

Beleidsregel Tijdelijke extra woning gemeente Waalwijk

Het College van Waalwijk,

Gelet op:

- artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht
- artikelen 4.4, tweede lid, 5.1, eerste lid, onder a, 5.18 en 5.21 van de Omgevingswet in combinatie met afdeling 8.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving en overige artikelen uit de Omgevingswet en bijbehorende regelgeving, waarbij een afwijking van het Omgevingsplan mogelijk wordt gemaakt.
- artikel 5.21, tweede lid, onder a en b, Omgevingswet,
- artikel 5.36 Omgevingswet
- artikel 22.10 Omgevingswet

BESLUIT DE VOLGENDE BELEIDSREGEL VAST TE STELLEN:

Artikel 1. Begrippen

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

1. **bedrijfswoning:** een bij een bedrijf behorende woning waarbij de woonfunctie ondergeschikt is aan de bedrijfsactiviteit, slechts bedoeld voor huisvesting van (het huishouden van) een persoon, die een functionele binding heeft met de bedrijfsactiviteiten die het desbetreffende bedrijf uitoefent en mag uitoefenen;
2. **bestaand:** bestaand in de vorm en omvang zoals deze op moment van de inwerkingtreding van het omgevingsplan:
 - a. legaal bestaat, in uitvoering is of in gebruik mag worden genomen krachtens een geldige omgevingsvergunning; of
 - b. aantoonbaar vanaf 1955 aanwezig is.
3. **bestaande ruimtelijke mogelijkheden**
bouwmogelijkheden op basis van:
 - a. een onherroepelijke omgevingsvergunning; of
 - b. de regels van het omgevingsplan; of
 - c. de bouwregels voor vergunningsvrij bouwen.
4. **bijbehorend bouwwerk:** uitbreiding van een hoofdgebouw, dan wel functioneel met een zich op hetzelfde bouwperceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk met een dak.
5. **bouwlaag:** een horizontaal doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren en plafonds is begrensd, dit met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van ruimtes onder peil;
6. **bouwperceel:** een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
7. **bouwwerk:** elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
8. **bruto-vloeroppervlak van een gebouw (BVO):** vloeroppervlak gemeten (op alle bouwlagen) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies of, indien de binnenruimte van het gebouw grenst aan de binnenruimte van een ander gebouw, tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructies;
9. **college:** het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Waalwijk.

10. **eerstegraads familielid:** directe bloed- of aanverwant van een bewoner van het hoofdgebouw (biologisch of adoptie), te weten diens
 - a. Ouder(s);
 - b. Partner (echtgenoot, geregistreerd partner);
 - c. Kind(eren).
11. **generatiewoning:** een zelfstandige woonruimte bedoeld voor tijdelijke huisvesting van een of meerdere eerste- of tweedegraads familieleden.
12. **gevellijn:** de (in het omgevingsplan aangegeven) lijn, die niet door gebouwen mag worden overschreden.
13. **hoofdgebouw:** gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en dat, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.
14. **hoofdmassa:** het hoofd(woon)gebouw exclusief architectonisch ondergeschikte delen die door de uiterlijke verschijningsvorm onderscheiden kunnen worden van dit hoofd(woon)gebouw;
15. **huishouden:** een zelfstandige dan wel samenwonend persoon of groep personen met een zekere mate van verbondenheid en continuïteit in de samenstelling daarvan. Van continuïteit is sprake als er gedurende een langere tijd de intentie bestaat om samen één huishouden te vormen, ook voor of na de bewoning van het huidige pand.
16. **huisvesting in verband met (pré)mantelzorg:** huisvesting in of bij een woning van één huishouden, van wie ten minste één persoon (pré)mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning.
17. **mantelzorg:** intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of sociale participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan aantoonbaar de behoefte bestaat.
18. **peil:** hoogten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.
19. **pré-mantelzorg:** anticiperen op te verwachten mantelzorg, tussen personen met een bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar gaat overstijgen, tussen de bewoners van het hoofdgebouw en de bewoners van de pré-mantelzorgwoning.
20. **pré-mantelzorgwoning:** een (gedeelte van een) gebouw voor pré-mantelzorg dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden van maximaal twee meerderjarigen waarbij:
 - a. ten minste één persoon de wettelijke pensioengerechtigde leeftijd heeft bereikt en in de toekomst mogelijk mantelzorg gaat ontvangen; of
 - b. de aannemelijke verwachting bestaat dat binnen 15 jaar sprake is van een mantelzorgsituatie met betrekking tot de gehuisveste personen.
21. **tijdelijke verplaatsbare woonunit:** een niet-permanent bouwwerk dat op basis van een tijdelijke persoonsgebonden omgevingsvergunning wordt geplaatst, met als doel tijdelijke bewoning, en dat na afloop van de vergunde termijn wordt verwijderd of verplaatst naar een ander bouwperceel.
22. **tweedegraads familielid:** familieleden die één stap verder van een persoon afstaan dan eerstegraads familieleden. Dit omvat in ieder geval (stief)broers, (stief)zussen, grootouders en kleinkinderen.
23. **voorkant van de hoofdmassa:** de zijde van het boven peil gelegen gedeelte van een gebouw (c.q. hoofdmassa) die is gericht op het openbaar toegankelijk gebied en die bovendien het beloop van de gevellijn volgt of, indien daarvan geen of ten dele sprake is en/of sprake is van meerdere gevellijnen, wordt bepaald op basis van de ruimtelijke uitstraling, waaronder de uiterlijke verschijningsvorm en de situering.
24. **vrijstaand bijbehorend bouwwerk:** bijbehorend bouwwerk dat vrijstaat van de hoofdmassa, van aangebouwde bijbehorende bouwwerken en van overige gebouwen.
25. **woning:** een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
26. **zelfstandige woonruimte:** woonruimte welke een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning.

