreven onder de definitie ‘Binnen de bebouwde kom’;
Bouwwerk	Een constructie die legaal aanwezig of in uitvoering is dan wel gebouwd kan worden krachtens een vergunning of vergunningsvrij gerealiseerd kan worden;
Hoofdgebouw	Een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;
Duurzaam huishouden	Eén of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren, waarbij in geval van meerdere personen sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid;

Nadeelcompensatie	Een tegemoetkoming in schade die wordt geleden doordat iemand onevenredig nadeel ondervindt van rechtmatig overheidshandelen;
Mantelzorg	Intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep, wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;
Recreatiewoning	Een woonverblijf bestemd voor recreatief gebruik door gebruikers die elders staan ingeschreven;
Woning	Een complex van ruimten met een zelfstandige toegang, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, zonder dat het huishouden voor de algemene dagelijkse levensbehoeften daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten dat complex.

Artikel 2 Voorwaarden

Deze regeling is van toepassing op bijgebouwen behorende bij een woning op een erf met alleen een woonfunctie voor zover deze overeenkomstig de wet- en regelgeving zijn gebouwd of worden gebouwd. Locaties met de bestemming ‘bedrijfswoning’, ‘recreatiewoning’ en ‘Agrarisch bedrijf’ zijn bij voorbaat uitgesloten.

Bewoning

a. De tijdelijke woning wordt bewoond door één duurzaam huishouden;

b. De tijdelijke woning mag niet recreatief worden gebruikt;

c. De tijdelijke woning krijgt een tijdelijk, eigen huisnummer en de bewoners schrijven zich in op dit adres;

d. De aanvraag voor een omgevingsvergunning is objectgebonden en heeft betrekking op het toevoegen van één extra woning voor de duur van maximaal 15 jaar. De termijn vangt aan op het moment dat de omgevingsvergunning is verleend;

e. Op basis van de omgevingsvergunning kan nimmer een aanspraak ontstaan om permanent een tweede woning te realiseren al dan niet in combinatie met een kadastrale splitsing van het perceel;

f. Direct na afloop van de looptijd van de omgevingsvergunning dient de in zijn geheel- of in delen verplaatsbare tijdelijke woning te worden verwijderd. Indien er gebruik gemaakt wordt van een permanent bijbehorend bouwwerk, dan dienen de gerealiseerde woonvoorzieningen (zoals keuken, badkamer en toilet) worden verwijderd;

g. Indien het op basis van de gegevens van de aanvraag redelijkerwijs te voorzien is dat binnen de vergunningsperiode een mantelzorgsituatie zal ontstaan, of indien de aanvraag expliciet de bedoeling heeft dat er mantelzorg verleend gaat worden, dient het ontwerp van de tijdelijke woning hierop te worden afgestemd.

   Het ontwerp moet voldoen aan de volgende eisen:

   1. Toegankelijkheid en bewoonbaarheid: de woning is toegankelijk voor de beoogde bewoner uitgaande van zijn huidige en voorzienbare beperkingen.
   2. Rolstoeltoegankelijkheid: de deuren en gangen zijn minimaal 90 cm breed en er is voldoende manoeuvreerruimte in alle vertrekken. De woning is gelijkvloers en vrij van hellingen, drempels en obstakels. Het keukenwerkblad en de grootsteen zijn onderrijdbaar.
   3. Sanitaire voorzieningen: de badkamer bevat een inloopdouche met antislipvloer en heeft ruimte voor een rolstoel en/of brancard. Het toilet is aangepast en de wastafel verlaagd
   4. Bereikbaarheid: de woning is te bereiken zonder trappen of met een hellingbaan conform geldende NEN-normen.

h. Indien er binnen de looptijd van de omgevingsvergunning een mantelzorgsituatie ontstaat, dient men dit te melden bij de gemeente. Er kan een aanvullende medische verklaring worden geëist inhoudende een gemotiveerde indicatiestelling door een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur waaruit blijkt dat het gaat om het verlenen van mantelzorg;

De woning

i. Een tijdelijke woning moet gerealiseerd worden binnen de bebouwingsmogelijkheden op het bouwperceel van het hoofdgebouw, zoals die, inclusief vergunningsvrije mogelijkheden, zijn vastgelegd in het omgevingsplan Borger-Odoorn en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl);

j. Buiten de bebouwde kom mag worden afgeweken van de eis voor de maximaal toelaatbare oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij het oorspronkelijke hoofdgebouw, mits niet meer dan 60% van het totale achtererfgebied bebouwd wordt. Voorwaarde is dat het gaat om een geheel of in delen verplaatsbare tijdelijke woning, die niet groter is dan 50 m^2;

k. De tijdelijke woning dient qua vorm en kleurgebruik aan te sluiten bij het hoofdgebouw en daar ondergeschikt aan zijn;

