RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Beleidsregels Alternatieve woonvormen gemeente Duiven

---

Zaak- & documentnr. : Z/23/110788/201631514 **Opsteller** : M.G. Schrijner

Portefeuillehouder : D.P.L.M. van Dam **Afdeling** : Gemeenteraad

---

Samenvatting
Met een generieke beleidsregel kunnen initiatieven en toekomstige aanvragen over mantelwoningen, generatiewoningen, flexwoningen en Tiny Houses worden beoordeeld.

Beslispunten

1. De “Beleidsregel alternatieve woonvormen, gemeente Duiven” vast te stellen.

Aanleiding en argumenten
De gemeente Duiven kent, net zoals de rest van Nederland, grote woningbouwopgaven. Dit vraagt niet alleen om nieuwbouw, maar ook het creatief omgaan met bebouwingsmogelijkheden.

De behoefte naar alternatieve woonvormen wordt steeds groter, ook in de gemeente Duiven. Steeds meer mensen zoeken naar een betaalbare woning door de afnemende koopkracht, energiecrisis en de stijgende woningprijzen.

Steeds vaker willen ouders/senioren zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Voor de mensen die een zorgindicatie hebben is dit mogelijk met een regeling voor mantelzorgwoningen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Als er (nog) geen mantelzorgsituatie is, dan is het bij elkaar wonen op één perceel niet mogelijk op grond van het bestemmingsplan.

Naast senioren hebben ook jongeren behoefte aan betaalbare woningen. Generatiewoningen en Tiny Houses kunnen daarbij de uitkomst zijn om uit huis te kunnen.

Daarnaast is er ook behoefte aan extra woonvormen voor spoedzoekers. Flexwoningen kunnen mensen met spoed vooruithelpen die geen woning kunnen vinden in de huidige woningmarkt. Hiermee verbeteren we de doorstroom van de woningmarkt.

Ook voor mensen die klein, betaalbaar en CO2-neutraal willen leven en wonen, is een Tiny House een mogelijkheid. Door de klimaatverandering zijn mensen bewuster bezig met hun voetafdruk en dus ook met hun impact op de omgeving voor wat betreft het wonen.

Om hierin (tijdelijk) te voorzien heeft de gemeente Duiven het alternatieve woonvormenbeleid opgesteld.

In deze beleidsregel worden de voorwaarden vastgesteld op basis waarvan de gemeente mee wil werken aan de alternatieve woonvorm initiatieven.

De gemeenteraad van Duiven heeft op 20 juli 2021 de Woonvisie vastgesteld, waarin wordt gesproken over de behoefte aan verschillende woonvormen. Met een generieke beleidsregel kunnen initiatieven en toekomstige aanvragen over mantelwoningen, generatiewoningen, flexwoningen en Tiny Houses worden beoordeeld.

Daarmee wordt inhoud gegeven aan de wens uit de Woonvisie van Duiven om mee te denken met de realisatie van enerzijds woonvormen met en zonder zorg en andere alternatieve woonvormen anderzijds. Uit de woonenquête, vernoemd in bijlage 2 “Uitkomsten woonenquête Duiven”, komt naar voren dat onze inwoners ook niet zorg gerelateerde woonvormen voor andere doelgroepen wensen.

De gemeentelijke Woonvisie stelt dat vernieuwende woonvormen een toevoeging kunnen zijn op het bestaande woningaanbod. Met deze beleidsregel als kader wil gemeente Duiven uitvoering geven aan deze wens.

Planning
Deze beleidsregel treedt in werking 1 dag na de bekendmaking. Na het vaststellen van de 'Beleidsregel alternatieve woonvormen, gemeente Duiven' kunnen initiatiefnemers in aanmerking komen voor alternatieve woonvormen.

Beoogd effect
Deze beleidsregel biedt duidelijkheid en voorwaarden voor initiatiefnemers en daarmee mogelijkheden om alternatieve woonvormen te realiseren.

Kanttekeningen
Het kan voorkomen dat de (tijdelijke) alternatieve woonvormen langer blijft staan dan is toegestaan of voor andere doeleinden wordt gebruikt dan waarvoor deze is geplaatst. Om dergelijke onwenselijke situaties te voorkomen zijn verschillende randvoorwaarden opgesteld voor de plaatsing van een tijdelijke alternatieve woning. Het beleid zal twee jaar na vaststelling uitgebreid worden geëvalueerd en waar nodig punten gewijzigd en/of tegen die tijd integraal opgenomen in het Omgevingsplan.

Financiële paragraaf
De plaatsing van een alternatieve woonvorm brengt bepaalde kosten met zich mee zoals de aanschafkosten, plaatsingskosten, legeskosten en kosten voor de aansluiting op nutsvoorzieningen. Deze kosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Participatie en communicatie
Deze beleidsregel is opgesteld om beter uitvoering te kunnen geven aan het gestelde in de Woonvisie Duiven 2021-2030.

Na vaststelling van de beleidsregel wordt deze gepubliceerd in het gemeenteblad en beschikbaar gesteld op overheid.nl.

Bijlage
Beleidsregel alternatieve woonvormen, gemeente Duiven

Duiven, 24 mei 2023.

Namens de fractie VVD Duiven

M.G. (Elena) Schrijner
Raadslid

Inleiding

De gemeenteraad van Duiven heeft op 20 juli 2021 de woonvisie vastgesteld, waarin wordt gesproken over de behoefte aan verschillende woonvormen. Met een generieke beleidsregel kunnen initiatieven en toekomstige aanvragen over mantelwoningen, generatiewoningen, flexwoningen en Tiny Houses worden beoordeeld. Daarmee wordt inhoud gegeven aan de wens uit de Woonvisie van Duiven om mee te denken met de realisatie van enerzijds woonvormen met en zonder zorg en andere alternatieve woonvormen anderzijds. Uit de woonenquête, vernoemd in bijlage 2 “Uitkomsten woonenquête Duiven”, komt naar voren dat onze inwoners ook niet zorg gerelateerde woonvormen voor andere doelgroepen wensen. De gemeentelijke woonvisie stelt dat vernieuwende woonvormen een toevoeging kunnen zijn op het bestaande woningaanbod. Met deze beleidsregel als kader wil gemeente Duiven uitvoering geven aan deze wens. Twee jaar na vaststelling wordt deze beleidsregel geëvalueerd en waar nodig punten gewijzigd en/of tegen die tijd integraal opgenomen in het Omgevingsplan.

Leeswijzer

De beleidsregels beginnen met ruimtelijke kaders op particulier terrein. Hierin wordt aangegeven binnen welke kaders een alternatieve woonvorm mogelijk is. Daarna volgen de beleidsregels. Deze begint met een algemeen gedeelte en daarna volgen de regels per alternatieve woonvorm. Als laatste wordt er een toelichting gegeven om de beleidsregels te verduidelijken. In de toelichting worden uitgangspunten beschreven en wordt het juridische kader geschetst.

