

Beleidsregel tijdelijke woningen op particuliere erven gemeente Westerveld

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westerveld;

overwegende,

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

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

gelet op de artikelen artikel 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 gemeente Westerveld

A. REGELS

Artikel 1: Begripsbepalingen

Achtererfgebied: gebouwerf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het gebouwerf achter het hoofdgebouw te komen, waarbij als op een perceel meer gebouwen aanwezig zijn die noodzakelijk zijn voor het verrichten van de op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit op het perceel toegestane activiteiten of als het hoofdgebouw geen woning is, maar op het perceel wel een of meer op de grond staande woningen aanwezig zijn, voor het leggen van deze lijn bepalend is het hoofdgebouw, de woning of een van de andere hiervoor bedoelde gebouwen, waarvan de voorkant het dichtst is gelegen bij openbaar toegankelijk gebied;

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 en waarvoor een omgevingsvergunning is verleend;

Bestaand stedelijk gebied: gebied dat op de kaarten behorende bij de geldende provinciale verordening is aangeduid als "bestaand stedelijk gebied";

Beleidsregel: beleidsregel tijdelijke woningen op particuliere erven;

Bijgebouw: uitbreiding van een hoofdgebouw of functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar wel of 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;

Gebouwerf: bebouwd of onbebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, waarbij het omgevingsplan die inrichting niet verbiedt;

Hoofdgebouw: gebouw, of bouwkundig en functioneel te onderscheiden gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor het verrichten van andere activiteiten dan bouwactiviteiten die op grond van het omge-

vingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit op het perceel zijn toegestaan en, als meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die toegestane activiteiten het belangrijkste is;

Huishouden: één of meer personen 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 of een onderlinge familieband;

Kernkwaliteiten: de voor een bepaalde gebied in de Provinciale omgevingsverordening Drenthe beschreven kwaliteiten.

Initiatiefnemer/aanvrager: de indiener van het verzoek;

Bijwooneenheid: een tijdelijk ingericht 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;

Tijdelijk bouwwerk: bouwwerk met een instandhoudingstermijn van ten hoogste 15 jaar op dezelfde locatie;

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 wooneenheid: de beeldbepalende gevel, veelal bevindt de hoofdingang van het gebouw zich in deze gevel;

Woning: een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden en daaraan ondergeschikte functies.

Wooneenheid (tijdelijke woning of flexwoning): een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden en daaraan ondergeschikte functies, dat tijdelijk op een particulier erf bij een reeds bestaande woning wordt geplaatst.

Artikel 2: Criteria toevoegen van één 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 wooneenheid voor de duur van maximaal 15 jaar.
- b. De wooneenheid mag slechts door één huishouden bewoond worden.
- c. De wooneenheid voldoet aan de eisen als bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving en is bij voorkeur modulair/circulair.
- d. De wooneenheid voldoet ten aanzien van ramen en vensters aan de eisen uit het Burgerlijk Wetboek.
- e. De bouwlagen van de wooneenheid zijn ondergeschikt aan de bestaande bebouwing (hoofdgebouw) en is afhankelijk van de situatie op het erf maximaal één bouwlaag plat afgedekt of één bouwlaag met een kap.
- f. Na afloop van de looptijd van de omgevingsvergunning wordt de wooneenheid verwijderd.
- g. De voorgevel van de wooneenheid staat altijd één van de twee onderstaande richtingen op:
 1. Richting de bestaande bebouwing, om zo de ondergeschiktheid tot het hoofdgebouw te benadrukken.
 2. Richting de weg, om een historische (werk)schuur te imiteren.
- h. De hoofdtoegang tot het woongebouw hoeft zich niet te bevinden in de voorgevel.

2. Erf

- a. Het toevoegen van een nieuwe wooneenheid moet in overeenstemming zijn met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, waarbij voor zover van toepassing specifiek ingegaan wordt op de aanwezige kernkwaliteiten.
- b. Er geldt een maximum van één wooneenheid per achtererfgebied bij een woning.
- c. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Of sprake is van voldoende parkeergelegenheid wordt bepaald aan de hand van de parkeernormen uit het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan van de gemeente Westerveld.
- d. Het maximale toegestane bouwoppervlak van de woonunit is 60 m², met dien verstande dat nooit meer dan 50% van het achtererfgebied bebouwd mag worden.

- e. Het is niet toegestaan om een woonunit in het voorerf te bouwen.
- f. De wooneenheid moet ondergeschikt zijn aan het bestaande hoofdgebouw.