Het erf

l. De afstand tussen de tijdelijke woning en de dichtstbijzijnde gevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 15 meter;

m. De afstand tot elke perceelgrens bedraagt tenminste 3 meter;

n. De tijdelijke woning moet bereikbaar zijn via de bestaande in- en uitritten op het erf. Het aanleggen van een nieuwe in- en uitrit is niet toegestaan;

o. Het toevoegen van een tijdelijke woning moet in overeenstemming zijn met een evenwichtige toedeling van de functie aan de locatie (ETFAL);

p. Parkeren dient op eigen terrein te worden gerealiseerd en wordt berekend volgens actuele CROW-parkeercijfers, waarbij de maximale waarden gelden. Een lagere norm kan uitsluitend in overleg worden toegepast, mits voldoende gemotiveerd;

Omgeving

q. De initiatiefnemer dient direct omwonenden tijdig te informeren over de toe te voegen tijdelijke woonfunctie en hiervan een waarheidsgetrouw verslag te maken en dit aan de gemeente over te leggen;

r. Omliggende gronden en (agrarische) bedrijven mogen door het toevoegen van de tijdelijke woonfunctie niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;

s. Het toevoegen van een tijdelijke woning op eigen erf leidt niet tot een onevenredige afbreuk van de aanwezige provinciale kernkwaliteiten, -cultuurhistorische waarden en ruimtelijke, stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit;

Aanvullend

t. Voor het afvoeren van riool- en regenwater moeten passende maatregelen getroffen worden. De aanvrager dient tijdig contact op te nemen met de gemeente om te laten toetsen of en op welke wijze aansluiting op water- en rioleringsvoorzieningen kan plaatsvinden. Werkzaamheden in grond van de gemeente worden uitgevoerd in opdracht van de gemeente, en de kosten worden bij de eigenaar in rekening gebracht, tenzij anders overeengekomen;

u. De initiatiefnemer sluit met de gemeente een overeenkomst waarin wordt vastgelegd dat hij verantwoordelijk is voor eventuele nadeelcompensatie die voortvloeit uit het plaatsen van een tijdelijke woning.

Artikel 3 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na bekendmaking;

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: ‘Tijdelijke woning op eigen erf gemeente Borger-Odoorn’.

Ondertekening

Toelichting

Met deze beleidsregel kiest het college voor een gereguleerde benadering van tijdelijke woningen op eigen erf. Een tijdelijke woning kan bijdragen aan het opvangen van urgente en veranderende woonbehoeften, zoals mantelzorgsituaties, intergenerationeel wonen en het tijdelijk bieden van woonruimte aan starters of andere aandachtsgroepen. Tegelijkertijd kan het toevoegen van tijdelijke woningen, wanneer dit ongericht plaatsvindt, leiden tot extra druk op de woonomgeving

en ongewenste navolging richting permanente bewoning. De beleidsregel is daarom gericht op het bieden van flexibiliteit binnen duidelijke kaders, zodat ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en de uitgangspunten van het omgevingsplan worden gewaarborgd.

Artikel 2 Voorwaarden

Bewoning

De tijdelijke woning op eigen erf is bedoeld voor reguliere bewoning. Door bewoning te beperken tot één duurzaam huishouden en recreatief gebruik uit te sluiten, wordt voorkomen dat tijdelijke woningen leiden tot wisselende bezetting, verkamering of oneigenlijk gebruik. Het tijdelijk toekennen van een eigen huisnummer en inschrijving op dit adres zorgt voor duidelijkheid over de feitelijke bewoning en draagt bij aan handhaafbaarheid.

Het tijdelijke karakter van de tijdelijke woning staat centraal. De maximale looptijd van de omgevingsvergunning is bewust begrensd tot 15 jaar, zodat kan worden ingespeeld op de tijdelijke woonvraag zonder dat er permanente woningvorming ontstaat. Aan de vergunning kunnen geen rechten worden ontleend voor permanente bewoning, kadastrale verzelfstandiging of woningsplitsing. Na afloop van de vergunning dient de tijdelijke woning te worden verwijderd, zodat het tijdelijke karakter ook feitelijk wordt geborgd. Als een bestaand bouwwerk is aangepast tot een tijdelijke woning moeten de aangebracht woonvoorzieningen weer worden verwijderd.

