

## Beleidsnotitie 'Kleinschalige Woningbouwinitiatieven 2024 Gemeente Oldebroek

De raad van de gemeente Oldebroek;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 april 2024;

BESLUIT:

1. de Beleidsnotitie 'Kleinschalige Woningbouwinitiatieven 2024 Gemeente Oldebroek' vast te stellen;
2. de beleidsnotitie '(kleinschalige) woningbouwinitiatieven 2021' in te trekken.

### 1. Algemene inleiding

#### 1.1 Aanleiding

De uitdagingen op de woningmarkt zijn bijzonder groot, de urgentie en focus zijn toegenomen. De voormalige beleidsnotitie 'kleinschalige woningbouwinitiatieven' van de gemeente Oldebroek dateert van juni 2021. De veranderde woonbehoefte en woonopgave vragen om aanpassing en verruiming van dit beleid.

#### 1.1.1 Groeiende behoefte aan kleinere woningen

We zien dat de realisatie van nieuwbouwwoningen om verschillende redenen achterblijft en de huizenprijzen nog steeds hoog zijn. Dit zorgt ervoor dat met name starters op de woningmarkt grote problemen ervaren bij het vinden van een betaalbare huur- of koopwoning. Binnen de opgave is er een groeiende behoefte aan kleinere woningen voor alleenstaanden, statushouders en kleine gezinnen. Dit type woning is, ook in Oldebroek, beperkt beschikbaar en met alleen het bouwen van nieuwe woningen kan niet aan de grote vraag voor deze woningen worden voldaan.

#### 1.1.2 Groeiende behoefte aan (pré)mantelzorgwoningen

Daarnaast neemt de vergrijzing in Nederland nog steeds toe. Door deze verandering in de samenstelling van de samenleving, is de verwachting dat de komende jaren naast de woningvraag ook de zorgvraag gaat stijgen, waarmee ook de behoefte aan (pré)mantelzorgmogelijkheden zal toenemen. Ook binnen de gemeente Oldebroek zien we een toenemende vraag van begeleiding, zorg en ondersteuning. Om dit te kunnen beantwoorden zijn er meer (pré)mantelzorgwoningen nodig. Mantelzorg is erg waardevol. Als gemeente blijven we inzetten op een actief mantelzorgbeleid en faciliteren we graag in de mantelzorgbehoefte. Deze behoefte kan gepaard gaan met de behoefte aan een mantelzorgwoning. De mantelzorger kan zo op een snelle en intensievere manier mantelzorg verlenen. Vooruitdenkend kan een mantelzorgwoning voor de toekomst ook prettig zijn. We spreken dan over prémantelzorgwoningen. Hierbij gaat het altijd om maatwerk, in vorm en termijn. Een mantelzorgwoning is tijdelijk en gebonden aan de situatie: er zijn een mantelzorgverlener en een mantelzorgontvanger.

#### 1.1.3 Meer ruimte voor initiatieven

Kijkend naar de hiervoor geschetste opgave, wil de gemeente Oldebroek meer ruimte geven aan wooninitiatieven. Het gaat hierbij specifiek om kleinschalige initiatieven. Denk hierbij aan woningsplitsing, het tijdelijk wonen in een bijgebouw of het gezamenlijk bewonen van een woning door vrienden. Op deze manier kan op korte termijn ook meer aanbod gerealiseerd worden voor (pré)mantelzorgsituaties.

Wonen in een bijgebouw geeft bijvoorbeeld de mogelijkheid om met meerdere generaties bij elkaar te wonen op hetzelfde perceel. Ook als op het moment nog geen directe (mantel)zorgvraag bestaat, kan hiermee worden ingespeeld op de toekomstige (dubbele) vergrijzing en stijgende zorgvraag. Daarnaast is inwoning ook een mogelijkheid om bij te dragen aan welzijns- en ruimtelijke aspecten. Door ook op (vrijkomende) percelen binnen de bebouwde kom ontwikkelingen mogelijk te maken, worden kleinere woningbouwinitiatieven gestimuleerd. Daarmee wordt onder andere aangesloten bij de wens vanuit het Woonprogramma om woningen te realiseren nabij voorzieningen. Hierdoor wordt het bijvoorbeeld voor senioren eenvoudiger om langer zelfstandig te blijven wonen.

Met dit beleid ontstaan meer mogelijkheden voor inwoners om extra woonruimte te realiseren. We richten ons bij het beoordelen van de initiatieven op het principe in de Omgevingswet van "ja, mits". Dat wil zeggen, als aan een aantal voorwaarden wordt voldaan, dan wordt meegewerkt aan realisatie.

In deze beleidsnotitie zijn de volgende onderwerpen uitgewerkt, opgedeeld in permanente en tijdelijke mogelijkheden:

Permanent:

- Woningsplitsing
- Inwoning
- Inbreiding
- Kamerverhuur
- Vervangen bestaand(e) bijgebouw(en) door nieuwe woning
- Wonen in bestaand bijgebouw

Tijdelijk:

- Tijdelijke bewoning in bestaand bijgebouw op erf
- Tijdelijke woonunit op erf
- (Pré)mantelzorgwoning op erf

## 1.2 Afbakening

In deze beleidsnotitie is de permanente en tijdelijke bewoning van recreatiewoningen niet meegenomen. Het bewonen van een recreatiewoning – tijdelijk of permanent - wordt in principe niet toegestaan in de gemeente Oldebroek. Als hiervoor desondanks een verzoek wordt ingediend, zal dit beoordeeld worden volgens het toetsingskader en de regels van de *'Structuurvisie Permanente bewoning recreatiewoningen'*.

De in deze notitie genoemde opties voor woningsplitsing en het vervangen van een bijgebouw door een woongebouw hebben alleen betrekking op locaties met de functie 'Wonen'.

Tot 'kleinschalige' woningbouwinitiatieven worden gerekend die woningbouwinitiatieven die de toevoeging van maximaal elf woningen mogelijk maken. Vanaf twaalf woningen wordt namelijk gesproken over een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' volgens de Ladder van duurzame verstedelijking. Om die reden is ervoor gekozen om de voorliggende beleidsnotitie te begrenzen tot twaalf woningen.