Artikel 2. Algemene regels voor een tijdelijke extra woning ten behoeve van een generatiewoning of een (pré-) mantelzorgwoning

Voor het realiseren van één tijdelijke extra woning gelden de volgende algemene regels:

1. Een tijdelijke extra woning is enkel toegestaan mits er na realisatie van de tijdelijke extra woning maximaal twee woningen op het bouwperceel aanwezig zijn;
2. De tijdelijke extra woning mag gebruik worden als:
 - a. een generatiewoning; of
 - b. huisvesting in verband met mantelzorg; of
 - c. huisvesting in verband met pré-mantelzorg.
3. De tijdelijk extra woning wordt toegestaan voor:
 - a. maximaal 7 jaar, indien sprake is van een generatiewoning;
 - b. maximaal 15 jaar, indien sprake is van een (pré-)mantelzorgwoning.
4. De tijdelijke extra woning:
 - a. heeft een omvang van maximaal 75m² BVO;
 - b. wordt gerealiseerd op een bestaand bouwperceel met
 1. de bestemming 'wonen' of 'gemengd' waar al een woning aanwezig is; of
 2. de bestemming 'agrarisch' waar een bedrijfswoning aanwezig is.
 - c. wordt gerealiseerd:
 1. in een legaal hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk dat is toegestaan op basis van bestaande ruimtelijke mogelijkheden; of
 2. in een tijdelijke verplaatsbare woonunit.
5. Een omgevingsvergunning ten behoeve van een tijdelijke extra woning kan enkel worden verleend als sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hiervoor gelden in ieder geval de volgende regels:
 - a. er wordt voldaan aan de eisen zoals gesteld in de Verordening afvoer hemelwater Waalwijk, of de daarvoor in de plaats getreden regels;
 - b. er wordt voldaan aan de eisen zoals gesteld in de Beleidsregels Bomen 2025, of de daarvoor in de plaats getreden regels;
 - c. er wordt voldaan aan de Beleidsregel Parkeernomen Waalwijk 2025, of de daarvoor in de plaats getreden regels, tenzij de totale parkeereis (vaste gebruikers en bezoekers) van de tijdelijke extra woning 2,0 of minder parkeerplaatsen bedraagt (zonder afronding);
 - d. er wordt aangetoond dat sprake is van een goed woon-leefklimaat;
 - e. de tijdelijke extra woning wordt op de openbare weg ontsloten via een uitweg behorend bij het hoofdgebouw.
6. Indien de tijdelijke extra woning wordt gerealiseerd in een tijdelijke verplaatsbare woonunit, als bedoeld in artikel 1, onder 21, gelden aanvullend de volgende regels voor een goede ruimtelijke inpassing:
 - a. de tijdelijke verplaatsbare woonunit:
 1. is in omvang toegestaan op basis bestaande ruimtelijke mogelijkheden; of
 2. is in omvang extra toegestaan ten opzichte van de bestaande ruimtelijke mogelijkheden;
 - b. de tijdelijke verplaatsbare woonunit wordt gesitueerd op ten minste één meter achter de voorkant van de hoofdmassa;