Ruimtelijke kaders op particulier terrein

Permanent, in bebouwde kom

- Voldoen aan geldende bouweisen (Bouwbesluit en diens rechtsopvolger);
- Voldoen aan de bebouwingspercentages (Besluit omgevingsrecht);
- Zowel permanente als verplaatsbare bouwwerken;
- Locaties die een permanente invulling behoeven;
- Bestaande en toekomstige woonlocaties;
- Parkeergelegenheid op eigen terrein (Parkeerbeleidsplan Duiven 2022);
- Het particuliere terrein moet van voldoende omvang zijn (ten minste 500 m²);
- Tussen de alternatieve woning en de bestaande woning/bestaande bijgebouwen op het terrein wordt een bebouwingsvrije ruimte aangehouden van ten minste 3 meter. De alternatieve woning wordt in zijn geheel geplaatst binnen een afstand van 25 meter van het hoofdgebouw (de bestaande woning);
- De alternatieve woning wordt geplaatst op ten minste 2,5 meter afstand uit de perceelsgrenzen van eigendommen van derden;
- Het terrein waarop de alternatieve woning wordt geplaatst, is direct ontsloten op de openbare weg via een bestaande inrit dan wel via de bestaande toegangsweg naar de woning;
- De alternatieve woning wordt uitsluitend geplaatst achter de voorgevel van de bestaande woning.

Permanent, buitengebied

- Voldoen aan geldende bouweisen (Bouwbesluit en diens rechtsopvolger);
- Voldoen aan de bebouwingspercentages (Besluit omgevingsrecht);
- Zowel permanente als verplaatsbare bouwwerken;
- Locaties die een permanente invulling behoeven;
- Bestaande en toekomstige woonlocaties;
- Kwaliteitsverbetering van openbare ruimte en/of natuur;
- Parkeergelegenheid op eigen terrein (Parkeerbeleidsplan Duiven 2022);
- Het particuliere terrein moet van voldoende omvang zijn (ten minste 500 m²);
- Tussen de alternatieve woning en de bestaande woning/bestaande bijgebouwen op het terrein wordt een bebouwingsvrije ruimte aangehouden van ten minste 3 meter. De alternatieve woning wordt in zijn geheel geplaatst binnen een afstand van 25 meter van het hoofdgebouw (de bestaande woning);
- De alternatieve woning wordt geplaatst op ten minste 2,5 meter afstand uit de perceelsgrenzen van eigendommen van derden;
- Het terrein waarop de alternatieve woonvorm wordt geplaatst, is direct ontsloten op de openbare weg via een bestaande inrit dan wel via de bestaande toegangsweg naar de woning.

Tijdelijk, in bebouwde kom

- Voldoen aan geldende bouweisen (Bouwbesluit en diens rechtsopvolger);
- Voldoen aan de bebouwingspercentages (Besluit omgevingsrecht);
- Tijdelijke en verplaatsbare bouwwerken;
- Alleen voor locaties die een tijdelijke invulling behoeven;
- Parkeergelegenheid op eigen terrein (Parkeerbeleidsplan Duiven 2022);

- Het particuliere terrein moet van voldoende omvang zijn (ten minste 500 m²);
- Tussen de alternatieve woning en de bestaande woning/bestaande bijgebouwen op het terrein wordt een bebouwingsvrije ruimte aangehouden van ten minste 3 meter. De alternatieve woning wordt in zijn geheel geplaatst binnen een afstand van 25 meter van het hoofdgebouw (de bestaande woning);
- De alternatieve woning wordt geplaatst op ten minste 2,5 meter afstand uit de perceelsgrenzen van eigendommen van derden;
- Het terrein waarop de alternatieve woonvorm wordt geplaatst, is direct ontsloten op de openbare weg via een bestaande inrit dan wel via de bestaande toegangsweg naar de woning;
- De alternatieve woning wordt uitsluitend geplaatst achter de voorgevel van de bestaande woning.

Tijdelijk, buitengebied

- Voldoen aan geldende bouweisen (Bouwbesluit of diens rechtsopvolger);
- Voldoen aan de bebouwingspercentages (Besluit omgevingsrecht);
- Tijdelijke en verplaatsbare bouwwerken;
- Alleen voor locaties die een tijdelijke invulling behoeven;
- Kwaliteitsverbetering van openbare ruimte of groenstructuur;
- Parkeergelegenheid op eigen terrein (Parkeerbeleidsplan Duiven 2022);
- Het particuliere terrein moet van voldoende omvang zijn (ten minste 500 m²);
- Tussen de alternatieve woning en de bestaande woning/bestaande bijgebouwen op het terrein wordt een bebouwingsvrije ruimte aangehouden van ten minste 3 meter. De alternatieve woning wordt in zijn geheel geplaatst binnen een afstand van 25 meter van het hoofdgebouw (de bestaande woning);
- De alternatieve woning wordt geplaatst op ten minste 2,5 meter afstand uit de perceelsgrenzen van eigendommen van derden;
- Het terrein waarop de alternatieve woonvorm wordt geplaatst, is direct ontsloten op de openbare weg via een bestaande inrit dan wel via de bestaande toegangsweg naar de woning.

1. Algemeen

Artikel 1:1 Begripsbepalingen

In dit beleidsstuk wordt verstaan onder:

a. **Besluit:** een besluit van het college van burgemeester en wethouders op de aanvraag van een initiatief over het realiseren van alternatieve woonvormen;
b. **College:** het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Duiven;
c. **Plan:** bouwplan van een initiatiefnemer;
d. **Buitenplanse afwijking:** is een omgevingsvergunning waarmee met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2 en 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden afgeweken van het bestemmingsplan;
e. **Bestemmingsplan:** met toepassing van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening geeft een bestemmingsplan aan welk type gebruik is toegestaan op een perceel;
f. **Omgevingsvergunning voor bouwen:** is een vergunning voor het uitvoeren van bouwactiviteiten;
g. **Bouwen:** het plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk;
h. **Bouwwerk:** elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;
i. **Bijbehorend bouwwerk:** functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw, losstaand gebouw of ander bouwwerk, met een dak;
j. **Vergunningsvrij bouwen:** bouwen zonder vergunning in de gevallen die staan vermeld in de artikelen 2 en 3 Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht;
k. **Gebouw:** elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijke met wanden omsloten ruimte vormt;
l. **Alternatieve woonvormen**: zijn woonconcepten die afwijken van de traditionele manieren van wonen, zoals het wonen in een (vrijstaand) huis of een appartementencomplex;
m. **Alternatieve woningen**: onder alternatieve woningen in deze beleidsregel wordt verstaan: mantelwoningen, generatiewoningen, flexwoningen en Tiny Houses;
n. **Bruto-oppervlak:** het oppervlak van de woning gemeten (conform NEN 2580) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende woning omhult;
o. **Bouwhoogte:** vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

Artikel 1:2 Vergunningplicht

Voor een bouwwerk moet een omgevingsvergunning voor bouwen worden aangevraagd bij het college van burgemeester en wethouders. In de gevallen die staan vermeld in de artikelen 2 en 3 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht mag vergunningsvrij worden gebouwd en dan is een aanvraag bij het college van burgemeester en wethouders niet noodzakelijk.