## 1.3 Doel

Met deze notitie ontstaat meer maatwerk voor de Oldebroekse inwoners om vanuit diverse vraagstukken 'bij elkaar te wonen'. Daarnaast draagt het beleid bij aan sociale vraagstukken op het gebied van Wonen, Welzijn en Zorg en het realiseren van de brede Woonopgave.

Andere doelen van deze beleidsnotitie zijn:

- Verzoeken voor inbreiding op een eenduidige manier te kunnen beoordelen;
- De leefbaarheid van gebieden en daarmee het welzijn van inwoners te waarborgen;
- De ruimtelijke kwaliteit van gebieden te behouden en waar mogelijk te versterken.

## 1.4 Leeswijzer

De beleidsnotitie is als volgt opgebouwd:

In hoofdstuk 2 wordt het relevante Rijksbeleid, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 3 worden de algemene en thema specifieke uitgangspunten weergegeven, waarna in hoofdstuk 4 voor deze thema's algemene en specifieke toetsingskaders zijn opgesteld. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de procedurele aspecten. In bijlage 1 is een begrippenlijst opgenomen.

## 2. Beleidskader

### 2.1 Rijksbeleid

Op het gebied van Ruimtelijke Ordening heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie opgesteld. Dit document beschrijft een langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige duurzame leefomgeving: een land waarin het gezond, veilig en fijn wonen en leven is.

Daarnaast heeft het Rijk op het gebied van Volkshuisvesting de Nationale Woon- en Bouwagenda ingevoerd. Eén van de opgaven van nationaal belang is het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften. De prognose is dat tot en met 2030 ruim 900.000 extra woningen in Nederland nodig zijn.



## 2.2 Provinciaal beleid

Op 19 december 2018 heeft de provincie de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. De Provincie streeft naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen. Hierbij heeft de Provincie de volgende ambities:

- Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. We benutten de bestaande bebouwde omgeving optimaal met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen.
- Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas.
- Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.

De Provincie Gelderland wil innovaties op het vlak van duurzaamheid en het omvormen van bestaande gebouwen tot woonruimte stimuleren.

### 2.2.1 Regionale Woonagenda Noord Veluwe

Gemeenten in de regio Noord Veluwe werken samen aan een regionale woonagenda. Deze agenda wordt jaarlijks geactualiseerd. De samenwerking heeft onder andere geleid tot gezamenlijke beleidsvorming op het gebied van wonen.

De regionale woonagenda gaat uit van lokale beleidsvrijheid waar dat kan en samenwerking waar dat meerwaarde heeft of noodzakelijk is. In deze tijden van onder andere krapte op de woningmarkt biedt regionale afstemming een meerwaarde.

### 2.2.2 Regionale Woondeal 2022-2030

De Woondeal 2022-2030 beschrijft een volume van zo'n 950 woningen te realiseren binnen de gemeente Oldebroek, inclusief 125 nultreden-woningen, 55 geclusterde en 40 zorggeschikte woningen.

## 2.3 Gemeentelijk beleid

### 2.3.1 Algemene toelichting

Voortbordurend op de provinciale en regionale afspraken zijn de gezamenlijke doelen en afspraken grotendeels overgenomen in de gemeentelijke Omgevingsvisie. De woningbouwbehoefte binnen de gemeente verschilt per kern. Daarom zijn er in de Omgevingsvisie per kern nog verschillende uitgangspunten en ontwikkelrichtingen opgenomen.

Hierna volgt een opsomming van een aantal relevante gemeentelijke beleidsdocumenten.

### 2.3.2 College Uitvoeringsprogramma (CUP)

In het CUP 2023 – 2026 staat het volgende speerpunt: Passende woonruimte voor u. De gemeente wil dat iedere inwoner van de gemeente Oldebroek in 2030 een passende woning heeft en hier zijn/haar eigen bijdrage aan kan leveren. Aan dit speerpunt is o.m. het onderwerp 'Evaluatie kleinschalige woningbouwinitiatieven' gekoppeld. Aangegeven is dat woningsplitsing, inwoning, inbreiding (binnen de bebouwde kom) en inzet van (pré)-mantelzorgwoningen bijdragen aan de woonopgave. Om die reden worden kleinschalige woningbouwinitiatieven omarmd, waarvoor het beleid wordt geactualiseerd.

### **2.3.3 Omgevingsvisie Oldebroek 2018**

In de Omgevingsvisie van de gemeente Oldebroek wordt de koers gezet voor de toekomst. Er wordt gekeken naar de korte-, middellange- en lange termijn. Er wordt ingezet op de volgende koers:

- Rustige, groene woongemeente in een dynamische omgeving;
- Ieder dorp een aantrekkelijk hart, daar werken we samen aan;
- Oldebroek: een groen, sportief en compleet fiets-, wandelgebied;
- Werkgelegenheid is onmisbaar in een aantrekkelijke woongemeente;
- Goede bereikbaarheid is noodzakelijke basisvoorwaarde voor leefbaarheid en vitaliteit;
- Oldebroek klimaatneutraal.

Van belang is dat er binnen de gemeente Oldebroek voldoende woonmogelijkheden zijn voor jong en oud in alle dorpen, waarbij de nadruk wordt gelegd op levensloopbestendigheid, duurzaamheid en klimaatneutraliteit.

### **2.3.4 Structuurvisie Functieverandering Oldebroek 2017 en Programma Vitaal Platteland Oldebroek 2022**

Met voorliggend beleid wordt het mogelijk gemaakt om in het buitengebied een bijgebouw (behorend bij een woning) om te vormen tot een woning of een bijgebouw te slopen en ter plaatse een nieuwe woning te bouwen. Als echter een stoppend c.q. recent gestopt agrarisch bedrijf een plan heeft voor woningbouw, dan gelden de kaders van het buitengebied zoals opgenomen in de structuurvisie Functieverandering Oldebroek 2017 (vastgesteld op 14 december 2017) en het Programma Vitaal Platteland Oldebroek 2022 (vastgesteld op 10 november 2022).

