

Beleidsnotitie (kleinschalige) woningbouwinitiatieven

Gemeente Oldebroek

3 juni 2021

Gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad op 3 juni 2021

De gemeenteraad heeft op 3 juni 2021 besloten om voorliggende beleidsnotitie gewijzigd vast te stellen. Aanleiding hiervoor is een aangenomen amendement. Daarnaast zijn er nog enkele ambtelijke wijzigingen doorgevoerd om de uitvoerbaarheid van de beleidsnotitie te kunnen waarborgen.

De belangrijkste wijzigingen uit het amendement hebben betrekking op de uitgangspunten en voorwaarden ten behoeve van 'Inwoning'.

Inhoudsopgave

1.	Algemene inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Doel	6
1.3	Leeswijzer	7
1.4	Begripsomschrijving	7
2.	Beleidskader	9
2.1	Rijksbeleid.....	9
2.2	Provinciaal Beleid	9
2.2.1	Regionale Woonagenda Noord Veluwe	10
2.3	Gemeentelijk beleid	10
2.3.1	Algemene toelichting	10
2.3.2	Omgevingsvisie Oldebroek	10
2.3.3	Woonvisie 2016 – 2020 en Woonprogramma	11
2.3.4	Beleidsplan Sociaal Domein.....	11
3.	Uitgangspunten	12
3.1	Inleiding	12
3.2	Bestaand en ingetrokken beleid.....	12
3.2.1	Structuurvisie Functieverandering Oldebroek 2017	12
3.2.2	Woningsplitsing in de gemeente Oldebroek.....	12
3.2.3	Uitgangspunten voor de bouw van één of twee extra woningen binnen de bebouwde kom	13
3.2.4	Beleidsregel Inwoning	13
3.2.5	Pre-mantelzorg woning	13
3.3	Algemene uitgangspunten voor het nieuwe beleid	14
3.4	Woningsplitsing	14
3.5	Inbreiding (binnen de bebouwde kom).....	15
3.6	Inwoning.....	16
3.7	(Pre)-mantelzorg	17
4.	Toetsingskader	19
4.1	Algemene voorwaarden	19
4.2	Specifieke voorwaarden woningsplitsing	19
4.3	Specifieke voorwaarden inbreiding.....	19
4.4	Specifieke voorwaarden inwoning	20
4.5	Specifieke voorwaarden pre-mantelzorgwoningen	20
5.	Procedurele aspecten.....	22

5.1	Procedure woningsplitsing	22
5.2	Procedure inbreiding.....	22
5.3	Procedure inwoning	23
5.4	Procedure pre-mantelzorgwoningen	23
6.	Bijlagen	23

1. Algemene inleiding

1.1 Aanleiding

In Nederland zijn de problemen op de woningmarkt groot, dit geldt ook voor Oldebroek. Huizenprijzen stijgen en de realisatie van nieuwbouwwoningen blijft achter. Dit zorgt ervoor dat met name starters op de woningmarkt grote problemen ervaren bij het vinden van een betaalbare huur- of koopwoning.

Daarnaast neemt de vergrijzing nog steeds toe in Nederland. Voor Oldebroek betekent dit dat de groep 65-plussers maar ook 80-plussers stijgt. Door deze verandering in de samenstelling van de inwoners van de gemeente Oldebroek, is de verwachting dat de komende jaren de zorgvraag gaat stijgen. Veel inwoners worden daarom afhankelijk van bijvoorbeeld mantelzorg of inwoonmogelijkheden.

De woningvoorraad in Oldebroek bestaat met name uit grondgebonden eengezinswoningen. Veel van deze woningen zijn door middel van aanpassingen levensloopbestendig te maken. Wanneer in deze gevallen sprake is van een mantelzorgsituatie, dan kunnen deze aanpassingen financiële gevolgen hebben voor de gemeente in het kader van de Wmo. Hierdoor kunnen ouderen langer zelfstandig in hun woning blijven wonen. Ook zijn veel woningen geschikt om te splitsen, waardoor mogelijkheden ontstaan voor een zogenaamde kangoeroe- of meergeneratie woning.

Diverse ontwikkelingen (nieuwe wetgeving, demografische ontwikkelingen, visie op langer zelfstandig kunnen blijven wonen, welzijnsaspecten en de ambitie van de gemeente en regio) hebben ervoor gezorgd dat het huidige beleid voor deze doelgroepen moet worden herzien. Dit beleid heeft zowel ruimtelijke als sociale aspecten. Het nieuwe beleid moet daarom zoveel mogelijk gericht zijn op het versterken van de leefbaarheid in de omgeving, het zo lang mogelijk thuis te kunnen blijven wonen en op het ondersteunen van het welzijn van ouderen en mantelzorgers met een woonvraag binnen onze gemeente. Het nieuwe beleid geeft een aantal instrumenten die ingezet kunnen worden om vroeg te anticiperen op bijvoorbeeld een (toekomstige) zorgvraag. Dit sluit ook aan bij de gedachte van Oldebroek voor Mekaar en het beleidsveld Sociaal Domein, dat onder andere uitgaat van de kracht van de samenleving maar ook van eigen regie en eigen kracht.