Artikel 1:3 Tijdelijkheid

Een omgevingsvergunning voor het bouwen en het gebruiken van tijdelijke alternatieve woonvormen wordt voor maximaal 10 jaar verleend wanneer er buitenplans wordt afgeweken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 Wabo in combinatie met artikel 4 en 5 van Bijlage II van het Bor.

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo kan aan een omgevingsvergunning een langere termijn worden verbonden. Deze buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan wordt getoetst aan een goede ruimtelijke onderbouwing, waarbij de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen moet afgegeven.

Na het verstrijken van de aangegeven termijn is de vergunninghouder verplicht om voor de verlening van de omgevingsvergunning de oorspronkelijke toestand hersteld te hebben.

Artikel 1:4 Hardheidsclausule
Het college handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

Artikel 1:5 Evaluatie
Twee jaar na vaststelling van deze beleidsregel volgt een evaluatie.

Artikel 1:6 Inwerkingtreding
Deze beleidsregel treedt in werking 1 dag na de bekendmaking.

Artikel 1:7 Citeertitel
Deze beleidsregel wordt aangehaald als ”Beleidsregel alternatieve woonvormen, gemeente Duiven”.

2. Mantel- en generatiewoning

Artikel 2:1 Definities

In dit beleidsstuk wordt verstaan onder:

a. **Mantelwonen:** samenwoonvorm vergelijkbaar met samenwonen in het kader van mantelzorg, voortkomend uit een onderlinge ondersteuningsrelatie echter zonder dat daarbij een medische indicatie nodig is;
b. **Mantelwoning:** een zelfstandige woonruimte naast het hoofdgebouw van maximaal bruto-oppervlak 100 m² en maximaal één bouwlaag, bewoonbaar door één persoon of één huishouden (maximaal 2 personen) waarvan één persoon de leeftijd van 55 jaar heeft bereikt;
c. **Generatiewoning:** een zelfstandige woonruimte van maximaal bruto-oppervlak 100 m² naast het hoofdgebouw waarbij meerdere generaties op één perceel wonen, bewoonbaar door maximaal één huishouden. Er dient sprake te zijn van een familierelatie van de eerste of tweede graad vanaf het moment van vergunningverlening;
d. **Generatie:** een categorie mensen die in dezelfde periode van 15 jaar geboren zijn;
e. **Sociale relatie:** onderlinge verbinding tussen personen voortkomend uit gezins- of familieverband of daarmee gelijk te stellen intensieve binding die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt;
f. **Zelfstandige woonruimte:** een woonruimte welke een eigen toegang heeft en welke door één persoon of één huishouden kan worden bewoond zonder dat degene afhankelijk is van wezenlijke nutsvoorzieningen buiten de woonruimte (zoals sanitaire voorzieningen en kookgelegenheid);
g. **Levensloopbestendige woning:** de definitie die wordt toegekend conform de Woonvisie Duiven 2021-2030.

Artikel 2:2 Aanvraag

De aanvraag voor een mantelwoning en generatiewoning gaat naast de voorgeschreven stukken, die staan genoemd in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en Regeling omgevingsrecht, in ieder geval vergezeld van de volgende informatie en stukken:

a. Volledige (persoons)gegevens van alle gebruiker(s) van de mantelwoning en/of de generatiewoning en de sociale relatie of generaties tussen verzoekers;
b. Bewijs van eigendom van het perceel waarop de aanvraag voor de zelfstandige woonruimte betrekking heeft en, voor zover van toepassing, bewijs dat de aanvrager gerechtigd is tot het doen van de aanvraag;
c. Het aantal personen dat de mantel- of generatiewoning gaat bewonen;
d. Situatieschets op schaal 1:100 (inclusief maatvoering en afstand tot perceelgrenzen) van het perceel met alle bouwwerken en parkeervoorziening conform Parkeerbeleidsplan Duiven 2022;
e. De bestaande en nieuwe plattegrond, gevels en doorsnede op schaal 1:100 van het te gebruiken gebouw voor de mantel- of generatievoorziening, voorzien van maatvoering en gebruiksfuncties van de ruimten;
f. Een landschappelijk inpassingsplan waarmee het plan voldoende landschappelijke inpassing dient te hebben.

Artikel 2:3 Besluit

In het besluit van de aanvraag van een mantel- of generatiewoning vermeldt het college in ieder geval de volgende informatie:

a. Het adres van mantel- of generatiewoning waarop de buitenplanse afwijking betrekking heeft;
b. Aantal parkeerplaatsen op het eigen terrein conform Parkeerbeleidsplan Duiven 2022;
c. Omschrijving van het verzoek (gebruik bestaand bouwwerk, oprichten nieuw bijgebouw mits dit binnen de bebouwmogelijkheden van het bestemmingsplan ligt);
d. Verwijzing naar het aanvraagformulier;
e. De eventuele overwegingen en voorschriften die aan de buitenplanse afwijking zijn verbonden.

Artikel 2:4 Voorwaarden
Als voorwaarde bij het besluit van een mantel- en/of generatiewoning, wordt in ieder geval opgenomen dat:
a. De mantel- en generatiewoning een zelfstandige woonruimte is met een maximaal bruto-oppervlak 100 m²;
b. Bij de mantelwoning sprake moet zijn van een sociale relatie als bedoeld in artikel 2:1;
c. Bij de generatiewoning sprake moet zijn van meerdere generaties als bedoeld in artikel 2:1;
d. De mantel- en generatiewoning wordt beperkt tot maximaal één per perceel;
e. Er sprake dient te zijn van een goede ruimtelijke ordening en goede ruimtelijke, milieutechnische en stedenbouwkundige inpassing. Dat wil zeggen dat gebruiksmogelijkheden en het woongenot van omliggende gronden niet onevenredig mogen worden belemmerd en dat er geen sprake mag zijn van een onevenredige toename van gebruik-, verkeer- en parkeerdruk. Ook dient er sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat minimaal gelijk aan die van de hoofdwoning;
f. Het landschappelijk inpassingsplan binnen één jaar na plaatsing van de mantel- of generatiewoning uitgevoerd dient te worden;
g. Indien er geen gebruik meer wordt gemaakt van de mantel- en/of generatiewoning door de gebruiker(s) van de verleende vergunning, het gebruik ongedaan dient te worden gemaakt en te blijven;
h. Wanneer de mantel- of generatiewoning in het buitengebied nieuw wordt geplaatst, moet de mantel- of generatiewoning eenvoudig geheel of in delen kunnen worden verplaatst.