3. Positie van de wooneenheid

a. Binnen de bebouwde kom:

- 1. In het achtererfgebied bij een woning
- 2. 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw en eventuele gevellijn
- 3. 3 meter uit de perceelgrenzen
- b. In het buitengebied (dat wil zeggen binnen de plangrens van het bestemmingsplan Buitengebied 2012 bij een woning, voormalig boerderijpand of reguliere bedrijfswoning):
 - 1. In het achtererfgebied;
 - 2. 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw en eventuele gevellijn
 - 3. 3 m uit de perceelgrenzen

c. In het buitengebied (dat wil zeggen binnen de plangrens van het bestemmingsplan Buitengebied 2012 bij een agrarische bedrijfswoning:

- 1. In het gebied van de functieaanduiding van de agrarische bedrijfskavel
- 2. 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw en eventuele gevellijn

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

4. Monumenten en beschermde gebieden

- a. De realisatie van een wooneenheid is niet toegestaan in het Unesco werelderfgoed De Koloniën van Weldadigheid en binnen een beschermd dorpsgezicht, met uitzondering van het bestaand stedelijk gebied van het dorp Wilhelminaoord.
- b. Voor realisatie van een wooneenheid bij panden of erven die zijn aangemerkt als monument is - naast de in artikel 2 gestelde voorwaarden - een erfinrichtingsplan verplicht en zal een positief advies van de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit noodzakelijk zijn.

5. Overeenkomst

Met initiatiefnemer/aanvrager wordt een overeenkomst gesloten over het verhaal van de kosten voor nadeelcompensatie. Hierbij zullen in ieder geval onderstaande afspraken worden vastgelegd:

- 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. Recreatieve verhuur of een Bed and Breakfast voorziening vallen niet onder dit gebruik.
- e. Voor de tijdelijke wooneenheid kan een extra huisnummer worden aangevraagd.

6. Participatie

Initiatiefnemer/aanvrager heeft aantoonbaar aan participatie gedaan.

Artikel 3: Criteria tijdelijk toestaan van tijdelijke bijwooneenheid in een bestaand bijgebouw

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 heeft een maximale oppervlakte van 60 m².
- d. De bijwooneenheid mag slechts door één huishouden bewoond worden.
- e. De bijwooneenheid voldoet aan de eisen als bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving.
- f. De bijwooneenheid voldoet ten aanzien van ramen en vensters aan de eisen uit het Burgerlijk Wetboek.
- g. De toegang tot de bijwooneenheid hoeft zich niet te bevinden in de voorgevel.
- h. Er moet worden voldaan aan wat de Nota Omgevingskwaliteit van de gemeente Westerveld stelt met betrekking tot bijgebouwen; voor het gebied Frederiksoord-Wilhelminaard moet voldaan worden aan de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Frederiksoord-Wilhelminaard.

2. Erf

a. Het bewonen van het bijgebouw (bijwoonunit) 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 uit het Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan van de gemeente Westerveld.

3. Positie van de bijwooneenheid

a. Bij een woning, voormalig boerderijpand of reguliere bedrijfswoning in het bestemmingsvlak waarin een woning is toegestaan.

b. Bij een agrarische bedrijfswoning in het gebied van de functieaanduiding van de agrarische bedrijfskavel.

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

d. Er geldt een maximum van één bijgebouw dat tijdelijk kan worden bewoond als bijwooneenheid.

4. Monumenten en beschermde gebieden

Voor realisatie van een bijwooneenheid bij panden of erven die zijn aangemerkt als monument of die zijn gelegen in het Unesco werelderfgoed De Koloniën van Weldadigheid of binnen een beschermd dorpsgezicht is - naast de in artikel 3 gestelde voorwaarden - een erfinrichtingsplan verplicht en zal een positief advies van de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit noodzakelijk zijn.

5. Overeenkomst

Met initiatiefnemer/aanvrager wordt een overeenkomst gesloten over het verhaal van de kosten voor nadeelcompensatie. Hierbij zullen in ieder geval onderstaande afspraken worden vastgelegd:

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 zelfstandige en/of onzelfstandige bewoning.

d. Na afloop van de looptijd van de omgevingsvergunning is de voormalig bijwooneenheid niet voor andere functies bruikbaar dan toegestaan conform het vigerend Omgevingsplan van de gemeente Westerveld.

e. Het bijgebouw (de bijwooneenheid) mag enkel worden gebruikt ten behoeve van duurzaam verblijf. Recreatieve verhuur of een Bed and Breakfast voorziening vallen niet onder dit gebruik.

f. Voor de tijdelijke wooneenheid kan een extra huisnummer worden aangevraagd.