- c. In een geval als benoemd in artikel 6 onder a onder 2, dient de onbebouwde ruimte in het gebied als bedoeld in artikel 6 onder b na plaatsing van de woonunit minimaal gelijk te zijn aan de oppervlakte van de woonunit;
- d. de tijdelijke verplaatsbare woonunit bestaat uit maximaal één bouwlaag en heeft een goot-hoogte van maximaal 3,1 m. en een nokhoogte van maximaal 5 m.
- e. indien de tijdelijke verplaatsbare woonunit:
 - a. de perceelafschieding vormt naar het openbaar gebied; en/of
 - b. op minder dan 3 meter achter de voorkant van de hoofdmasa gesitueerd wordt; maakt deze nadrukkelijk onderdeel uit van het straatbeeld en straalt daarom ruimtelijke kwaliteit uit, doordat ten minste:
 1. de woonunit niet is voorzien van reclame-uitingen en niet geheel of gedeeltelijk uitgevoerd is in felle of opvallende kleuren;
 2. er geen vrije ruimte is tussen de onderkant van de gevels van de unit en het afgewerkte maaiveld;
 3. uitsparingen of constructiedelen die bedoeld zijn voor het transporteren van de woonunit, of het aan elkaar koppelen van meerdere units, niet zichtbaar zijn.
7. Een omgevingsvergunning voor het toestaan van een tijdelijke extra woning is persoonsgebonden, op naam van de vergunninghouder die in de tijdelijke extra woning gaat wonen waarbij:
 - a. de vergunninghouder van een generatiewoning een eerste-of tweedegraads familielid is van een bewoner in het hoofdgebouw;
 - b. de vergunninghouder van een (pré-)mantelzorgwoning een sociale relatie heeft met de bewoner van het hoofdgebouw waarbij sprake is van (te verwachten) intensieve zorg of ondersteuning die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt.
8. Medebewoners vormen samen met de vergunninghouder van de tijdelijke extra woning een huishouden waarvan maximaal 2 meerderjarig mogen zijn;
9. Bij de aanvraag voor een in het zevende lid bedoelde omgevingsvergunning wordt aangetoond dat de eigenaar van het perceel toestemming heeft verleend voor het aanvragen daarvan.

Artikel 3. Einde termijn voor een tijdelijke extra woning

In de volgende situaties vervalt de vergunning voor een tijdelijke extra woning van rechtswege:

1. Indien de termijn, zoals opgenomen in de omgevingsvergunning voor een tijdelijke extra woning, is verstreken.
2. Indien de vergunninghouder overleden is, of niet meer woont in de woning.
3. Indien een vergunningsvrije mantelzorgwoning wordt gerealiseerd op het bouwperceel waar al een tijdelijke extra woning aanwezig is.

Aan de omgevingsvergunning wordt de voorwaarde gekoppeld dat bij het vervallen van de tijdelijke termijn, het gebruik als een tweede woning binnen drie maanden dient te zijn beëindigd. Dit betekent dat:

- Bij een tijdelijke extra woning in een hoofdgebouw of (aangebouwd) bijbehorend bouwwerk het gebruik t.b.v. een tweede woning niet meer mogelijk mag zijn. Bouwkundige ingrepen die zijn gedaan ten behoeve van dit gebruik dienen ongedaan te worden gemaakt. Het is daarbij voorstelbaar om een badkamer op de begane grond te hebben c.q. te behouden, met het oog op levensloopbestendig wonen.
- Een tijdelijke woonunit permanent verwijderd dient te worden en te blijven.

Deze voorwaarden zijn niet van toepassing indien binnen 3 maanden vóór het vervallen van de tijdelijke termijn een nieuwe omgevingsvergunning wordt verleend t.b.v. een generatiewoning of een (pré-)mantelzorgwoning.

Artikel 4. Geen recht op een permanente extra woning

Een omgevingsvergunning voor een tijdelijke extra woning doet in geen geval een recht op een permanente extra woning op het bouwperceel ontstaan. Hieraan kan geen gerechtvaardigd vertrouwen op een dergelijk recht worden ontleend.

Artikel 5. Overgangs- en slotbepalingen

De beleidsregel Tijdelijke extra woning treedt in werking met ingang van de dag na die waarop deze wordt bekendgemaakt. De Beleidsregels Pré-mantelzorgwoningen 2024 (vastgesteld op 19 maart 2024) komen daarbij te vervallen.