Artikel 2:5 Weigering
Het college weigert een aanvraag voor een mantelwoning of generatiewoning indien:
a. Niet wordt voldaan aan de definities mantel- en generatiewoning op grond van artikel 2:1;
b. Geen sprake is van een sociale relatie of meerdere generaties tussen de gebruiker(s) van de mantel- of generatiewoning en de eigenaar van het perceel waar de mantel- of generatiewoning wordt gesitueerd;
c. Niet wordt voldaan aan de Parkeerbeleidsplan Duiven 2022;
d. Niet wordt voldaan aan de Bouwverordening gemeente Duiven;
e. De mantelwoning en/of generatiewoning niet voldoet aan de geldende wet- en regelgeving.

Artikel 2:6 Intrekking en beëindiging
a. De tijdelijke vergunning vervalt van rechtswege na een periode van maximaal 10 jaar wanneer het college buitenplans heeft afgeweken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 Wabo;
b. De tijdelijke vergunning vervalt van rechtswege na de periode van de aangegeven termijn die aan de omgevingsvergunning is verbonden wanneer het college buitenplans heeft afgeweken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo;

c. De mantelvoorziening is een persoonsgebonden vergunning en vervalt de sociale relatie door verhuizing, overlijden of andere oorzaken, dan vervalt ook de vergunning voor het gebruik van de mantelvoorziening;

d. Het college kan de omgevingsvergunning intrekken indien de vergunninghouder een jaar na het onherroepelijk worden van het besluit geen gebruik heeft gemaakt van de vergunning of de reeds gerealiseerde mantel- of generatiewoning langer dan een jaar niet gebruikt is;

e. De omgevingsvergunning wordt ingetrokken indien de vergunninghouder schriftelijk te kennen heeft gegeven geen gebruik meer te willen maken van de omgevingsvergunning;

f. De omgevingsvergunning wordt ingetrokken indien gebleken is dat de mantel- of generatiewoning wordt gebruikt voor recreatieve doeleinden en/of commerciële verhuur;

g. De omgevingsvergunning wordt ingetrokken Indien gebruikers conform de verleende vergunning niet meer woonachtig zijn op het perceel (verhuizing, overlijden);

h. De omgevingsvergunning wordt ingetrokken Indien niet meer wordt voldaan aan de definities mantel- en generatiewoning op grond van artikel 2:1;

i. Na intrekking en/of beëindiging van de omgevingsvergunning van de betreffende mantel- of generatiesituatie dient het gebruik van de mantel- of generatiewoning binnen drie maanden na beëindiging ongedaan te worden gemaakt en te blijven;

j. Na intrekking en/of beëindiging van de omgevingsvergunning dient het bouwwerk verwijderd te worden;

k. Na intrekking en/of beëindiging van de omgevingsvergunning is de vergunninghouder verplicht om voor de verlening van de omgevingsvergunning de oorspronkelijke toestand hersteld te hebben;

l. Op lid g van dit artikel wordt een uitzondering gemaakt wanneer een mantel- of generatiewoning na ingebruikname zich leent voor gebruik van een andere vorm van woning als bedoeld in artikel 2.1, dan kan er een nieuwe aanvraag voor een vergunning voor die woonvorm worden ingediend.

3. Flexwoningen

Artikel 3:1 Definities

a. **Flexwoning:** een modulaire woning van tijdelijke aard. Een flexwoning is een stapelbare, verplaatsbare, schakelbare, splitsbare of aanpasbare woning, waarbij de locatie een tijdelijk karakter heeft en de bruto-oppervlakte maximaal 50 m² bedraagt;
b. **Modulaire woning:** een woning dat uit voorgevormde onderdelen bestaat. Een modulaire woning kan binnen één dag worden gerealiseerd, worden verplaatst en worden geamoveerd.

Artikel 3:2 Aanvraag

De aanvraag voor een flexwoning gaat naast de voorgeschreven stukken, die staan genoemd in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en Regeling omgevingsrecht, in ieder geval vergezeld van de volgende informatie en stukken:

a. Bewijs van eigendom of (voorlopige) overeenkomst van aankoop van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft en, voor zover van toepassing, bewijs dat de aanvrager gerechtigd is tot het doen van de aanvraag;
b. Situatieschets op schaal 1:100 (inclusief maatvoering en afstand tot perceelgrenzen) van het perceel met alle bouwwerken en parkeervoorziening conform Parkeerbeleidsplan Duiven 2022;
c. Uitwerking van de situatie na afloop tijdelijkheid op schaal 1:100, met uitwerking wat er met de woningen na afloop van de tijdelijke bestemming zal gebeuren;
d. Een beschrijving van hoe de grond weer in de huidige staat zal worden teruggebracht, inclusief de financiële gevolgen hiervan en voor wie deze voor rekening komen;
e. Een landschappelijk inpassingsplan waarmee het plan voldoende landschappelijke inpassing dient te hebben.

Artikel 3:3 Besluit

In het besluit van de aanvraag van een flexwoning vermeldt het college in ieder geval de volgende informatie:

a. Het adres van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft;
b. De duur van de verleende vergunning;
c. De hoeveelheid maximaal aantal flexwoningen op een perceel;
d. Aantal parkeerplaatsen op het eigen terrein conform Parkeerbeleidsplan Duiven 2022;
e. Omschrijving van het verzoek van de initiatiefnemer;
f. Verwijzing naar het aanvraagformulier;
g. De eventuele overwegingen en voorschriften die aan de buitenplanse afwijking zijn verbonden.

Artikel 3:4 Voorwaarden

Als voorwaarde bij het besluit van een flexwoning, wordt in ieder geval opgenomen dat:

a. De bruto-oppervlakte van een flexwoning maximaal 50 m² bedraagt;
b. De bouwhoogte van één flexwoning maximaal 4,5 meter bedraagt;
c. De flexwoning bewoond mag worden door maximaal één huishouden;
d. De flexwoning moet eenvoudig geheel of in delen kunnen worden verplaatst;
e. Er dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening en goede ruimtelijke, milieutechnische en stedenbouwkundige inpassing. Dat wil zeggen dat gebruiksmogelijkheden en het woongenot van omliggende gronden niet onevenredig mogen

worden belemmerd en dat er geen sprake mag zijn van een onevenredige toename van gebruik-, verkeer- en parkeerdruk;

f. Het landschappelijk inpassingsplan binnen één jaar na plaatsing van de flexwoning(en) uitgevoerd dient te worden.

