

Beleidsregel tijdelijke woningen op particuliere erven

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westerveld;

overwegende dat het gewenst is om een beleidsregel vast te stellen voor

de realisatie van tijdelijke woningen op particuliere erven;

omdat,

- De druk op de woningmarkt ook in Westerveld erg hoog is;
- Met name starters maar bijvoorbeeld ook ouderen hierdoor moeilijk voor hen geschikte en betaalbare woonruimte kunnen vinden;
- De gemeente inzet op de snelle realisatie van meer woningen, maar dat dit als gevolg van procedures nog enkele jaren zal vergen;
- Het daarom wenselijk is om voor woningzoekenden ook een tijdelijke oplossing te bieden;

gelet op artikelen 4:81 en 4.83 van de Algemene wet bestuursrecht;

gelet op de artikelen 5.1 lid 1 onder a en lid 2 onder a, 5.18, lid 1, en 5.21, lid 2, onder b, van de Omgevingswet juncto artikel 8.0a, lid 2, van het Besluit kwaliteit leefomgeving;

besluit vast te stellen de volgende beleidsregel:

Beleidsregel tijdelijke woningen op particuliere erven

Artikel 1: Begripsbepalingen

Aansluitend zij- of achtererf: de erfgrenzen aan weerszijden van- en achter het hoofdgebouw, vanaf de straatzijde gezien;

Bestaande bebouwing: één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde, die op het tijdstip van inwerkingtreding van deze beleidsregel aanwezig of in uitvoering is/zijn;

Beleidsregel: beleidsregel tijdelijke woningen op particuliere erven;

Bijgebouw: 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;

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 de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, zolder, dakopbouw of setback;

College: college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westerveld;

Duurzaam verblijf: het verblijven van een huishouden in een woning voor een langdurige periode;

Gebouw: elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

Hoofdgebouw: gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is. Indien het hoofdgebouw geen woning is, maar op het perceel wel een bedrijfswoning aanwezig is, wordt voor de toepassing van het bepaalde over bijbehorende bebouwing, de bedrijfswoning als hoofdgebouw aangemerkt;

Huishouden: één of meer personen, waarvan tenminste één een kind of ander familielid is van de hoofdbewoner, die samen een woning/wooneenheid bewonen en zichzelf niet-bedrijfsmatig voorzien van de dagelijkse behoeften. In het geval van twee of meer personen moet er sprake zijn van een duurzame gemeenschappelijke huishouding;

Initiatiefnemer/aanvrager: de indiener van het verzoek;

Bijwooneenheid: een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden en daaraan ondergeschikte functies, in een bestaand bijgebouw;

Nieuwbouw: een gebouw dat nog gebouwd moet worden;

Voorgevel hoofdgebouw: de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een gebouw met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

Voorgevel (flex)woning/wooneenheid: de beeldbepalende gevel, veelal bevindt de hoofdingang van het gebouw zich in deze gevel;

(Flex)woning/wooneenheid: een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden en daaraan ondergeschikte functies.

Artikel 2: Criteria toevoegen tijdelijke (flex)woning/wooneenheid op particulier erf via nieuwbouw

Het college verleent een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1) Woonruimte

- a. De aanvraag voor een omgevingsvergunning heeft betrekking op het toevoegen van één extra (flex)woning/wooneenheid voor de duur van maximaal 15 jaar.
- b. De tijdelijke (flex)woning/wooneenheid mag slechts door één huishouden bewoond worden.
- c. De tijdelijke (flex)woning/wooneenheid voldoet aan de eisen als bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving en is bij voorkeur modulair/circulair.
- d. De bouwlagen van de tijdelijke (flex)woning/wooneenheid zijn ondergeschikt aan de bestaande bebouwing volgens de stedenbouwkundige tabel, die onderdeel uitmaakt van deze beleidsregel (bijlage “Stedenbouwkundige eisen tijdelijke (flex)woning/wooneenheid op particulier erf via nieuwbouw”).
- e. Na afloop van de looptijd van de omgevingsvergunning wordt de tijdelijke (flex)woning/wooneenheid verwijderd.