6. Participatie

Initiatiefnemer/aanvrager heeft aantoonbaar aan participatie gedaan.

Artikel 4: Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na bekendmaking.

Artikel 5: Looptijd beleidsregel

Deze beleidsregel geldt voor de duur van drie jaar na inwerkingtreding.

Artikel 6: Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als de "beleidsregel tijdelijke woningen op particuliere erven gemeente Westerveld".

Ondertekening

Aldus vastgesteld in collegevergadering van 8 juli 2025.

De secretaris, de burgemeester,

D.B. Bruijn J. Spoelstra

B. TOELICHTING

Inleiding

Het college geeft uitvoering aan de het door de gemeenteraad ingebrachte initiatiefvoorstel “beleid tijdelijke woningen op particuliere erven” van 16 maart 2025. Dit beleid staat onder voorwaarden tijdelijke woningen toe om op die manier in een behoefte aan snel te realiseren en betaalbare woningen te kunnen voldoen. Het gaat om tijdelijke woningen op erven (in zowel de bebouwde kom als het buitengebied) waarbij er twee vormen mogelijk zijn: een tijdelijk nieuw woongebouw realiseren (een ‘woonunit’) of in een bestaand bijgebouw tijdelijk woonruimte realiseren.

De gemeenteraad heeft op 15 april 2025 besloten in te stemmen met een beleidsregel voor het toestaan van tijdelijke woningen op particuliere erven langs de lijnen van de door de VVD fractie ingebrachte conceptbeleidsregels. Hierbij heeft het vastgestelde beleid van de gemeente Coevorden als voorbeeld gediend. Het college heeft deze conceptbeleidsregels vervolgens aangescherpt, zodat juridisch-planologisch een goede regeling is vastgesteld.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Begripsbepalingen

De definities zijn grotendeels overgenomen uit:

-het Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Westerveld (vastgesteld 5 juli 2012). Sinds de komst van de Omgevingswet per 1 januari 2024 spreken we over “Omgevingsplan gemeente Westerveld tijdelijk deel bestemmingsplan Buitengebied 2012”

-het Besluit bouwwerken leefomgeving(Bbl).

Artikel 2: Criteria toevoegen van één wooneenheid op particulier erf via nieuwbouw

Woonruimte, erf en positie wooneenheid

Op een achtererf bij een bestaande woning is maximaal één tijdelijke wooneenheid toegestaan voor een periode van maximaal 15 jaar. De wooneenheid mag maximaal 60m² zijn en moet bouwkundig ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw op het erf. Daarom is maximaal 1 bouwlaag en een kap toegestaan. Dit sluit aan bij chalets of tijdelijke woonunits die door marktpartijen worden aangeboden. De oppervlakte van maximaal 60m² geeft aan dat het om een woning gaat van beperkte omvang, die daarmee ook tijdelijk gebruik in de hand werkt en nog enigszins betaalbaar is qua aanschaf en qua huurprijs.

In de bebouwde kom kan een wooneenheid van 60m² in een achtererf een grotere impact hebben op de omgeving dan op een erf in het buitengebied. Daarom is de regel opgenomen dat maximaal 50% van het bestaande achtererfgebied mag worden bebouwd. Hiermee wordt voorkomen dat in (te) kleine achtertuinen een wooneenheid geplaatst kan worden. Dit laatste is ruimtelijk niet gewenst.

Bij het toevoegen van een wooneenheid op een agrarisch erf wordt voor de positie hiervan getoetst aan de grenzen van de functieaanduiding voor een agrarische bedrijfskavel, zoals die is opgenomen in het gedeeltelijk vernietigde bestemmingsplan Buitengebied 2012 (Omgevingsplan gemeente Westerveld tijdelijk deel bestemmingsplan Buitengebied 2012).

Monumenten en beschermde gebieden

Een tijdelijke wooneenheid is niet gewenst in het Unescogebed of in een beschermd dorpsgezicht omdat hiermee de waarden in deze gebieden mogelijk worden aangetast. Uitzondering hierop is een tijdelijke wooneenheid die bij een woning in het bestaand stedelijk gebied van het dorp Wilhelminaoord wordt geplaatst.