Als een perceel al een woonbestemming heeft, dan kan van voorliggende beleidsnotitie gebruik worden gemaakt.

### **2.3.5 Woonprogramma 2021**

Om goed voorbereid te zijn op de woningbehoefte van de (toekomstige) inwoners heeft de gemeente Oldebroek een Woonprogramma opgesteld. In dit Woonprogramma staat waar de gemeente gaat bouwen, wat voor soort woningen er moeten komen én voor wie. Hierbij is ook gekeken naar de invloed van de regio Zwolle en de Verstedelijkingsstrategie. Het Woonprogramma is de basis voor gesprekken met woningcorporaties, zorgpartijen en ontwikkelaars om tot concrete (nieuwbouw) plannen te komen. Uitgangspunt voor het Woonprogramma is voor wat betreft het aantal toe te voegen woningen gelijk aan de Regionale Woondeal 2022-2030, te weten circa 950 woningen. Streven is om hiervan in de periode van 2020 tot 2025 zo'n 350 woningen te realiseren en de overige 600 woningen tussen 2025 en 2030.

### **2.3.6 Visie Wonen, Welzijn en Zorg 2022-2030**

In de Visie Wonen, Welzijn en Zorg heeft de gemeente Oldebroek beschreven wat haar ambities zijn om inwoners zo lang en prettig mogelijk in de eigen omgeving te kunnen laten wonen, ook als zij ouder worden of andere zorg- e/o ondersteuningsvragen hebben. Daarbij is de verdieping gezocht op de lokale opgaven die in het Woonprogramma 2021 staan beschreven en raakvlakken hebben met zorg en welzijn.

### **2.3.7 Beleidsplan Sociaal Domein 2024-2027**

Samen kleur geven is de titel van de visie op het sociaal domein. De beleidsvisie is gebaseerd op drie centrale ambities die de gemeente koestert:

1. Samen werken aan welzijn.
2. Iedereen kan meedoen.
3. Iedereen krijgt de kans om tot bloei te komen.

Met deze visie ligt er een sterke basis die zich richt op welzijn en inclusie. Werken aan gezondheid, preventie en welzijn vormen een rode draad.

Vanuit het sociaal domein richt de gemeente zich op het ondersteunen van inwoners in kwetsbare omstandigheden, het stimuleren van onderlinge verbindingen, bijdragen aan het versterken van het netwerk en inzetten op een samen redzame gemeenschap voor jong en oud. Specifiek op het thema mantelzorgers wordt gezocht naar een balans tussen formele en informele zorg. De gemeente ondersteunt mantelzorgers via de route van Vinden, Versterken, Verlichten en Verbinden.

### **2.3.8 Participatie**

De Omgevingswet nodigt iedereen uit om mee te werken aan de leefomgeving. Bovendien gaat deze wet er vanuit dat je er samen uitkomt, ofwel gebaseerd op vertrouwen. In 2022 heeft de gemeente Oldebroek participatiebeleid opgesteld. Daarin is opgenomen op welke manier de gemeente participatie bij een ruimtelijke ontwikkeling vorm geeft. Voor het instrument 'omgevingsvergunning' heeft de gemeente besloten dat participatie bij de vergunningsaanvraag een aanvraagvereiste is.

### 3. Uitgangspunten

#### 3.1 Algemene uitgangspunten voor het nieuwe beleid

De volgende algemene uitgangspunten kunnen worden gebruikt voor de in deze beleidsnota inbegrepen thema's:

- Het is van belang dat nieuwe initiatieven zijn afgestemd op de koers, ontwikkelrichtingen en gedachte van de Omgevingswet en gemeentelijke Omgevingsvisie.
- Een verzoek voor het realiseren van één of meerdere woningen kwantitatief en kwalitatief moet passen binnen het gemeentelijk Woonprogramma. Voor ieder initiatief wordt een afweging gemaakt of dit past binnen de woningbouwbehoefte van Oldebroek. Zo kan onder andere worden gekeken naar de doelgroep, ligging en indeling van de woning(en).
- Er moet worden voldaan aan de voorwaarden zoals deze zijn gesteld in de actuele Parkeernota. Dit betekent dat te ontwikkelen plangebied voorziet in voldoende parkeermogelijkheden. Uitgangspunt hierbij is parkeren op eigen erf. Dit om verdere belasting van de openbare ruimte te voorkomen.
- Groenstructuren mogen niet significant worden aangetast.
- De ontwikkeling moet passen in de stedenbouwkundige opzet en de ruimtelijke structuur van de omgeving en woonmilieus mogen niet onevenredig worden aangetast. Dit is ingebed in de voorwaarde dat het initiatief moet voldoen aan 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.
- Nieuwbouw wordt in principe bijna energieneutraal en conform het Besluit Bouwwerken Leefomgeving gebouwd en opgeleverd. Nieuwe initiatieven houden rekening met de routekaart Klimaatneutraal Oldebroek en de soortenatlas inzake biodiversiteit.
- Er is naar draagvlak onder omwonenden gezocht volgens het participatiebeleid van de gemeente Oldebroek. Een Participatieverslag is daarbij nodig, waarin o.m. staat hoe omwonenden zijn geïnformeerd.
- De aanvraag wordt gedaan door de eigenaar-bewoner, eigenaar van het perceel of (toekomstig) bewoner.

#### 3.2 Woningsplitsing

Met woningsplitsing wordt ingespeeld op diverse behoeften. Zo kan een voormalige boerderijwoning of reguliere woning in pandig gesplitst worden met bijvoorbeeld een kangoeroe- of meer-generatie woning als doel. Ook kunnen meerdere (kleine) wooneenheden worden gecreëerd voor jongeren of senioren, die financieel aantrekkelijk zijn.

Splitsing is echter alleen toegestaan in het bestaande hoofdgebouw en niet in een bijgebouw. Indien een bestaand hoofdgebouw (net) te klein is voor een splitsing, mag onder bepaalde condities het hoofdgebouw vergroot worden. Een vergroting door middel van een aan- of uitbouw (met plat dak) kan wel nadelige gevolgen hebben voor de bijgebouwenoppervlakte. Sloop van een bijgebouw kan dan bijvoorbeeld een gevolg zijn. Daarnaast moet bij elk initiatief gecheckt worden of er monumentale waarden aanwezig zijn op het perceel.