Op alle aanvragen omgevingsvergunning die zijn ingediend vóór de inwerkingtreding van deze beleidsregel en waarop op dat moment nog niet onherroepelijk is beslist, blijven de beleidsregels Pré-mantelzorgwoningen 2024 van toepassing zoals deze golden op het moment van indiening van de aanvraag.

Artikel 6. Citeertitel:

Deze beleidsregel worden aangehaald als: "Beleidsregel Tijdelijke extra woning gemeente Waalwijk"

Dit besluit is vastgesteld tijdens de vergadering van het college van burgemeesters en wethouders van Waalwijk op 30 september 2025,

*de secretaris, de burgemeester,
Michel Tromp, Sacha C.A.M. Ausems*

Toelichting

Aanleiding

De druk op de woningmarkt in de gemeente Waalwijk is groot, met name voor doelgroepen die aan het begin van hun wooncarrière staan. Jongeren die willen starten met zelfstandig wonen vinden vaak geen passende en betaalbare woonruimte. Tegelijkertijd is er een groeiende behoefte onder ouderen, om in de nabijheid van familie of vertrouwde omgeving, zelfstandig te blijven wonen. In beide gevallen zijn er kansen om op particulier terrein, in de tuin van een bestaande woning, tijdelijke kleinschalige huisvesting te realiseren. Deze ontwikkeling vraagt om duidelijke beleidsregels met heldere ruimtelijke en juridische kaders, die bijdragen aan een toekomstbestendig en inclusief woonbeleid.

Doel

De beleidsregel voor een tijdelijke extra woning beoogt een gevarieerd woningaanbod dat aansluit op demografische en maatschappelijke ontwikkelingen, met een zorgvuldige ruimtelijke inpassing en behoud van leefbaarheid. Daarnaast biedt het particuliere initiatiefnemers duidelijkheid over de voorwaarden voor tijdelijke kleinschalige woningen, zoals generatiewoningen en (pré-)mantelzorgwoningen, en stimuleert sociale samenhang door generaties dicht bij elkaar te laten wonen.

Toelichting per artikel

Artikel 2: Algemene regels voor een tijdelijke extra woning: generatiewoning of een (pré-) mantelzorgwoning

1. Naast het hoofdgebouw mag maximaal één tijdelijke extra woning worden toegevoegd, zoals een generatiewoning of (pré-)mantelzorgwoning. Na realisatie zijn er maximaal twee woningen op het perceel toegestaan. Gedurende de vergunde termijn mag geen extra vergunningsvrije woning worden toegevoegd.
2. Onder een tijdelijke extra woning verstaan we drie varianten. De generatiewoning, de pré-mantelzorgwoning en de mantelzorgwoning. De tijdelijke extra woning mag gebruikt worden als:
 - a. Generatiewoning: om te voorzien in een behoefte voor met name (alleenstaande) jongeren die op dit moment moeilijk de woningmarkt op komen, maar ook voor andere situaties binnen de eerste- of tweedegraads familie waarbij de behoefte bestaat om bij elkaar te blijven wonen.
 - b. Huisvesting t.b.v. mantelzorg: de rijksregels voorzien in het vergunningsvrij plaatsen van een mantelzorgwoning. Deze beleidsregel vullen de rijksregels aan voor mantelzorgwoningen die niet vergunningsvrij zijn op te richten.
 - c. Huisvesting t.b.v. pré-mantelzorg: in de praktijk voorzien mensen soms dat binnen enkele jaren mantelzorg nodig zal zijn. Zij willen voorafgaand aan die afhankelijkheid een mantelzorgwoning realiseren en bewonen: een pré-mantelzorgwoning. De pensioengerechtigde leeftijd wordt als grens gehanteerd. In uitzonderlijke gevallen kan dit eerder, bijvoorbeeld bij een progressieve ziekte zoals ALS, waarbij zorg op korte termijn te verwachten is. Ook dan kan een pré-mantelzorgwoning passend zijn, ondanks dat directe zorgbehoefte nog niet aanwezig is.
3. Een tijdelijke extra woning wordt in het geval van een generatiewoning niet beschouwd als een langdurige woonoplossing.
 - a. Vanwege de tijdelijke woonoplossing die wordt geboden met een generatiewoning, wordt niet voorzien in een te courante termijn.
 - Er wordt gestimuleerd om te blijven zoeken naar een permanente woonoplossing.
 - Gemeente Waalwijk heeft voldoende woningbouwprojecten in voorbereiding, waardoor op termijn meer reguliere woningen beschikbaar komen.
 - De gemiddelde periode tussen afstuderen en het kopen van een eerste woning is 5 tot 10 jaar. De termijn van 7 jaar is mede gelet op het bovenstaande een middenweg;
 - De beleidsregel Parkeernormen Waalwijk 2025 voorziet niet in deze ontwikkeling;
 - Na afloop van de termijn kan herijking plaatsvinden op basis van actuele woningbehoefte, ruimtelijke ontwikkelingen en beleid.
 - b. Omdat we het belangrijk vinden dat het aannemelijk moet zijn dat de (pré-) mantelzorgsituatie tijdelijk is, maar wel voorziet in een voldoende lange termijn om in de eigen omgeving te blijven wonen hanteren we voor de vergunning een termijn van 15 jaar.
4. Voor het plaatsen van een tijdelijke extra woningen gelden ruimtelijke voorwaarden.

