

## Beleidsregels Kleinschalige Woonontwikkelingen

### Het college besluit om:

1. De beleidsregels voor 2e-lijns bebouwing, pré-mantelzorgwoningen, mantelzorgwoningen en hetsplitsen van woningen vast te stellen.

### Artikel 1 – Begripsbepalingen

In deze regels wordt verstaan onder:

- **2e-lijns bebouwing:** een woning gelegen achter een bestaande woning (1e-lijns bebouwing), niet direct grenzend aan de openbare weg;
- **pré-mantelzorgwoning:** een zelfstandige woonruimte ten behoeve van toekomstige mantelzorg;
- **mantelzorgwoning:** een tijdelijke woonvoorziening ten behoeve van mantelzorg;
- **bouwwvlak:** het geometrisch bepaald vlak waarbinnen gebouwen zijn toegestaan;
- **hoofdgebouw:** een gebouw dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de bestemming;
- **Bbl:** Besluit bouwwerken leefomgeving.

### Artikel 2 – Algemeen toepassingskader

#### 2.1 Parkeren

- a. Het parkeren wordt volledig op eigen terrein gerealiseerd conform de parkeernota;
- b. Indien dit niet mogelijk is, wordt middels een parkeerbalans aangetoond dat voldoende parkeergelegenheid aanwezig is in de openbare ruimte.

#### 2.2 Buitengebied

Ontwikkelingen in het buitengebied zijn uitsluitend toegestaan indien instemming is verkregen van de provincie.

#### 2.3 Veiligheid

Bouwwerken voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

#### 2.4 Milieu

Ontwikkelingen zijn uitsluitend toegestaan indien wordt voldaan aan de relevante milieuaspecten, waaronder:

- archeologie;
- bodem;
- ecologie;
- water;
- geluid;
- stikstof.

#### 2.5 Gebruik

- a. Kamerverhuur is niet toegestaan;
- b. Ontwikkelingen zijn niet toegestaan bij monumenten.

### Artikel 3 – 2e-lijns bebouwing

#### 3.1 Toelaatbaarheid

2e-lijns bebouwing is toegestaan mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden.

#### 3.2 Voorwaarden

- a. Het perceel heeft een minimale oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup>;
- b. Er is een positief stedenbouwkundig advies;
- c. Het plan voldoet aan de uitgangspunten van ruimtelijke kwaliteit;
- d. Het bouwwvlak wordt vastgesteld door de gemeente.

#### 3.3 Afstanden

- a. Minimale afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen: 2 meter;
- b. Minimale afstand tot achterste perceelsgrens: 8 meter;
- c. Maximale afstand tot achterste perceelsgrens: 10 meter.



### 3.4 Welstand

Het bouwplan dient te voldoen aan redelijke eisen van ruimtelijke kwaliteit.

### 3.5 Uitsluitingen

Dit artikel is niet van toepassing op:

- Rijksstraatweg 42A-1, 42B, 42C, 42D, 44, 44A en 46;
- Vrouwgelenweg 82A, 82B en 82C;
- Waterlandgoed De Noorden.

## Artikel 4 – Pré-mantelzorgwoningen

### 4.1 Toelaatbaarheid

Een pré-mantelzorgwoning is toegestaan bij een hoofdgebouw met woonfunctie.

### 4.2 Voorwaarden

- a. Er is sprake van een familierelatie;
- b. Minimaal één bewoner:
  - heeft de pensioengerechtigde leeftijd bereikt, of
  - beschikt over een zorgindicatie;
- c. Maximaal 2 bewoners;
- d. Maximaal 1 woning per perceel;
- e. De woning is levensloopbestendig en voldoet aan het Bbl;
- f. Minimaal 1 extra parkeerplaats op eigen terrein.

### 4.3 Tijdelijkheid

- a. De maximale termijn bedraagt 10 jaar;
- b. De vergunning is persoons- en locatiegebonden;
- c. Bij beëindiging van gebruik wordt de functie beëindigd.

## Artikel 5 – Mantelzorgwoningen

### 5.1 Toelaatbaarheid

Mantelzorgwoningen zijn toegestaan indien wordt voldaan aan vergunningvrij bouwen.

### 5.2 Buiten bebouwde kom

- a. Maximaal 100 m<sup>2</sup>;
- b. Alleen met instemming gemeente en provincie;
- c. Ruimtelijk aanvaardbaar.

### 5.3 Binnen bebouwde kom

- a. Bebouwingspercentage mag worden verhoogd met maximaal 25%;
- b. Alleen indien ruimtelijk aanvaardbaar;
- c. Tijdelijk en verplaatsbaar.

### 5.4 Beëindiging

Binnen 1 jaar na beëindiging van de mantelzorgrelatie wordt de woning verwijderd.

## Artikel 6 – Splitsen van woningen

### 6.1 Toelaatbaarheid

Het splitsen van woningen is toegestaan onder voorwaarden.

### 6.2 Voorwaarden

- a. Minimale oppervlakte:
  - 120 m<sup>2</sup> binnen bebouwde kom;
  - 200 m<sup>2</sup> buiten bebouwde kom;
- b. Maximaal 2 woningen binnen de bebouwde kom.

### 6.3 Kwaliteit

- a. Elke woning voldoet aan het Bbl;
- b. Elke woning voldoet aan minimale oppervlakte-eisen.

### **Artikel 7 – Afwijkingsbevoegdheid**

Het bevoegd gezag kan gemotiveerd afwijken van deze regels indien:

- sprake is van een gelijkwaardig of beter ruimtelijk resultaat;
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omgeving.

## **2. Publieksvriendelijke samenvatting**

### **Wat mag wel en niet? (kort uitgelegd)**

#### **Algemeen**

- Parkeren moet op eigen terrein geregeld worden
- Plannen moeten voldoen aan regels voor veiligheid, milieu en leefomgeving
- Kamerverhuur is niet toegestaan
- Monumenten zijn uitgesloten

#### **2e woning op je perceel (2e-lijns bebouwing)**

- Alleen bij grote percelen (minimaal 1000 m<sup>2</sup>)
- Gemeente beoordeelt privacy, zon en uitstraling
- Je hebt altijd goedkeuring nodig

#### **Pré-mantelzorgwoning (vooruit plannen)**

- Alleen voor familie
- Maximaal 2 personen
- Tijdelijk (max. 10 jaar)
- Extra parkeerplek verplicht

#### **Mantelzorgwoning**

- Voor zorgsituaties
- Tijdelijk en moet later weg
- Groter mag soms, maar alleen met toestemming

#### **Woning splitsen**

- Alleen bij grote woningen
- Maximaal 2 woningen
- Beide woningen moeten aan alle bouweisen voldoen

#### **Belangrijk**

Elke aanvraag wordt altijd apart beoordeeld. De gemeente kijkt naar de impact op de omgeving en de ruimtelijke kwaliteit.

*Aldus besloten in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders op 12 mei 2026.*