Bovenstaande ontwikkelingen worden ook genoemd in het concept-Woonprogramma. Om invulling te geven aan de woningbouwbehoefte die aansluit bij het concept-Woonprogramma, zijn naast (grote) uitbreidings- of herstructureringsplannen ook (kleinschalige) initiatieven nodig. Zo blijkt uit het woningbouwbehoefteonderzoek dat binnen de gemeente Oldebroek onder andere behoefte is aan levensloopbestendige woningen nabij voorzieningen, overwegend kleine woningen (voor bijvoorbeeld starters) en pre-mantelzorgwoningen.

In voorliggende beleidsnotitie zijn de volgende onderwerpen uitgewerkt:

- Woningsplitsing;
- Inwoning;
- Inbreiding (binnen de bebouwde kom);
- Pre-mantelzorgwoningen.

Met deze notitie willen de gemeente meer ruimte creëren voor verschillende doelgroepen om vanuit diverse vraagstukken 'bij elkaar te wonen'. De wens kan ontstaan vanuit een bestaande (mantel)zorgsituatie maar ook doordat men wil anticiperen op de toekomst.

De reden om deze onderwerpen samen te laten komen in deze beleidsnotitie, is dat de thema's gemeenschappelijke delers hebben. De belangrijkste is dat ze allen aansluiten bij het credo: goed wonen voor iedereen. Daarnaast sluiten ze aan bij de Omgevingswet, waarin wordt gesteld: "Ruimte voor ontwikkeling, waarborgen voor kwaliteit". Ook sluiten we met voorliggende beleidsnotitie aan bij het beleidsplan Sociaal Domein, waarin langer thuis kunnen blijven wonen één van de pijlers is.

Deze notitie zet de overeenkomsten van de thema's uiteen. Ook worden de verschillen toegelicht. Dit resulteert in uitgangspunten en een toetsingskader waarbinnen wordt aangegeven hoe de gemeente Oldebroek omgaat met individuele verzoeken/initiatieven.

1.2 Doel

Uit het (concept-)Woonprogramma blijkt dat de woningbouwbehoefte binnen Oldebroek groot is. Deze behoefte kan niet alleen worden opgelost door middel van uitbreiding of herontwikkellocaties. Daarom wil de gemeente het mogelijk maken om woningsplitsing en initiatieven die zijn gericht op inbreiding binnen de bebouwde kom onder voorwaarden toe te staan. Door het toevoegen van kleine woningaantallen wil de gemeente de doorstroming bevorderen. Bovendien wordt er middels deze beleidsnotitie invulling gegeven aan de ontwikkelrichtingen van de Omgevingsvisie, waarbij in de verschillende kernen de nadruk wordt gelegd op inbreiding boven uitbreiding.

Daarnaast heeft de gemeente Oldebroek sinds 2017 een beleidsregel pre-mantelzorgwoningen. In 2020 is deze regeling geëvalueerd en daaruit is gebleken dat de beleidsregel op hoofdlijnen voldoet, maar aanpassingen nodig zijn om de regeling te verbeteren. Met voorliggende beleidsnotitie worden deze aanpassingen meegenomen.

Een ander doel van deze beleidsnotitie is om verzoeken voor inbreiding op een eenduidige manier te kunnen beoordelen en hieraan voorwaarden te verbinden voor de realisatie van één of meerdere woningen binnen het stedelijk gebied. Doel van het beleid is eveneens om de leefbaarheid van het gebied te ondersteunen alsook om in te spelen op het welzijn van de bewoners van de gemeente. Ook van belang is het behoud en waar mogelijk het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het stedelijk gebied.

Meerdere doelgroepen worden bediend

Door woningsplitsing, inbreiding (binnen de bebouwde kom), inwoning en pre-mantelzorgwoningen toe te staan, worden meerdere doelgroepen bediend. Ook is voor bepaalde thema's meer maatwerk gewenst. Door nieuwe kaders te stellen wordt binnen de mogelijkheden van wet- en regelgeving ruimte geboden voor diverse initiatieven.

Bij woningsplitsing is de keuze gemaakt om bijvoorbeeld geen extra eisen te stellen aan de afmetingen van de woning, afgezien van de eisen uit het Bouwbesluit. Zo kunnen kleinere wooneenheden ontstaan, die (financieel) aantrekkelijk zijn voor bijvoorbeeld jongeren en/of starters.