- a. Een maximale omvang van 75 m² BVO biedt voldoende ruimte voor ten minste twee meerderjarigen in een tijdelijke situatie. Voor generatiewoningen is deze maat bewust niet te courant gekozen, om blijvend te stimuleren dat gezocht wordt naar een permanente woonoplossing.
 - b. De beleidsregel geldt voor bestaande woningen in woonwijken, lintbebouwing en agrarische bedrijfswoningen. Doorgaans met de bestemming 'wonen', gemengd en 'agrarisch'. Een extra woning bij een bedrijfswoning op een bedrijfslocatie en/of bedrijventerreinen (doorgaans met de bestemming 'bedrijf' of 'bedrijventerreinen') zijn niet toegestaan. Intensivering van wonen bij bedrijven of op bedrijventerreinen is doorgaans onwenselijk; op locaties zoals Haven, Maasoever en Scharlo wordt zelfs gestreefd naar vermindering van woonfuncties. Bij bedrijfslocaties in woonomgevingen is maatwerk vereist.
 - c. Een tijdelijke extra woning kan gerealiseerd worden:
 1. Binnen bestaande bouwmogelijkheden mag een hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk worden gebruikt of opgericht volgens het geldende omgevingsplan of verguningsvrije regels. Na afloop van de vergunde termijn mag het bouwwerk blijven bestaan, maar niet meer als tweede woning worden gebruikt. Het bouwwerk moet altijd legaal zijn gerealiseerd.
 2. Als verplaatsbare woonunit: een tijdelijke woonunit die alleen onder specifieke voorwaarden mag worden geplaatst.
5. Voor een goede ruimtelijke inpassing van een tijdelijke extra woning gelden in ieder geval:
- a. omdat er extra verharding wordt aangebracht, dient voldaan te worden aan de Verordening afvoer hemelwater Waalwijk;
 - b. omdat er mogelijk bomen gekapt dienen te worden voor de realisatie van een tijdelijke extra woning, dient bij de eventuele kap voldaan te worden aan de beleidsregels bomen 2025;
 - c. wanneer bij nieuwe initiatieven een totale parkeereis van 2,0 of minder (zonder afronding) bedraagt, geldt er geen parkeereis. Het gaat in deze gevallen altijd om een kleine ruimtelijke ontwikkeling, zoals een tijdelijke extra woning.
 - d. ter waarborging van de gezondheid van de bewoners in de tijdelijke woning, maar ook ter voorkoming van onevenredige belemmering van buurpercelen, dient een goed woon-leefklimaat aangetoond te worden. Het gaat daarbij in ieder geval om de aspecten geluid, externe veiligheid en de invloed van omliggende bedrijfsactiviteiten en de invloed van de woning op deze bedrijfsactiviteiten.
 - e. na het verlopen van de termijn dient de tijdelijke extra woning verwijderd te worden. Een extra en/of tweede uitweg voor functies die tijdelijk zijn wordt niet wenselijk en niet noodzakelijk geacht vanwege de invloed op de verkeersafwikkeling en het tenietgaan van het openbaar groen.
6. Aanvullende regels voor een tijdelijke extra woning in een tijdelijke verplaatsbare woonunit.
- a. Voor het plaatsen van een tijdelijke verplaatsbare woonunit bestaan onder voorwaarden twee mogelijkheden.
 1. Binnen de bestaande ruimtelijke mogelijkheden, indien er nog 75m² niet van is benut.
 2. Extra bebouwing, bovenop de bestaande ruimtelijke mogelijkheden, tot maximaal 75 m².
 - b. De voorkant van de hoofdmassa is bepalend voor de situering van bouwwerken ten opzichte van de openbare ruimte en draagt bij aan het waarborgen van het gewenste stedenbouwkundige straatprofiel. De tijdelijke woning moet functioneel en ruimtelijk ondergeschikt zijn en daarom minimaal 1 meter achter de voorkant worden geplaatst. Zie artikel 1 het begrip voorkant van de hoofdmassa.
 - c. Naast de woningbouwambitie spelen ook groen- en klimaatopgaven. De tijdelijke woonunit mag aanvullend worden geplaatst. Bij plaatsing van een tijdelijke woonunit moet, vanaf één meter achter de hoofdmassa, minimaal evenveel onbebouwde tuin aanwezig zijn als de oppervlakte van de unit (bijv. 50 m² tuin bij een unit van 50 m²).