Woningsplitsing wordt onder voorwaarden toegestaan in de hele gemeente Oldebroek voor alle percelen met de functie 'Wonen'. Dit geldt voor zowel het buitengebied als binnen de kernen. Wanneer op het perceel nog een agrarische functie met bouwvlak rust en de initiatiefnemer het hoofdgebouw wenst te splitsen, dan moet ook de functie 'Wonen' mogelijk worden gemaakt door middel van een planologische procedure.

Voor woningsplitsing geldt dat een erfontwikkelingsplan een vereiste is bij de aanvraag voor een omgevingsplanwijziging en/of aanvraag vergunning voor Bopa. De verandering van erven/percelen dient namelijk bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en deze mogelijk ook te versterken. In het plan worden uitgangspunten voor het nieuwe erf geformuleerd. Dit rapport is gericht op het handhaven, herstellen en versterken van gewaardeerde of gewenste ruimtelijke karakteristieken en de samenhang binnen het gebied of object. Het plan gaat onder meer in op de verdeling van de aanwezige bebouwing na splitsing, het gebruik van erfafscheidingen en inritten en landschappelijke inpassing. Voor initiatieven tot woningsplitsing in het buitengebied blijft de 'één erf- gedachte' behouden.

Het erfontwikkelingsplan wordt uitgewerkt in een beplantingsplan. Beide rapporten kunnen worden gecombineerd in één rapport. De initiatiefnemer laat het rapport opstellen. Het rapport komt tot stand in overleg met de initiatiefnemer en worden ter beoordeling voorgelegd aan de gemeente. Waar nodig kan initiatiefnemer ook in overleg gaan met omwonende(n).. Voor initiatieven binnen de bebouwde kom kan veelal worden volstaan met een eenvoudiger erfontwikkelingsplan c.q. een beplantingsplan.

### 3.3 Inwoning

De wens om een inwoonsituatie te creëren, waar bijvoorbeeld meerdere generaties in elkaars nabijheid wonen, leeft onder de inwoners van de gemeente Oldebroek. Hierbij speelt het zorg- en welzijnsaspect een belangrijke rol. Het laten inwonen van één of meer personen in een al bewoonde woning draagt bij aan het zo optimaal mogelijk benutten van de bestaande woningvoorraad. Om deze redenen werkt de gemeente Oldebroek hier graag aan mee.

Inwoning geeft mogelijkheden voor mensen die graag meer gezamenlijk willen wonen. Dit kan verschillende redenen hebben. Bijvoorbeeld vanwege een mantelzorgsituatie of ouders die het prettig vinden om op latere leeftijd bij hun kinderen te gaan inwonen. Het kan ook zijn omdat iemand tijdelijk geen woonruimte heeft en er toch een ongebruikte ruimte in het huis over is, het samenwonen van arbeidsmigranten, studenten of vrienden (Friends Wonen).

Voor inwoning is in principe geen vergunning nodig.

Let op: Mocht de hoofdbewoner aangewezen zijn op een bijstandsuitkering, dan kan bij inwoning sprake zijn van een kostendelersnorm..

### 3.4 Inbreiding (binnen de bebouwde kom)

Eén van de doelstellingen van de gemeentelijke Omgevingsvisie is het benutten van woningbouwlocaties binnen stedelijk gebied. Uitbreiding is beperkt mogelijk in de gemeente en is alleen mogelijk op de daarvoor aangewezen plaatsen. Een zorgvuldige en duurzame invulling van de beschikbare ruimte binnen de kernen is daarom van belang en moet bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en de leefomgeving.

Voor inbreiding is van belang dat er een link wordt gelegd met de doelen uit het Woonprogramma of ander volkshuisvestelijk beleid. Gezien de huidige woningbouwopgave is inbreiding binnen de bebouwde kom op beperkte schaal daarom goed denkbaar.

Bebouwing op inbreidingslocaties is alleen acceptabel als de bebouwing vanuit stedenbouwkundige overwegingen goed kan worden ingepast, als het iets toevoegt aan de ruimtelijke situatie of als er aantoonbaar sprake is van een verbetering van de bestaande situatie. Er moet goed worden aangesloten bij het bestaande bebouwingsbeeld. Ook moet er sprake zijn van een directe, heldere verbinding met de openbare ruimte

Daarnaast is voor inbreiding de gemeentelijke Groenvisie van belang. De Groenvisie beschrijft het groen in de gemeente, met als oogmerk om het bestaande groene karakter van dorpen te behouden en waar mogelijk te versterken. Daarbij is aangegeven welk groen beeldbepalend is voor het dorp, de wijk of de buurt. Inbreiding brengt een zekere mate van verstening met zich mee. Deze kan een negatief effect hebben op de groenstructuur, het groene karakter en de leefbaarheid van de omgeving. Groenstructuren mogen niet significant worden aangetast. Inbreiding in de groene dorpsstructuur, zoals beschreven in de Groenvisie, is niet wenselijk.

### 3.5 Kamerverhuur

Bij kamerverhuur moet worden gezorgd voor een gezond en veilig woon- en leefklimaat. Dit houdt onder meer in dat per persoon minimaal 25m<sup>2</sup> aan gebruiksoppervlakte beschikbaar moet zijn en moeten de kamers ieder afzonderlijk minimaal een gebruiksoppervlakte hebben van 9m<sup>2</sup>. Het gebruik mag geen overlast opleveren voor het (omliggende) woonmilieu en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt.

De aanvraag om een omgevingsvergunning moet een beheersplan bevatten. Denk hierbij aan een plan waarin beschreven staat aan welke doelgroep de kamers worden verhuurd, de huurprijs en wat de rechten en plichten van huurder en verhuurder zijn. Daarnaast betreft een beheersplan ook veiligheidsinstructies en woon- en leefregels. Deze worden opgesteld en aangeleverd door de initiatiefnemer. Let op: Mocht de hoofdbewoner aangewezen zijn op een bijstandsuitkering, dan kan bij kamerverhuur sprake zijn van een kostendelersnorm.