Op basis van aangeleverde gegevens kan het aannemelijk zijn dat er binnen de looptijd van 15 jaar een mantelzorgsituatie ontstaat, bijvoorbeeld omdat de toekomstige bewoner de AOW-leeftijd heeft bereikt of vanwege een progressieve aandoening. Als tijdens het gebruik van de tijdelijke woning een mantelzorgsituatie ontstaat, moet je dit melden bij de gemeente. Zo borgen we dat tijdelijke woningen in deze gevallen daadwerkelijk worden ingezet voor het verlenen van zorg en niet voor andere doeleinden. Zo voorkomen we misbruik van de regeling.

De woning

De tijdelijke woning dient te passen binnen de bestaande bebouwingsmogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen bijhorende bouwwerken. Hiermee sluiten we aan bij geldende kaders waardoor niet een erf volledig bebouwd wordt. In stappen kan bepaald worden waar en hoeveel bebouwing is toegestaan. Deze te nemen stappen zijn te vinden op: https://iplo.nl/thema/bouw/bouwen-vergunning-melding/bijbehorende-bouwwerken/stappenplan-bepaling-vergunningvrij-bouwen/

Buiten de bebouwde kom bieden we onder voorwaarden extra ruimte voor een verplaatsbare tijdelijke woning, waarbij bewust is gekozen voor een beperkte maximale oppervlakte (50 m^2) en een begrenzing van de bebouwing op het erf (niet meer dan 60% van het totale achtererfgebied). Dit waarborgt dat de tijdelijke woning ondergeschikt blijft aan het hoofdgebouw.

Ook in vorm en uitstraling dienen tijdelijke woningen aan te sluiten bij het hoofdgebouw. Dit draagt bij aan een rustig en samenhangend beeld van het erf en voorkomt dat een tijdelijke woning visueel of functioneel als zelfstandige woning wordt ervaren.

Het erf

Het toevoegen van een tijdelijke woning leidt tot een intensiever gebruik van het erf. Door eisen te stellen aan de situering ten opzichte van het hoofdgebouw (maximaal 15 meter) en de

perceelgrenzen (minimaal 3 meter) blijft de tijdelijke woning ondergeschikt en worden effecten op privacy, veiligheid en ruimtelijke kwaliteit beperkt. De bereikbaarheid van de tijdelijke woning vindt plaats via bestaande in- en uitritten, zodat verkeersveiligheid en het straatbeeld niet onder druk komen te staan.

Daarnaast wordt parkeren in beginsel op eigen terrein opgelost. Door dit uitgangspunt te hanteren en aan te sluiten bij actuele parkeernormen wordt voorkomen dat parkeerdruk wordt afgewenteld op de openbare ruimte. Het toevoegen van een tijdelijke woning wordt bovendien getoetst aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL), zodat het gebruik past binnen de ruimtelijke context van het perceel en de omgeving.

Omgeving

Een tijdelijke woning op eigen erf vraagt om een zorgvuldige inpassing in de omgeving. Van initiatiefnemers wordt verwacht dat zij omwonenden tijdig informeren over het voornemen, zodat mogelijke aandachtspunten vroegtijdig inzichtelijk worden en kunnen worden meegewogen. Daarnaast mag het toevoegen van een tijdelijke woning geen belemmering vormen voor omliggende functies en ontwikkelingsmogelijkheden, waaronder die van (agrarische) bedrijven.

Ook wordt beoordeeld of de tijdelijke woning geen onevenredige afbreuk doet aan aanwezige ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Hiermee wordt geborgd dat een tijdelijke woning niet ten koste gaat van ruimtelijke kernkwaliteiten en de kwaliteit van de leefomgeving.

Aanvullend

Een belangrijk uitgangspunt is dat een tijdelijke woning een particulier initiatief betreft, waarbij de initiatiefnemer verantwoordelijk is voor de uitvoerbaarheid. Dit geldt onder meer voor een passende aansluiting op water- en rioleringsvoorzieningen en de daarmee samenhangende kosten, zodat geen afwenteling plaatsvindt op de gemeente of de openbare ruimte. Daarnaast wordt vastgelegd dat eventuele aanspraken op nadeelcompensatie die voortvloeien uit het initiatief voor rekening van de initiatiefnemer komen.