- f. De voorgevel van de tijdelijke (flex)woning/wooneenheid staat altijd één van de twee onderstaande richtingen op:

1. Richting de bestaande bebouwing, om te benadrukken dat het ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
2. Richting de weg, om een historische (werk)schuur te imiteren.

De hoofdtoegang tot de tijdelijke (flex)woning/wooneenheid hoeft zich niet te bevinden in de voorgevel.

2) Erf

- a. Het toevoegen van een nieuwe (flex)woning/wooneenheid moet in overeenstemming zijn met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
- b. Er geldt een maximum van één extra (flex)woning/wooneenheid.
- c. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Of sprake is van voldoende parkeergelegenheid wordt bepaald aan de hand van de parkeernormen in de CROW-publicatie 744 'Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering'.
- d. Ten hoogste 50% van het bouwperceel mag met gebouwen worden bebouwd, tot een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 200 m², met dien verstande dat het bouwperceel niet groter is dan 500 m². Bij een bouwperceelgrootte van meer dan 500 m², maar niet meer dan 1.000 m² zal de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 300 m² bedragen en bij een bouwperceelgrootte van meer dan 1.000 m² zal de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 400 m² bedragen.
 1. Om het 'flexwonen op eigen erf' kleinschalig te houden is het maximale toegestane bouwoppervlak van de (flex)woning/wooneenheid 60 m².
 2. Het is niet toegestaan om een (flex)woning/wooneenheid op het voorerf te bouwen.
- e. Een ander dak dan een plat dak is alleen toegestaan als dit in de bijlage die onderdeel uitmaakt van deze beleidsregel (bijlage Stedenbouwkundige eisen) in de tabel 'Bouwlagen en bouwhoogtes' is aangegeven met '+ kap'. Ook aan de andere eisen die zijn vermeld in deze bijlage dient te worden voldaan.
- f. De (flex)woning/wooneenheid moet ondergeschikt zijn aan het bestaande hoofdgebouw.
- g. Positie van de (flex)woning/wooneenheid
 1. Binnen de bebouwde kom:

- a) In de bestemming
 - i) Wonen
 - ii) Woongebied
 - iii) Agrarisch (uitsluitend binnen het bouwvlak)
- b) Minimaal 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en eventuele gevellijn
- c) Minimaal 3 m uit de perceelgrens
- d) Maximaal 15 m tussen de (flex)woning/wooneenheid en het hoofdgebouw

2. In het buitengebied:

- a) In de bestemming:
 - i) Wonen.
 - ii) Agrarisch (uitsluitend binnen het bouwvlak).
- b) Minimaal 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en eventuele gevellijn.
- c) Minimaal 3 m uit de perceelgrens.
- d) Maximaal 15 m tussen de (flex)woning/wooneenheid en het hoofdgebouw.

3. Realisatie van een (flex)woning/wooneenheid is niet toegestaan in het Unescopegebied en binnen een beschermd dorpsgezicht.

h. Het toevoegen van extra in- en uitritten is niet toegestaan.

3) Omgeving

- a. Met initiatiefnemer/aanvrager wordt een overeenkomst gesloten over het verhaal van de kosten voor nadeelcompensatie.

4) Eigenaar

- a. Initiatiefnemer/aanvrager heeft aantoonbaar aan lokale participatie gedaan.

5) Overeenkomst

- a. De omgevingsvergunning is in beginsel objectgebonden.