Artikel 3:5 Weigering

Het college weigert een aanvraag voor een flexwoning indien:

a. Niet wordt voldaan aan de definitie flexwoning op grond van artikel 3:1;
b. De flexwoning hoger is dan 4,5 meter;
c. De flexwoning niet geheel of in delen verplaatst kan worden;
d. Niet wordt voldaan aan de Parkeerbeleidsplan Duiven 2022;
e. Niet wordt voldaan aan de Bouwverordening gemeente Duiven;
f. De flexwoning niet voldoet aan de geldende wet- en regelgeving.

Artikel 3:6 Intrekking en beëindiging

a. De tijdelijke vergunning vervalt van rechtswege na een periode van maximaal 10 jaar wanneer het college buitenplans heeft afgeweken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 Wabo;
b. De tijdelijke vergunning vervalt van rechtswege na de periode van de aangegeven termijn die aan de omgevingsvergunning is verbonden wanneer het college buitenplans heeft afgeweken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo;
c. Het college kan de omgevingsvergunning intrekken indien de vergunninghouder een jaar na het onherroepelijk worden van het besluit geen gebruik heeft gemaakt van de vergunning of de reeds gerealiseerde flexwoning langer dan een jaar niet gebruikt is;
d. De omgevingsvergunning wordt ingetrokken indien de vergunninghouder schriftelijk te kennen heeft gegeven geen gebruik meer te willen maken van de omgevingsvergunning;
e. De omgevingsvergunning wordt ingetrokken indien gebleken is dat de flexwoning wordt gebruikt voor recreatieve doeleinden;
f. De omgevingsvergunning wordt ingetrokken indien niet meer wordt voldaan aan de definitie flexwoning op grond van artikel 3:1;
g. Na intrekking en/of beëindiging van de omgevingsvergunning van de betreffende flexwoning dient het gebruik van de flexwoning binnen drie maanden na beëindiging ongedaan te worden gemaakt en te blijven. Binnen twee jaar dient de woning in haar volledigheid te zijn verplaatst;
h. Na intrekking en/of beëindiging van de omgevingsvergunning dient het bouwwerk verwijderd te worden;
i. Na intrekking en/of beëindiging van de omgevingsvergunning is de vergunninghouder verplicht om voor de verlening van de omgevingsvergunning de oorspronkelijke toestand hersteld te hebben.

4. Tiny House

Artikel 4:1 Definities

- **a. Tiny House:** een kleine en volwaardige woning met een bruto-oppervlak van maximaal 50 m², met een zo klein mogelijke ecologische voetafdruk. In een Tiny House wordt permanent gewoond en ze zijn te onderscheiden in verplaatsbare en niet-verplaatsbare woningen;
- **b. Off-grid:** een op zichzelf staand, zelfstandig functionerend en volledig zelfvoorzienend gebouw zonder aansluiting op het gas en elektriciteit, al dan niet voorzien van een riolering.

Artikel 4:2 Aanvraag

De aanvraag voor een Tiny House gaat naast de voorgeschreven stukken, die staan genoemd in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en Regeling omgevingsrecht, in ieder geval vergezeld van de volgende informatie en stukken:

- **a.** Bewijs van eigendom of (voorlopige) overeenkomst van aankoop van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft en, voor zover van toepassing, bewijs dat de aanvrager gerechtigd is tot het doen van de aanvraag;
- **b.** Situatieschets op schaal 1:100 (inclusief maatvoering en afstand tot perceelgrenzen) van het perceel met alle bouwwerken en parkeervoorziening conform Parkeerbeleidsplan Duiven 2022;
- **c.** De bestaande en nieuwe plattegrond, gevels en doorsnede op schaal 1:100 van het te gebruiken gebouw voor de Tiny House, voorzien van maatvoering en gebruiksfuncties van de ruimten;
- **d.** Een landschappelijk inpassingsplan waarmee het plan voldoende landschappelijke inpassing dient te hebben.

Artikel 4:3 Besluit

In het besluit van de aanvraag van een Tiny House vermeldt het college in ieder geval de volgende informatie:

a. Het adres van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft;
b. Eventueel de duur van de verleende vergunning;
c. Aantal parkeerplaatsen op het eigen terrein conform Parkeerbeleidsplan Duiven 2022;
d. Omschrijving van het verzoek van de initiatiefnemer(s);
e. Verwijzing naar het aanvraagformulier;
f. De eventuele overwegingen en voorschriften die aan de buitenplanse afwijking zijn verbonden;
g. Of de Tiny House kan worden aangeduid als ‘off-grid’ zoals beschreven in artikel 4:1.

Artikel 4:4 Voorwaarden

Als voorwaarde bij het besluit van een Tiny House, wordt in ieder geval opgenomen dat:

- **a.** Een Tiny House een bruto-oppervlak van maximaal 50 m² heeft;
- **b.** De bouwhoogte van een Tiny House maximaal 4 meter is;
- **c.** Een Tiny House bewoond mag worden door maximaal één huishouden;
- **d.** Tiny Houses gemaakt worden van duurzame materialen en hebben een lage ecologische voetafdruk;
- **e.** Voor permanente Tiny Houses is niet verplicht dat deze mobiel of eenvoudig demonteerbaar zijn. Voor tijdelijke Tiny Houses is wel verplicht dat deze mobiel of relatief eenvoudig demonteerbaar zijn;

f. Er dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening en goede ruimtelijke, milieutechnische en stedenbouwkundige inpassing. Dat wil zeggen dat gebruiksmogelijkheden en het woongenot van omliggende gronden niet onevenredig mogen worden belemmerd en dat er geen sprake mag zijn van een onevenredige toename van gebruik-, verkeer- en parkeerdruk;
g. Het landschappelijk inpassingsplan binnen één jaar na plaatsing van de Tiny House uitgevoerd dient te worden;
h. Indien er geen gebruik meer wordt gemaakt van de Tiny House door de gebruiker(s) van de verleende vergunning, het gebruik ongedaan dient te worden gemaakt en te blijven.

Artikel 4:5 Weigering
Het college weigert een aanvraag voor een Tiny House indien:
a. Niet wordt voldaan aan de definitie Tiny House op grond van artikel 4:1;
b. Niet wordt voldaan aan de definitie off grid op grond van artikel 4:1;
c. Niet wordt voldaan aan de Parkeerbeleidsplan Duiven 2022;
d. Niet wordt voldaan aan de Bouwverordening gemeente Duiven;
e. De Tiny House niet voldoet aan de geldende wet- en regelgeving.