### 3.6 Vervangen bestaand(e) bijgebouw(en) door nieuwe woning

Bij het vervangen van een bestaand bijgebouw door één of meerdere nieuwe woning(en) is het uitgangspunt dat de oppervlakte van de nieuwe woning(en) maximaal gelijk mag zijn aan de oppervlakte van het te slopen bijgebouw(en). De voorwaarden voor deze optie komen in hoofdstuk 4.6 aan bod.

Binnen de bebouwde kom wordt bij deze vorm vooral gekeken of het dorps karakter niet wordt aangetast, of er geen 'verstopte' woningen gaan ontstaan en of er geen verslechtering van een goed woon- en leefklimaat van omwonenden ontstaat.

### **3.7 Wonen in bestaand bijgebouw**

Een groot aantal bijgebouwen is niet geschikt voor bewoning, of zijn gebouwd op een onlogische locatie om als woning te dienen. Is het bijgebouw wel geschikt, of kan het geschikt gemaakt worden, dan kan het gebruik hiervan als woning door de gemeente Oldebroek - na toetsing - worden goedgekeurd. De toetsing vindt plaats op basis van de voorwaarden in hoofdstuk 4.7.

Binnen de bebouwde kom wordt bij deze vorm vooral gekeken of het dorpse karakter niet wordt aange-tast, er een logische ruimtelijke structuur ontstaat en of er geen verslechtering van een goed woon- en leefklimaat van omwonenden ontstaat.

### **3.8 Tijdelijke bewoning bestaand bijgebouw op erf**

De gemeente Oldebroek biedt de mogelijkheid om bestaande bijgebouwen bij een woning tijdelijk te bewonen. Te denken valt aan spoedzoekers, mensen die een woning laten bouwen en tijdelijk moeten overbruggen, statushouders en (pré) mantelzorgbehoevenden. Het bijgebouw moet wel aan bepaalde voorwaarden voldoen om als tijdelijke woning te kunnen worden gebruikt, zie hiervoor hoofdstuk 4.8. Bij deze situatie gelden spelregels waar zowel de bewoner(s) als de eigenaar aan moeten voldoen. Ook gelden er spelregels voor de objecten die als tijdelijke woning worden gebruikt. De tijdelijke vergunning wordt afgegeven voor de duur van maximaal 10 jaar.

### **3.9 Tijdelijke woonunit op erf**

Regelmatig ontstaat de vraag/wens om een tijdelijke woonunit nabij een woning te plaatsen. Te denken valt aan spoedzoekers, mensen die een woning laten bouwen en tijdelijk moeten overbruggen, statushouders en (pré) mantelzorgbehoevenden. In veel gevallen is dit echter niet in overeenstemming met het geldende omgevingsplan. Omdat echter ook deze vorm van wonen kan bijdragen aan de woningbouwopgave van de gemeente Oldebroek, kan dit daarom onder voorwaarden tijdelijk worden goedgekeurd. Bij dergelijke initiatieven is sprake van maatwerk. De voorwaarden kunnen namelijk verschillen, afhankelijk van de mate van tijdelijkheid, de locatie, de afstand tot omwonenden, etc. De tijdelijke vergunning wordt afgegeven voor de duur van maximaal 10 jaar.

### **3.10 (Pré)mantelzorgwoning op erf**

#### *Vergunningsvrije mantelzorg*

Vergunningsvrij zijn er bouwmogelijkheden voor mantelzorgwoningen. Die regels zijn verankerd in het Omgevingsplan (onderdeel bruidsschat) en in bijlage 1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Hiervan kan gebruik gemaakt worden als er sprake is van (feitelijke) intensieve zorg of ondersteuning.

#### *Pré-mantelzorg*

De gemeente Oldebroek biedt daarbovenop de mogelijkheid om een pré-mantelzorgwoning aan te vragen, wanneer er nog geen sprake is van een mantelzorgsituatie. Voor een (pré)mantelzorgwoning kan gebruik worden gemaakt van:

- Een tijdelijke woonunit op het erf of
- tijdelijke bewoning in een bestaand bijgebouw op het erf.

De tijdelijkheid is niet gekoppeld aan een maximum van een x aantal jaren, maar is gekoppeld aan de tijdsduur van de zorg of ondersteuning. Voor de ene situatie kan dat bijvoorbeeld 7 jaar zijn en voor een andere situatie 20 jaar. Voor pré-mantelzorg gelden de voorwaarden uit hoofdstuk 4.8 en 4.9 met daarbij aanvullend de voorwaarden uit hoofdstuk 4.10.

Voor een (pré)mantelzorgwoning wordt een tijdelijke vergunning afgegeven voor een termijn die per situatie kan verschillen. De mantelzorgwoning krijgt een eigen huisnummer, die herkenbaar is aan de toevoeging 'M'.

## **4. Toetsingskader**

Een verzoek om toepassing van voorliggende beleidsnotitie wordt getoetst aan de volgende algemene regels en aan de aanvullende specifieke regels in de vorm van gestelde voorwaarden.

### **4.1 Algemene voorwaarden**

- a. Het initiatief past bij de woningbouwbehoefte in de gemeente Oldebroek;
- b. Er is naar draagvlak onder omwonenden gezocht volgens het vigerende participatiebeleid van de gemeente Oldebroek;
- c. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;

- d. Nieuwbouw en verbouw van (tijdelijke) woningen wordt uitgevoerd conform de voorschriften uit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving;
- e. Parkeren geschiedt op eigen terrein en volgens het actuele gemeentelijk parkeerbeleid;
- f. Uitgangspunt is dat gebruik wordt gemaakt van de bestaande in-/uitrit;
- g. De aanvraag wordt gedaan door de eigenaar-bewoner, eigenaar van het perceel of (toekomstig) bewoner.
- h. Voor de initiatieven zoals genoemd onder 4.2, 4.4 t/m 4.10 sluit de gemeente met initiatiefnemer een (privaatrechtelijke) overeenkomst om afspraken vast te leggen over nadeelcompensatie.