- b. De looptijd van de omgevingsvergunning wordt bepaald op basis van de aangedragen motivering. Verlenging na 15 jaar is op basis van deze beleidsregel niet mogelijk.
- c. 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. Ook ontstaat op basis van de omgevingsvergunning nimmer een aanspraak om na afloop van de looptijd van de omgevingsvergunning de wooneenheid te gebruiken voor bewoning.
- d. De wooneenheid mag enkel worden gebruikt ten behoeve van duurzaam verblijf. Hieronder valt bijvoorbeeld niet recreatieve verhuur of een Bed and Breakfast voorziening.

Artikel 3: Criteria tijdelijk toestaan additionele wooneenheid in bestaand bijgebouw ('bijwooneenheid')

Het college verleent een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1) Woonruimte

- a. De aanvraag voor een omgevingsvergunning heeft betrekking op realisatie van een tijdelijke bijwooneenheid voor de duur van maximaal 15 jaar.
- b. De bijwooneenheid wordt gerealiseerd in een bestaand bijgebouw. Het volume van dit bijgebouw mag niet toenemen.
- c. De bijwooneenheid mag slechts door één huishouden bewoond worden.
- d. De bijwooneenheid voldoet aan de eisen als bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving.
- e. Er moet worden voldaan aan de Welstandsnota van de gemeente Westerveld.
- f. De voorgevel van een vrijstaande bijwooneenheid staat altijd één van de twee onderstaande richtingen op:
 - 1. Richting de bestaande bebouwing, om te benadrukken dat het ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

- 2. Richting de weg, om een historische (werk)schuur te imiteren.

De toegang tot de bijwooneenheid hoeft zich niet te bevinden in de voorgevel.

2) Erf

- a. Het bewonen van het bijwooneenheid moet in overeenstemming zijn met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

- b. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Of sprake is van voldoende parkeergelegenheid wordt bepaald aan de hand van de parkeernormen in de CROW-publicatie 744 “Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering”.
- c. Positie van de bijwooneenheid:
 - 1. Binnen de bebouwde kom
 - a) In de bestemming
 - i) Wonen
 - ii) Woongebied
 - iii) Agrarisch (uitsluitend binnen het bouwvlak)
 - 2. In het buitengebied
 - a) In de bestemming
 - i) Wonen
 - ii) Agrarisch (uitsluitend binnen het bouwvlak)
 - 3. Realisatie van een bijwooneenheid is niet toegestaan in het Unescogebied en binnen een beschermd dorpsgezicht
- d. Het toevoegen van extra in- en uitritten is niet toegestaan.
- e. Er geldt in beginsel een maximum van één bijgebouw dat kan worden bewoond als bijwooneenheid. Afhankelijk van de specifieke omstandigheden van het geval kan gemotiveerd van dit maximum worden afgeweken. Een voorwaarde voor afwijken is dat er voldoende ruimte beschikbaar is op het perceel.

3) Omgeving / eigenaar

- a. Met initiatiefnemer/aanvrager wordt een overeenkomst gesloten over het verhaal van de kosten voor nadeelcompensatie.
- b. Initiatiefnemer/aanvrager heeft aantoonbaar aan lokale participatie gedaan.

4) Overeenkomst

- a. De omgevingsvergunning is in beginsel objectgebonden.
- b. De looptijd van de omgevingsvergunning wordt bepaald op basis van de aangedragen motivering. Verlenging na 15 jaar is op basis van deze beleidsregel niet mogelijk.

- c. 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. Ook ontstaat op basis van de omgevingsvergunning nimmer een aanspraak om na afloop van de looptijd van de omgevingsvergunning het bijgebouw te gebruiken voor onzelfstandige bewoning.
- d. Na afloop van de looptijd van de omgevingsvergunning is de voormalige bijwooneenheid niet voor andere functies bruikbaar dan toegestaan conform het vigerend Omgevingsplan van de gemeente Westerveld.
- e. De bijwooneenheid mag enkel worden gebruikt ten behoeve van duurzaam verblijf. Hieronder valt bijvoorbeeld niet recreatieve verhuur of een Bed and Breakfast voorziening.