Bij een monument kan onder voorwaarden wel een wooneenheid worden geplaatst. Hiervoor zal de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit (voorheen Welstands- en monumentencommissie) een positief advies over de aanvraag moeten geven. Een tijdelijke wooneenheid heeft impact op een (monumentaal) erf met monumentale panden. Daarom wordt in laatstgenoemde situatie een erfinrichtingsplan als voorwaarde gesteld. In dit plan zal de nieuwe, tijdelijke situatie op het erf geschetst moeten worden met daarbij de extra opgaven (bijvoorbeeld extra bomen of beplanting).

Participatie en overeenkomst

De initiatiefnemer/aanvrager zal schriftelijk moeten aantonen dat hij zijn plan voor het plaatsen van een wooneenheid met zijn burens en/of grondeigenaren heeft besproken.

Met de aanvrager van de tijdelijke omgevingsvergunning wordt een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten voor het perceel waarop de tijdelijke wooneenheid geplaatst wordt. De tijdelijke omgevingsvergunning is gekoppeld aan een adres/locatie dus niet aan een persoon.

Een extra huisnummer kan worden afgegeven maar dit betekent niet dat hiermee een permanente wooneenheid/woning is toegestaan. Een tijdelijke wooneenheid met extra huisnummer kan ook gevolg hebben voor een:

- mogelijke aanpassing van de WOZ-waarde van het hoofdgebouw/perceel;
- mogelijk effect op de OZB en Riool- en Waterzorgheffing;
- opleggen van een extra afvalstoffenheffing op het nieuwe adres;

Daarnaast kunnen er mogelijk nog financiële effecten zijn zoals invloed op uitkeringen, subsidies, toeslagen, etc. Deze gevolgen zijn voor risico en rekening van de aanvrager en zullen als zodanig in de overeenkomst worden benoemd.

Artikel 3: Criteria tijdelijk toestaan van tijdelijke bijwooneenheid in een bestaand bijgebouw

Woonruimte, erf en positie wooneenheid

Zowel in het buitengebied als in de bebouwde kom is een bijwooneenheid toegestaan in een bestaand bijgebouw bij een bestaande woning voor een periode van maximaal 15 jaar.

In het bestaande bijgebouw mag maximaal 60m² worden verbouwd ten behoeve van tijdelijke bewoning. De oppervlakte van maximaal 60m² geeft aan dat het om woonruimte gaat van beperkte omvang, die daarmee ook tijdelijk gebruik in de hand werkt en nog enigszins betaalbaar is qua verbouwkosten en qua huurprijzen.

Bij grotere bijgebouwen zal de oppervlakte boven de 60 m² in gebruik moeten blijven als schuur/opslag voor de hoofdwoning en/of de bijwooneenheid. Het is niet de bedoeling om extra bijgebouwen bij te bouwen (voor opslag e.d.) omdat de bestaande schuur geheel wordt gebruikt als bijwooneenheid.

Monumenten en beschermde gebieden

Het tijdelijk realiseren van een bijwooneenheid in een bestaand bijgebouw kan - onder voorwaarden - ook goed ingepast worden op een erf met een monumentaal pand of in een beschermd dorpsgezicht of in het Unescogebed. Ook hiervoor zal de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit (voorheen Welstands- en monumentencommissie) een positief advies over de aanvraag moeten geven. De verbouw van een (monumentale of karakteristieke) schuur heeft impact op een (monumentaal) erf met monumentale panden. Daarom wordt hier ook een erfinrichtingsplan als voorwaarde gesteld. In dit plan zal de nieuwe, tijdelijke situatie op het erf geschetst moeten worden met daarbij eventueel de extra opgaven die bijdragen aan een goede landschappelijke inpassing.

Participatie en overeenkomst

Zie artikelsgewijze toelichting op artikel 2 onder "Participatie en overeenkomst"

Artikel 5 Looptijd beleidsregel

Dit beleid wijkt af van de in onze gemeente al jarenlang geldende regels in bestemmingsplannen en omgevingsplannen dat niet in (vrijstaande) bijgebouwen mag worden gewoond. Ook tijdelijke woonunits (uitgezonderd mantelzorgwoningen) mochten niet geplaatst worden. Omdat het om nieuw beleid gaat voor tijdelijke situaties zal dit beleid eerst voor een periode van 3 jaar wordt vastgesteld. Na deze 3 jaar zal het beleid worden geëvalueerd. De resultaten hiervan zullen met de gemeenteraad worden gedeeld.