Voor de onderdelen inwoning (4.3.), kamerverhuur (4.5.) en wonen in bestaand bijgebouw (4.7.) gelden aanvullend onderstaande algemene voorwaarden:

- a. Gebiedseigen beplanting moet worden behouden en waar mogelijk worden versterkt en wordt aangetoond met een beplantingsplan, als na een eerste check blijkt dat het initiatief enige kans van slagen heeft;
- b. Oppervlakteverharding blijft tot het uiterst noodzakelijke beperkt; groen heeft de voorkeur boven halfverharding resp. boven volledige verharding.

#### 4.1.1 Hardheidsclausule

Een bestuursorgaan heeft de mogelijkheid om af te kunnen wijken van (dwingende) wet- en regelgeving, waaronder deze beleidsnotitie. Dit kan zich voordoen als strikte toepassing van een (wettelijke) regeling onevenredig nadeel voor de belanghebbende tot gevolg zou hebben. Een bestuursorgaan kan op eigen initiatief of op verzoek van de belanghebbende overgaan tot toepassing van de hardheidsclausule.

#### 4.2 Specifieke voorwaarden woningsplitsing

Voorwaarden	Binnen bebouwde kom	Buitengebied
De bestaande woning (hoofdgebouw) biedt in principe in pandig mogelijkheden om (een) extra woning(en) – verticaal of horizontaal - te realiseren. Mocht splitsing slechts mogelijk zijn met uitbreiding, dan is uitbreiding (maatwerk) toegestaan. De maximale inhoudsmaat van een twee-onder-één kap woning bedraagt 500 m <sup>3</sup> per wooneenheid.	x	x
De te splitsen woning moet een minimale gebruiksoppervlakte van 110 m <sup>2</sup> hebben. De nieuwe woningen hebben na de splitsing ieder afzonderlijk een gebruiksoppervlakte van minimaal 35 m <sup>2</sup>		
Erfontwikkelingsplan, inclusief beplantingsplan, moet opgesteld worden, indien uit een eerstecheck blijkt dat het initiatief enige kans van slagen heeft	x	x
De één erf-gedachte moet behouden blijven	x	x
De gesplitste woning heeft een buitenruimte	x	x
Bestaande bijgebouwen moeten worden verdeeld tussen de gesplitste woningen en er mogen in principe geen extra bijgebouwen worden gerealiseerd.	x	x
Bij uitbreiding: hemelwaterafvoer wordt afgekoppeld en op het eigen perceel geïnfilteerd. Hiervoor wordt in voldoende waterberging voorzien, conform het geldende water- en rioleringsbeleid	x	x
Ontwikkeling moet passend zijn binnende kernkwaliteiten van het deelgebied (zie deelgebieden Omgevingsvisie Oldebroek)	x	x

#### 4.3 Specifieke voorwaarden inwoning

Voorwaarden	Binnen bebouwde kom	Buitengebied
Inwoning vindt plaats in de hoofdwoning	x	x
Alle aanwezige gebouwen zijn in eigendom van één eigenaar	x	x
Het inwoongedeelte staat in pandig in directe, niet gesloten verbinding met het hoofdwoongedeelte	x	x



Per woningis sprake van een gedeelde toegang (in- en/of uitgang)	x	x	
De woning heeft maximaal één huisaansluiting voor de verschillende nutsvoorzieningen met daarbij maximaal één meterkast per nutsaansluiting	x	x	
Er worden geen extra bouwmogelijkheden buiten de geldende regels van het omgevingsplan en het vergunningsvrije bouwen toegekend	x	x	
Een inwoonsituatie leidt niet tot toekenning van een extra huisnummer	x	x	

#### 4.4 Specifieke voorwaarden inbreiding

Voorwaarden	Binnen bebouwde kom	Buitengebied
De nieuw te realiseren woning(en) is (zijn) passend binnen het stedenbouwkundig en landschappelijke beeld van de Omgeving	x	
Afstand nieuw te realiseren woning tot zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 3 meter	x	
Er wordt een beplantingsplan opgesteld, als na een eerste check blijkt dat het initiatief enige kans van slagen heeft; natuurinclusieve maatregelen worden hierin meegenomen	x	
De nieuw te realiseren woning moet op een directe, heldere wijze verbonden worden met de openbare ruimte of openbare weg	x	
De hemelwaterafvoer wordt afgekoppeld en op het eigen perceel geïnfiltreerd en hiervoor wordt in voldoende waterberging voorzien, conform het geldende water- en rioleringsbeleid	x	
Op locaties waar welstandsniveau 1 geldt, volgens de vigerende welstandsnota, moeten positief welstandsadvies zijn verkregen	x	

#### 4.5 Specifieke voorwaarden Kamerverhuur

Voorwaarden	Binnen bebouwde kom	Buitengebied
Er mogen niet meer dan 10 woningen binneneen postcodegebied (4 cijfers) gebruikt worden voor kamerverhuur	x	x
Er mag geen sprake zijn van onevenredige parkeerdruk	x	x

#### 4.6 Specifieke voorwaarden Vervangen bestaand(e) bijgebouw(en) door nieuwe woning

Voorwaarden	Binnen bebouwde kom	Buitengebied
Het bijgebouw is legaal gebouwd	x	x
Oppervlakte bijgebouw = maximale oppervlakte woning; er hoeft niet op dezelfde plekke worden teruggebouwd, maar wel binnen het bouwvlak	x	x
De nieuwe woning dient een minimale gebruiksoppervlakte te hebben van 35 m <sup>2</sup>	x	x
De afstand van de nieuwe woning tot zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt in principe minimaal 3 meter	x	x

De toevoeging van een nieuwe woning kan niet leiden tot de toevoeging van een bijgebouw. Dit dient binnen bestaande bebouwing te worden gerealiseerd	X	x
Groenstructuren op het erf mogen niet significant worden aangetast	x	x
Erfontwikkelingsplan, inclusief beplantingsplan, moet opgesteld worden, indien uit een eerstecheck blijkt dat het initiatief enigekans van slagen heeft	x	x
De ontwikkeling is passend binnen het stedenbouwkundige en landschappelijke beeld van de omgeving	x	x
De ontwikkeling is passend binnen de kernkwaliteiten van het deelgebied (zie deelgebieden Omgevingsvisie Oldebroek)	x	x