Artikel 4: Afwijken

Het college kan gemotiveerd afwijken van de criteria als bedoeld in artikel 2 en 3 van deze beleidsregel als toepassing van de criteria leidt tot onevenredige gevolgen. Als uitgangspunt blijft wel gelden dat in overwegende mate aan de criteria moet worden voldaan.

Artikel 5: Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking op 2025.

Artikel 6: Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als de “beleidsregel tijdelijke woningen op particuliere erven”.

Ondertekening

Aldus vastgesteld in vergadering 2025 van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westerveld.

De secretaris,

D.B. Bruijn

de burgemeester,

J.Spoelstra

Bijlage bij beleidsregel ‘Tijdelijke woningen op particuliere erven’

Stedenbouwkundige eisen tijdelijke (flex)woning/wooneenheid op particulier erf via nieuwbouw

Waarom beleid?

Ondanks dat flexwoningen vaak maar een bepaalde periode blijven staan, oefenen ze alsnog invloed uit op de omgeving. Het is daarom belangrijk om de impact van deze bouwwerken niet te onderschatten en duidelijke kaders te stellen om de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Westerveld te waarborgen.

Het doel van dit document is om een indicatie te geven van de mogelijkheden voor het realiseren van een tijdelijke (flex)woning/wooneenheid op een particulier erf via nieuwbouw. De voorwaarden zijn zo opgesteld dat de (flex)woning/wooneenheid altijd ondergeschikt zal zijn aan de bestaande bebouwing en het de uitstraling zal hebben van een bijgebouw.

Voorwaarden

Bouwlagen en bouwhoogtes

Deze tabel moet gelezen worden van links naar rechts.

Aantal bouwlagen bestaande bebouwing (hoofdgebouw)	Toegestaan aantal bouwlagen (flex)woning/wooneenheid	Maximaal toegestane hoogte (flex)woning/wooneenheid
1 bouwlaag	1 bouwlaag	Hoogte van het hoofdgebouw
1 bouwlaag + kap	1 bouwlaag	2m minder dan de hoogte van het hoofdgebouw
2 bouwlagen	1 bouwlaag	
2 bouwlagen + kap	1 bouwlaag + kap	
3 bouwlagen	2 bouwlagen	
3 bouwlagen + kap	2 bouwlagen + kap	
Alle overige bouwlagen (+ kap)	2 bouwlagen (+ kap)	

- 1) Het is de bedoeling dat door deze tabel te hanteren de (flex)woningen/wooneenheid immer ondergeschikt zal zijn aan de al bestaande bebouwing en deze bestaande bebouwing ook qua uitstraling het hoofdgebouw zal blijven van de geheel.
- 2) De in de tabel aangegeven maximaal toegestane hoogte van de (flex)woning/wooneenheid mag niet worden overschreden. Er wordt geen medewerking verleend aan een eventuele 10% afwijkingsregeling.

Het dak

- 1) Een ander dak dan een plat dak is alleen toegestaan als dit in de ‘Bouwlagen en bouwhoogtes’ tabel is aangegeven met ‘+ kap’. Als dit het geval is dan geldt het volgende:
 - a. Dakvorm als zadeldak of een dak afgestemd op het hoofdgebouw.
 - b. Nokrichting in de lengte van de flexwoning.

- c. Met een afstand tussen het hoofdgebouw en de flexwoning kleiner dan of gelijk aan 6m is de dakhelling van de (flex)woning/wooneenheid gelijk aan dat van het hoofdgebouw.
- d. Materiaal- en kleurgebruik van de kap is afgestemd op het hoofdgebouw. Een rieten- of sedumdak is mogelijk als dit de uitstraling bevordert.

Materiaalgebruik

- 1) Het materiaalgebruik dient te voldoen aan de Welstandsnota van de gemeente Westerveld.

Kleurtonen

- 1) De kleurtonen dienen te voldoen aan de Welstandsnota van de gemeente Westerveld.