- d. Bijbehorende bouwwerken (permanent of tijdelijk) dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw.
 - e. Een verplaatsbare woonunit beïnvloedt de woonomgeving aanzienlijk, ook als deze minimaal 1 meter achter de gevel staat. Bij zichtbaarheid vanuit de openbare ruimte, zoals in de zijtuin of dicht bij het hoofdgebouw, bepaalt de unit mede het straatbeeld. De uitstraling ervan heeft bovendien grote invloed op de woonkwaliteit voor zowel huidige als toekomstige bewoners. We willen in ieder geval geen:
 - (Sta)caravans als woonunit;
 - Units waarbij onkruid zichtbaar onder vandaan groeit
 - Puur functionele bouwketen of containers, tenzij deze zodanig zijn aangepast dat ze voldoen aan de gestelde kwaliteitseisen.
7. Bij een persoonsgebonden omgevingsvergunning is het vaststellen van de familiërelatie of zorgrelatie tussen degene die in het hoofdgebouw en in de tijdelijke extra woning woont beter handhaafbaar.
- a. Op deze manier kunnen meerdere personen in de eerste- of tweedegraads familie, opvolgend van elkaar, eventueel gebruik maken van deze regeling.
 - b. De woning is bedoeld voor de zorgverlener. Het is ook mogelijk dat de persoon die zorg nodig heeft in de (pré-) mantelzorgwoning woont. In dat geval woont de zorgverlener in het hoofdgebouw. Doorgaans betreft het de ouders die bij hun kinderen gaan wonen of andersom.
8. Het is niet wenselijk de tijdelijke extra woning te gebruiken voor kamerverhuur of ander afgeleiden vormen van samenwonen. Daarnaast dient er sprake te zijn van eerste- of tweedegraads familie of een (te verwachten) intensieve zorgrelatie.
9. Huurders kunnen met toestemming van de eigenaar gebruik maken van deze
10. regeling. Als gemeente stimuleren we daarbij vroegtijdige participatie. Daarmee kan de gemeente op tijd belangen en meningen van belanghebbende meewegen in de besluitvorming.

Artikel 3: Einde termijn voor tijdelijke extra woning

Na verloop van de vergunde termijn, na verhuizing of na overlijden van de vergunninghouder vervalt het recht om de tijdelijke extra woning te gebruiken.

Aan de omgevingsvergunning wordt de voorwaarde gekoppeld dat indien sprake is van het vervallen van de tijdelijke termijn de voorzieningen uit het bijbehorend bouwwerk verwijderd dienen te worden. Hierbij kan onderscheid worden gemaakt.

- Bij een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan het hoofdgebouw is het voorstelbaar, met het oog op langer thuis blijven wonen op oudere leeftijd, voorstelbaar om een badkamer op de begane grond te hebben en/of te behouden.
- Bij een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag het gebruik ten behoeve van een tweede woning niet meer mogelijk zijn.
- Een tijdelijke woonunit dient permanent verwijderd te worden en te blijven.

Artikel 4: Geen recht op een permanente extra woning

De tijdelijke extra woning doet in geen geval een recht op een permanente extra woning op het bouwperceel ontstaan noch kan hieraan een gerechtvaardigd vertrouwen op een dergelijk recht worden ontleend. Voor een zelfstandige woning spelen namelijk ook andere ruimtelijke overwegingen een rol.