#### 4.7 Specifieke voorwaarden Wonen in bestaand bijgebouw

Voorwaarden	Binnen bebou- de kom	Buitengebied
Oppervlakte bijgebouw = maximale oppervlakte woning	x	x
Het bijgebouw is legaal gebouwd	x	x
De nieuwe woning dient een minimale gebruiksoppervlakte te hebben van 35 m <sup>2</sup>	x	x
De toevoeging van een nieuwe woning kan niet leiden tot de toevoeging van een bijgebouw. Dit dient binnen bestaande bebouwing te worden gerealiseerd	x	x
De ontwikkeling is passend binnende kernkwaliteiten van het deelgebied (zie deelgebieden Omgevingsvisie Oldebroek)	x	x
De ontwikkeling is passend binnen het stedenbouwkundige en landschappelijke beeld van de omgeving	x	x

#### 4.8 Specifieke voorwaarden Tijdelijke bewoning bestaand bijgebouw op erf

Voorwaarden	Binnen bebou- de kom	Buitengebied
Oppervlakte bijgebouw = maximale oppervlakte woning	x	x
Het bijgebouw is legaal gebouwd	x	x
De eigenaar mag het gebouw tijdelijk verhuren, met een maximale periode van 10 jaar	x	x
De nieuwe woning dient een minimale gebruiksoppervlakte te hebben van 35 m <sup>2</sup>	x	x
De toevoeging van een nieuwe woning kan niet leiden tot de toevoeging van een bijgebouw. Dit dient binnen bestaande bebouwing te worden gerealiseerd	x	x

#### 4.9 Specifieke voorwaarden Tijdelijke woonunit op erf

Voorwaarden	Binnen be- bouwde kom	Buitengebied
De ontwikkeling is passend binnen het stedenbouwkundige en landschappelijke beeld van de omgeving	x	x
De eigenaar mag de woonunit tijdelijk verhuren, met een maximale periode van 10 jaar	x	x
Groenstructuren mogen niet significant worden aangetast	x	x

Voor de oppervlakte van de nieuwe unit kan worden aangesloten bij de mogelijkheden die het omgevingsplan en de vergunningsvrij regels bieden	x	x
Zodra er een nieuwe bewoner komt of het perceel in eigendom wordt overgedragen, moet de eigenaar-bewoner de gemeente daarvan op de hoogte stellen	x	x

#### 4.10 Specifieke voorwaarden (pré)mantelzorgwoning op erf

Aanvullend op paragrafen 4.8 en 4.9 gelden onderstaande specifieke voorwaarden voor (pré)mantelzorgwoning:

Voorwaarden	Binnen bebouwde kom	Buitengebied
Er is sprake van een indicatie Wet langdurige zorg, WMO-beschikking of het bereiken van de AOW-gerechtigde leeftijd. Als van de voornoemde situaties nog geen sprake is, dan kan het Sociaal Team beoordelen of er sprake is van prémantelzorg.	x	x
De pre- en mantelzorgwoning wordt gebouwd conform de WMO voorzieningen wonen. Uitgangspunt is dat de pré- en mantelzorgwoning levensloopbestendig en rollator- en rolstoeltoegankelijk is. Indien een woning daar niet aan voldoet, kan initiatiefnemer geen gebruik maken WMO voorzieningen. Dit wordt ingebed in een privaatrechtelijke overeenkomst.	x	x

#### 5. Procedurele aspecten

Voor het conceptverzoek en de vergunningsaanvraag zijn in elk geval nodig:

- (Situatie)tekeningen op schaal van de bestaande en gewenste situatie, inclusief maatvoering (aantal m2, de hoogten etc.) en informatie over vergunningen van de bestaande gebouwen (indien aanwezig);
- Bouwtekening op schaal met daarop een plattegrond van de nieuwe woning met maatvoering;
- Een onderbouwing van het plan met daarbij een beschrijving van hoe het plan past binnen de:
  - Algemene voorwaarden van voorliggende beleidsnotitie (4.1.);
  - Specifieke voorwaarden van voorliggende beleidsnotitie (4.2. t/m 4.10.).
- Participatieverslag.

Alle in deze notitie genoemde vormen van kleinschalige woningbouwinitiatieven kunnen worden opgestart met een 'concept verzoek'. Dit geeft een inschatting van de kans van slagen en is ter voorkoming dat een initiatiefnemer onnodige kosten maakt. Een concept verzoek is echter niet verplicht. Een uitzondering hierop is dat voor inwoning en voor alle tijdelijke vormen van kleinschalige woningbouwinitiatieven meteen een aanvraag omgevingsvergunning kan worden ingediend.

Het indienen van een conceptverzoek of een aanvraag omgevingsvergunning kan via het Omgevingsloket (<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>).

Het antwoord op een concept verzoek is dat de kans van slagen van het initiatief:

- redelijk tot goed wordt ingeschat, indien wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden of
- (nog) niet voldoet aan de voorwaarden.

#### Vervolprocedure:

- aanvraag vergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa). Dit betreft een reguliere procedure, tenzij een plan veel gevolgen kan hebben voor de fysieke leefomgeving of wanneer veel bedenkingen worden verwacht. In deze gevallen wordt de uitgebreide procedure toegepast; of
- aanvraag om een wijziging omgevingsplan.

Na een wijziging omgevingsplan moet nog een Omgevingsplanactiviteit (reguliere procedure) worden aangevraagd.

*Aldus besloten in de openbare vergadering*

*van de gemeenteraad van Oldebroek*

*op 30 mei 2024.*

*, griffier J. Tabak,*

*, voorzitter T.H. Haseloop-Amsing.*

## **Bijlage 1 Begrippenlijst**

### **Bebouwde kom**

Het gebied dat door aaneengesloten bebouwing overwegend een woon- en verblijffunctie heeft en waarin veel mensen per oppervlakte-eenheid ook daadwerkelijk wonen of verblijven, waarbij sprake is van op korte afstand van elkaar gelegen bebouwing, die is geconcentreerd tot een samenhangende structuur. NB. Deze grenzen hoeven niet gelijk te zijn aan de bebording van de bebouwde kom.