Artikel 4:6 Intrekking en beëindiging
a. De tijdelijke vergunning vervalt van rechtswege na een periode van maximaal 10 jaar wanneer het college buitenplans heeft afgeweken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 Wabo;
b. De tijdelijke vergunning vervalt van rechtswege na de periode van de aangegeven termijn die aan de omgevingsvergunning is verbonden wanneer het college buitenplans heeft afgeweken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo;
c. Het college kan de omgevingsvergunning intrekken indien de vergunninghouder een jaar na het onherroepelijk worden van het besluit geen gebruik heeft gemaakt van de vergunning of de reeds gerealiseerde Tiny House langer dan een jaar niet gebruikt is;
d. De omgevingsvergunning wordt ingetrokken indien de vergunninghouder schriftelijk te kennen heeft gegeven geen gebruik meer te willen maken van de omgevingsvergunning;
e. De omgevingsvergunning wordt ingetrokken indien gebleken is dat de Tiny House wordt gebruikt voor recreatieve doeleinden;
f. De omgevingsvergunning wordt ingetrokken Indien niet meer wordt voldaan aan de definitie Tiny House op grond van artikel 4:1;
g. Na intrekking en/of beëindiging van de omgevingsvergunning van de betreffende Tiny House dient het gebruik van de Tiny House binnen drie maanden na beëindiging ongedaan te worden gemaakt en te blijven;
h. Na intrekking en/of beëindiging van de omgevingsvergunning dient het bouwwerk verwijderd te worden;
i. Na intrekking en/of beëindiging van de omgevingsvergunning is de vergunninghouder verplicht om voor de verlening van de omgevingsvergunning de oorspronkelijke toestand hersteld te hebben.

Algemene toelichting

Aanleiding

De gemeente Duiven kent, net zoals de rest van Nederland, grote woningbouwopgaven. Dit vraagt niet alleen om nieuwbouw, maar ook het creatief omgaan met bebouwingsmogelijkheden.

De behoefte naar alternatieve woonvormen wordt steeds groter, ook in de gemeente Duiven. Steeds meer mensen zoeken naar een betaalbare woning door de afnemende koopkracht, energiecrisis en de stijgende woningprijzen.

Steeds vaker willen ouders/senioren zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Voor de mensen die een zorgindicatie hebben is dit mogelijk met een regeling voor mantelzorgwoningen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Als er (nog) geen mantelzorgsituatie is, dan is het bij elkaar wonen op één perceel niet mogelijk op grond van het bestemmingsplan.

Naast senioren hebben ook jongeren behoefte aan betaalbare woningen. Generatiewoningen en Tiny Houses kunnen daarbij de uitkomst zijn om uit huis te kunnen.

Daarnaast is er ook behoefte aan extra woonvormen voor spoedzoekers. Flexwoningen kunnen mensen met spoed vooruithelpen die geen woning kunnen vinden in de huidige woningmarkt. Hiermee verbeteren we de doorstroom van de woningmarkt.

Ook voor mensen die klein, betaalbaar en CO2-neutraal willen leven en wonen, is een Tiny House een mogelijkheid. Door de klimaatverandering zijn mensen bewuster bezig met hun voetafdruk en dus ook met hun impact op de omgeving voor wat betreft het wonen.

Om hierin (tijdelijk) te voorzien heeft de gemeente Duiven het alternatieve woonvormenbeleid opgesteld.

In deze beleidsregel worden de voorwaarden vastgesteld op basis waarvan de gemeente mee wil werken aan de alternatieve woonvorm initiatieven.

Alternatieve woonvormen

Er bestaan verschillende soorten alternatieve woonvormen. Alternatieve woningen zijn kleine (landelijke) woonvormen die verplaatsbaar en demonteerbaar zijn. Deze beleidsregel beperkt zich tot de mantelwoning, de generatiewoning, de flexwoning en de Tiny House.

Mantel- en generatiewoning

Mantelwoning

Voorafgaand aan de intensieve mantelzorgrelatie kan er ook sprake zijn van een minder intensieve of toekomstige zorgrelatie.

Bij de mantelvoorziening moet er sprake zijn van een sociale relatie. Meestal is er dan sprake van een familierelatie (ouder-kind), maar er kan ook sprake zijn van een intensieve sociale band tussen vrienden of kennissen. Dit zal dan wel goed moeten worden onderbouwd en worden aangetoond. Het is dus niet de bedoeling om huisvesting aan willekeurige derden te verlenen wanneer er een aanvraag wordt gedaan voor een mantelwoning.

Een mantelwoning mag bewoond worden door maximaal één huishouden. Dit huishouden mag bestaan uit maximaal twee personen waarvan één persoon de leeftijd van 55 jaar heeft bereikt.

Een mantelwoning heeft een zelfstandige woonruimte van maximaal 100 m² welke een eigen toegang heeft en welke door één persoon of één huishouden kan worden bewoond zonder dat degene afhankelijk is van wezenlijke nutsvoorzieningen buiten de woonruimte (zoals sanitaire voorzieningen en kookgelegenheid).

De mantelvoorziening is een tijdelijke, persoonsgebonden voorziening. Zodra de mantelbehoefte komt te vervallen, bijvoorbeeld omdat iemand komt te overlijden of verhuist naar een verpleeg- of verzorgingstehuis, vervalt ook de mogelijkheid om het betreffende bijgebouw te bewonen. Voor een mantelwoning wordt een vergunning verleend voor maximaal 10 jaar dan wel de maximale aangegeven termijn die door het college wordt gegeven. Na die periode dient een heroverweging plaats te vinden. Mogelijk dat er op dat moment wel sprake is van een intensieve zorgrelatie en dus een mantelzorg indicatie. Op dat moment kan een ontheffing voor een mantelzorgwoning worden aangevraagd. Wanneer er geen sprake is van een mantelzorgsituatie dient de vergunninghouder na de termijn de oorspronkelijke toestand weer te herstellen.

Generatiewoning
Een generatiewoning is eveneens een zelfstandige woning op het perceel behorende bij de hoofdwoning. Deze woning is niet bedoeld voor degene die je verzorgt. In een generatiewoning wonen meerdere generaties op één perceel en er moet sprake zijn van een familierelatie van de eerste of tweede graad vanaf het moment van vergunningverlening. De generatiewoning kan bewoond worden door één huishouden.

Ook een generatiewoning heeft een zelfstandige woonruimte van maximaal 100 m² welke een eigen toegang heeft en welke door één persoon of één huishouden kan worden bewoond zonder dat degene afhankelijk is van wezenlijke nutsvoorzieningen buiten de woonruimte (zoals sanitaire voorzieningen en kookgelegenheid).