### **Bouwvlak**

Een in het Omgevingsplan geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

### **Buitenruimte**

Een tuin, balkon, dakterras of andersoortige niet-besloten ruimte behorende bij de woning.

### **Bijgebouw**

Een bestaand legaal gebouw op een erf behorende bij een (agrarische bedrijfs-)woning.

### **Eigenaar-bewoner**

De hoofdbewoner en tevens eigenaar van de woning.

### **Erf**

Al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een omgevingsplan die inrichting niet verbiedt.

### **Erfontwikkelingsplan**

Een door een deskundige opgesteld gemotiveerd plan/rapport, waarin is aangegeven hoe het nieuwe erf wordt ingericht op de onderdelen beplanting, bebouwing en verharding. Bij het erfontwikkelingsplan wordt een beplantingsplan met daarin beplantingseisen toegevoegd.

### **Familielid in 1e, 2e of 3e graad**

Dit mogen ook pleegkinderen (van de familieleden) zijn.

### **Friends Wonen**

Hierbij wonen meerdere mensen, vaak twee of drie, als 'friends' samen in één appartement. Deze woonvorm is met name bedoeld voor starters op de woningmarkt.

### **Huishouden**

Persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; daaronder niet begrepen kamerverhuur.

### **Hoofdgebouw**

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 belangrijkste is.

### **Huisvesting in verband met mantelzorg**

Huisvesting van maximaal twee personen in of bij een woning van een ander huishouden, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning.

### **Inbreidingslocatie**

Een onbebouwde ruimte of een plek waar de bebouwing gesloopt zou kunnen worden waarop mogelijkheden aanwezig zijn voor de bouw van woningen.

### **Inwoning**

Het bewonen van een ruimte, die deel uitmaakt van een woning welke door een ander huishouden wordt bewoond. Bij inwoning worden sommige gemeenschappelijke ruimten met de hoofdbewoner(s) gedeeld, zoals hal, toegang, overloop, keuken.

### **Kamer**

Een onzelfstandig gedeelte van een gebouw met een woonfunctie bij kamerverhuur, welk gedeelte dient voor de huisvesting van een 1- of 2-persoons huishouden. Kenmerkend is het gemeenschappelijk gebruik van een toiletruimte, badruimte en/of een keuken.

### **Kamerverhuur (bedrijf)**

Een pand of een deel van een pand dat door meer dan 2 personen, anders dan door de rechthebbende, bedrijfsmatig kamergewijs wordt bewoond en welk niet valt aan te merken als logiesverblijf.

#### **Kamerbewoning**

Een woning die, al dan niet mede door de rechthebbende, duurzaam en (nagenoeg) zelfstandig kamergewijs door maximaal 2 personen wordt bewoond en welk niet valt aan te merken als het verstrekken van logies.

#### **Kangoeroewoning**

Een zelfstandige woning aansluitend aan een andere woning, waarbij de ene woning architectonisch is ondergeschikt aan de andere woning.

#### **Kostendelersnorm**

Dit betekent dat de gemeente een aanwezige bijstandsuitkering van de hoofdbewoner kan aanpassen; hoe meer volwassen personen in het huis wonen, hoe lager de uitkering.

#### **Mantelzorg**

Mantelzorg is alle hulp aan een hulpbehoevende door iemand uit diens directe sociale omgeving. Het kan gaan om zowel langdurige of intensieve zorg alsook kortdurende en minder intensieve zorg. Van mantelzorg is sprake wanneer iemand lange tijd, onbetaald, veel zorg of ondersteuning verleent, waardoor geen of minder professionele inzet nodig is.

#### **(Pré)Mantelzorgwoning**

Een (pré)mantelzorgwoning is een zelfstandige woning op het eigen perceel. Dit kan bijvoorbeeld een bijgebouw, uitbouw of een gedeelte van een bestaande woning zijn. De mantelzorgwoning is bedoeld voor degene die wordt verzorgd of de verzorgende. De prémantelzorgwoning mag al bewoond worden vóórdat er daadwerkelijk sprake is van een mantelzorgsituatie. Het gaat om tijdelijk gebruik, zolang de (beoogde) mantelzorg nodig is.

#### **Nultredenwoning**

Een al dan niet aaneen gebouwde woning met een volledig woonprogramma op de begane grond - bestaande uit een woonkamer, keuken, sanitaire groep en minimaal één slaapkamer.

#### **Omgevingsplan**

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen, als bedoeld in artikel 2.4. van de Omgevingswet.

#### **Omgevingsvergunning**

Omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.1. van de Omgevingswet.

#### **(Pré)mantelzorgbehoevende**

- a. Op het moment van de aanvraag heeft de aanvrager de AOW-leeftijd; óf
- b. Op het moment van de aanvraag moet er zicht zijn op een mantelzorgsituatie binnen een tijdsbestek van 10 jaar.

#### **Starters**

Iemand die voor het eerst in de gemeente Oldebroek zelfstandig op de woningmarkt komt. Dit kan zijn vanuit het ouderlijk huis in de gemeente Oldebroek of als 'terugkeerder' vanuit elders, mits diegene in het verleden minimaal 2 jaar als inwoner ingeschreven heeft gestaan in de gemeente Oldebroek.

#### **Statushouders**

Vluchtelingen met een verblijfsstatus, komend vanuit een AZC.

#### **Stedelijk gebied**

Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

#### **Wonen / woondoeleinden**

Het gehuisvest zijn in een woning/wooneenheid.

#### **Woning / wooneenheid**

Een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

#### **Woningsplitsing**

Het bouwkundig en/of functioneel splitsen van één woning in twee of meer woningen, met eigen buitenruimte en erfdeel, waarna een eigen huisnummer wordt verkregen.

**Woongebouw**

Een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden, al dan niet in combinatie met gemeenschappelijke ruimten en inpandige bergingen.