Een generatiewoning kan zowel permanent als tijdelijk zijn. Wanneer de initiatiefnemer permanent in de generatiewoning wil wonen, dan moet het bestemmingsplan worden aangepast. Als er sprake is van een tijdelijke generatiewoning, dan wordt er een vergunning verleend voor maximaal 10 jaar dan wel de maximale aangegeven termijn die door het college wordt gegeven. De keuze voor wel of geen tijdelijk karakter heeft verschillende gevolgen. Onder andere voor de procedure (na tijdelijke invulling dient de locatie formeel weer in oorspronkelijke staat hersteld te worden). Ook heeft het gevolgen voor de bouwvoorschriften vanuit het Bouwbesluit 2012. Voor tijdelijke bouwwerken kunnen minder strenge bouwregels van toepassing zijn.

Flexwoningen
Een flexwoning is een modulaire woning van tijdelijke aard. Modulair betekent dat het uit voorgevormde onderdelen bestaat. Een modulaire woning kan binnen één dag worden gerealiseerd, worden verplaatst en worden geamoveerd. Daarmee kan een flexwoning snel worden geplaatst, maar ook snel worden verwijderd en elders worden herplaatst.

Een flexwoning is een stapelbare, verplaatsbare, schakelbare, splitsbare of aanpasbare woning, waarbij de locatie een tijdelijk karakter heeft. Vooraf wordt de woontermijn vastgesteld en de woonfunctie staat centraal. Bouwketen, woonwagens en woonunits zijn geen flexwoningen.

De bruto-oppervlakte van een flexwoning bedraagt maximaal 50 m². De bouwhoogte van een flexwoning bedraagt maximaal 4,5 meter. Hiermee is sprake van gelijkvloerse tijdelijke woning met beperkte zolder. Wanneer er behoefte is aan hoogbouw, kunnen er meerdere flexwoningen op elkaar worden gestapeld, zolang de bouwhoogte van iedere flexwoning maximaal 4,5 meter hoog is. De flexwoning mag bewoond worden door maximaal één huishouden.

Voor de behoefte aan bergingsruimte wordt in beginsel gebruik gemaakt van bestaande bijgebouwen op het terrein. Voor zover dat niet mogelijk is, is een ondergeschikte flexberging toegestaan (max 10 m²) als onderdeel van de flexwoning. Dit moet dan worden aangegeven in het landelijke inpassingsplan die bij de aanvraag wordt ingediend. Dit kunnen zowel individuele als gezamenlijke bergingsruimtes zijn.

Een omgevingsvergunning voor een flexwoning wordt voor maximaal 10 jaar verleend of voor maximaal de aangegeven termijn die door het college wordt gegeven. Na de termijn dient de vergunninghouder de oorspronkelijke toestand weer te herstellen.

Tiny Houses
Een Tiny House is een betaalbaar en compact huis(je) met een woonoppervlak van maximaal 50 m². Een Tiny House is daarnaast zeer duurzaam (klimaatneutraal) en een teken van innovativiteit. Klimaatneutraal wil zeggen dat het proces of product over de gehele keten niet bijdraagt aan de klimaatverandering, dit wordt ook wel CO2- neutraal genoemd.

De bouwhoogte van een Tiny House is maximaal 4 meter en een Tiny House moet worden gemaakt van duurzame materialen. Daarnaast is een Tiny House niet aangesloten op een aardgasnet en elektriciteitsnet, maar er kan wel worden voorzien van riolering. Er zijn verschillende technische voorzieningen die mogelijk maken dat een Tiny House klimaatneutraal is, door bijvoorbeeld zonnepanelen, zonnekegels, waterpompen, palletkachels en palletketels.

De Tiny House mag bewoond worden door maximaal één huishouden.

Tiny Houses kunnen tijdelijk of permanent worden geplaatst. Wanneer de initiatiefnemer permanent in een Tiny House wil wonen, dan moet het bestemmingsplan worden aangepast. Als er sprake is van een tijdelijke Tiny House, dan wordt er een vergunning verleend voor maximaal 10 jaar dan wel de maximale aangegeven termijn die door het college wordt gegeven. De keuze voor wel of geen tijdelijk karakter heeft verschillende gevolgen. Onder andere voor de procedure (na tijdelijke invulling dient de locatie formeel weer in oorspronkelijke staat hersteld te worden). Ook heeft het gevolgen voor de bouwvoorschriften vanuit het Bouwbesluit 2012. Voor tijdelijke bouwwerken kunnen minder strenge bouwregels van toepassing zijn. Daarnaast heeft de tijdelijkheid gevolgen voor initiatiefnemers, omdat zij hierdoor mogelijk een aantal keer moeten verhuizen.

Hoe willen we omgaan met initiatieven van alternatieve woonvormen?
Bestemmingsplan
De bestemmingsplannen van de gemeente Duiven voorzien geen mogelijkheden voor alternatieve woonvormen. De gemeente vindt het wel belangrijk dat alternatieve woonvormen kunnen worden gerealiseerd. Daarom biedt deze beleidsregel twee mogelijkheden. Ten eerste kan het college ervoor kiezen om tijdelijk af te wijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 en 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De tweede mogelijkheid van het college is om een nieuw bestemmingsplan voor te leggen aan de gemeenteraad op grond van artikel

3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. De gemeenteraad moet dan het nieuwe bestemmingsplan vaststellen.

Zowel een bestemmingsplan als een afwijking op een bestemmingsplan dient op een juridisch correcte wijze gemotiveerd te worden vastgelegd. Een motivatie dient in de toelichting van een bestemmingsplan te zijn opgenomen. In die toelichting wordt een complete afweging gedaan op basis van geldend beleid.

Permanent
Dit beleidsregel voorziet in permanente alternatieve woonvormen. Wanneer een alternatieve woonvorm permanent wordt gerealiseerd op grond van deze beleidsregel, moet het bestemmingsplan worden aangepast. Het college komt met een nieuw bestemmingsplan naar de gemeenteraad en zij moeten het bestemmingsplan vaststellen.

Tijdelijkheid
Een aantal alternatieve woonvormen kunnen uitsluitend tijdelijk worden geplaatst. Dit hangt af van het type woonvorm. Wanneer een alternatieve woonvorm tijdelijk is toegestaan, dan geeft het college dat aan in het besluit.

Wanneer er van het bestemmingsplan wordt afgeweken, kan dit voor maximaal 10 jaar op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 4, lid 11, Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

Wanneer het college een omgevingsvergunning wil verlenen voor een langere termijn dan 10 jaar, dan kan zij buitenplans afwijken op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Dit kan alleen worden gedaan wanneer er een goede ruimtelijke onderbouwing is waarbij de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen moet afgeven.

Het college besluit wat wenselijk is met betrekking tot de tijdelijkheid van een alternatieve woonvorm. Zij geven in het besluit aan hoe ze afwijken van het bestemmingsplan. Daarbij vermelden ze ook de termijn voor de verleende omgevingsvergunning. Na de termijn dient de vergunninghouder de oorspronkelijke toestand weer te herstellen.

Goede ruimtelijke ordening en passend in de omgeving
Bij het toestaan van alternatieve woonvormen dient er sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening en goede ruimtelijke, milieutechnische en stedenbouwkundige inpassing. Er mag geen sprake zijn van aantasting van het woongenot van omwonenden en de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen. Ook kan er in sommige gevallen sprake zijn van een nadere milieutechnische toetsing. Dat kan betekenen dat er een extra ruimtelijke onderbouwing of nader milieuonderzoek moet worden aangeleverd. Verder mag er geen sprake zijn van een onevenredige toename van gebruik-, verkeer-, en parkeerdruk.

(Bouw)technische voorschriften
Een alternatieve woonvorm moet technisch geschikt zijn om in te kunnen wonen. De alternatieve woonvormen moeten daarom voldoen aan de (bouw)technische voorschriften in het Bouwbesluit 2012. Wanneer de Omgevingswet in werking treedt, moet er voldaan worden aan het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Wettelijk kader
Met deze beleidsregel wordt aangegeven hoe invulling zal worden gegeven voor verlening van een omgevingsvergunning waarbij een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld dan wel van het bestemmingsplan wordt afgeweken voor het realiseren van alternatieve woonvormen. Deze beleidsregel geeft duidelijkheid en rechtszekerheid aan de burger. Ook maakt het beleid het mogelijk om als gemeente sneller te reageren op aanvragen.

Artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro)
Artikel 3.1, eerste lid, van de Wro bepaalt dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied één of meer bestemmingsplannen vaststelt, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven.

Artikel 2.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
Artikel 2.12, eerste lid, van de Wabo maakt het mogelijk om alsnog een omgevingsvergunning te verstrekken, mits deze niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening, als de omgevingsvergunning verleend kan worden middels een afwijking op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 van de Wabo in combinatie met artikel 4 en 5 van Bijlage II van het Bor. Daarnaast biedt artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo ook de mogelijk om van een omgevingsvergunning af te wijken, mits met goede ruimtelijke onderbouwing en verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad.

Artikel 4 Bijlage II Besluit omgevingsrecht (Bor)
Voor verlening van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12 eerste lid onder a, onder sublid 2, van de wet van het bestemmingsplan of beheersverordening wordt afgeweken, komt o.a. in aanmerking “ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogte tien jaar” (artikel 4, lid 11, bijlage II Bor).

Artikel 5 Bijlage II Besluit omgevingsrecht (Bor)
Bij de toepassing van artikel 4 Bijlage II van de Bor blijft het aantal woningen gelijk. Deze eis is niet van toepassing op de gevallen bedoeld in o.a. artikel 4 lid 9 en 11.

Binnen het bovengenoemde wettelijk kader kan het college van burgemeester en wethouders van een bestemmingsplan afwijken of een nieuw bestemmingsplan voorleggen aan de gemeenteraad. De mogelijkheden zijn ruim omschreven.

Het is wenselijk om alternatieve woonvormen zowel binnen als buiten de bebouwde kom toe te staan en hiervoor beleid te formuleren, waardoor bij de beoordeling van een aanvraag een eenduidige belangenafweging kan plaatsvinden. De voorwaarden om mee te werken aan alternatieve woonvormen zijn vervat in de betreffende beleidsregel.

Belastingtechnische en juridische consequenties
De alternatieve woonvormen voldoen aan de criteria van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) en krijgen in alle gevallen een huisnummer toegewezen en hebben daarmee dus een eigen

adres. Er zal een officieel huisnummerbesluit worden genomen gelijktijdig met de afgifte van de omgevingsvergunning voor het planologisch afwijken/bouwen.

Inwoners moeten rekening houden met het feit dat door het toewijzen van een eigen huisnummer aan de alternatieve woningen er een dubbele WOZ-vaststelling kan plaatsvinden die heeft invloed op de OZB-belastingen en andere gemeentelijke belastingen.

Artikelsgewijze toelichting

Voor de algemene regels geldt:

Artikel 1:1 Begripsbepalingen
Voor het toepassen van deze beleidsregel is van belang wat met bepaalde begrippen wordt bedoeld. Daar waar geen definitie is opgenomen wordt aangesloten bij het normale spraakgebruik.

Artikel 1:2 Vergunningsplicht
Dit artikel bepaalt dat er een omgevingsvergunning voor bouwen aangevraagd moet worden bij het college voor initiatieven van alternatieve woonvormen. Dit artikel geeft ook aan wanneer er vergunningsvrij gebouwd kan worden en dan is een omgevingsvergunning niet noodzakelijk.

Artikel 1:3 Tijdelijkheid
Dit artikel bepaalt de maximale duur van een tijdelijke omgevingsvergunning. De maximale duur hangt af van de mogelijkheden voor het afwijken van het bestemmingsplan.

Artikel 1:4 Hardheidsclausule
Dit artikel bepaalt dat het college handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

Artikel 1:5 Evaluatie
Dit artikel bepaalt dat twee jaar na vaststelling van deze beleidsregel een evaluatie volgt.

Artikel 1:6 Inwerkingtreding
Dit artikel regelt de inwerkingtreding van deze beleidsregel, namelijk de dag na de bekendmaking.

Artikel 1:7 Citeertitel
Dit artikel geeft aan hoe de beleidsregel moet worden aangehaald.

Na de algemene regels volgen de regels per alternatieve woonvorm. Deze artikelen zijn allemaal als volgt opgebouwd:

Artikel 1 Definities
Voor het toepassen van deze beleidsregel is van belang wat met bepaalde begrippen wordt bedoeld. Daar waar geen definitie is opgenomen wordt aangesloten bij het normale spraakgebruik.

Artikel 2 Aanvraag
De (reguliere of uitgebreide) procedure van de aanvraag is onderdeel van de Wabo. Bij of krachtens die wet, de Awb en de Regeling omgevingsrecht wordt ook bepaald op welke wijze een aanvraag moet worden ingediend en welke informatie moet worden meegezonden. Daarnaast gelden voor deze specifieke aanvraag ook de eisen zoals genoemd in dit artikel.

Artikel 3 Besluit
Dit artikel bepaalt het minimum aan informatie dat door het college wordt opgenomen in de omgevingsvergunning. Op deze wijze staat vast waar een alternatieve woonvorm zich exact bevind, wie zich daar gaat vestigen en welke voorschriften zijn opgelegd.

Artikel 4 Voorwaarden
Dit artikel bepaalt de voorwaarden die gekoppeld worden aan de te verlenen vergunning.

Artikel 5 Weigering
Dit artikel geeft aan wanneer de aanvraag moet worden geweigerd door het college.

Artikel 6 Intrekking en beëindiging
Dit artikel geeft het college de mogelijkheid om de verleende omgevingsvergunning in te trekken of te beëindigen indien de daarin genoemde situatie zich voordoet.