Ook staan in de gemeente relatief veel grote en duurdere woningen, denk hierbij aan boerderijen in het buitengebied. Deze woningen zijn uitermate geschikt om gesplitst te worden. Daardoor ontstaan twee of meer goedkopere woningen en wordt de mogelijkheid gegeven om bijvoorbeeld met meerdere generaties bij elkaar gaan 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 alsook een bijdrage te leveren aan het welzijn van de bewoners van de gemeente.

Daarnaast is inwoning een mogelijkheid om bij te dragen aan eerder genoemde welzijns- en ruimtelijke aspecten. Inwoning is ruimtelijk minder ingrijpend dan woningsplitsing, omdat hiermee

wordt beoogd om strijdigheden met het geldende bestemmingsplan te voorkomen zonder dat daar een uitgebreide ruimtelijke procedure voor nodig is. Inwoning is bedoeld om bijvoorbeeld meerdere generaties bij elkaar te brengen in één woning, zonder dat er sprake is van het toevoegen van afzonderlijke, zelfstandige woning.

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 voor senioren eenvoudiger om langer zelfstandig te blijven wonen.

Op het moment dat voorzien wordt dat binnen tien jaar een mantelzorgsituatie gaat ontstaan, kan een tijdelijke Omgevingsvergunning worden aangevraagd voor een pre-mantelzorgwoning. In de huidige regeling zijn de AOW-leeftijd en een progressief ziektebeeld voorwaarden om in aanmerking te komen voor een pre-mantelzorgwoning. Door deze voorwaarden op een andere manier in te steken, wordt voor individuele casussen meer maatwerk mogelijk gemaakt.

1.3 Leeswijzer

De beleidsnotitie is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 2 wordt het relevante Rijksbeleid, provinciaal en regionaal beleid 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 o.a. de procedurele aspecten.

1.4 Begripsomschrijving

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.

Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen, als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening.

Buitenruimte

Een tuin, balkon, dakterras of ander soortige niet-besloten ruimte behorende bij de 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 bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

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 één 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, binnen de bebouwde kom, waarop mogelijkheden aanwezig zijn voor de bouw van woningen.

Kangoeroewoning

Twee zelfstandige woningen die door middel van een tussendeur toegang verschaffen tot de andere woning.

Mantelzorg

Intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

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.

Omgevingsvergunning

Omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of artikel 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

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.

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.

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna: SVIR) schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het SVIR 3 rijksdoelen geformuleerd:

- De concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- De bereikbaarheid verbeteren;
- Zorgen voor een leefbaar en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Voor woningbouwlocaties is het van belang dat het Rijk ervoor kiest om de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk te brengen bij degenen die het aangaat en daarom meer over te laten aan gemeenten en provincies. Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen: de zorg voor voldoende omvang en kwaliteiten differentiatie van de woningvoorraad. De programmering hiervan wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. De samenwerkende gemeenten zorgen voor de bovenregionale afstemming van woningbouw programmering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) ingevoerd. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6 Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. De Ladder is onder andere van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Of hier sprake van is wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

2.2 Provinciaal Beleid

De woningbouwopgave verschilt per regio. Iedere regio stelt, in samenwerking met de provincie Gelderland, daarom een regionale woonagenda op. Hiermee zorgt de provincie Gelderland voor een structuur waarbinnen partijen afspraken kunnen maken om de regionale opgave verder te brengen. Het beleid voorziet in provinciale kaders voor het terugdringen van leegstand en overcapaciteit in gemeentelijke plannen en voor zorgvuldige locatie-afwegingen op regionaal niveau, waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking wordt ingezet.

Op 19 december 2018 heeft de provincie de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. In de omgevingsvisie schetst de provincie uitgangspunten die van belang zijn voor 'goed' wonen:

- Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en eventuele leegstand te voorkomen is bouwen binnen stedelijk gebied het uitgangspunt, waarmee de voorkeur wordt gegeven aan het benutten van bestaande gebouwen;

- Het grootste deel van de woningen die benodigd zijn in 2050 staat er al, echter zijn deze woningen vaak niet klaar voor de toekomst en moeten daarom worden aangepast of worden vervangen;
- Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen;
- De focus voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen ligt op energie neutrale woningen en wordt de bestaande bebouwde omgeving optimaal benut met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen.

2.2.1 Regionale Woonagenda Noord Veluwe

Zes gemeenten in de regio Noord Veluwe (Elburg, Ermelo, Harderwijk, Nunspeet, Oldebroek en Putten) 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.

De regionale woonagenda richt zich onder andere op thema's als monitoring van de nieuwbouwontwikkelingen en plancapaciteit. Maar ook verhuurcijfers voor de sociale huursector. Ook wonen en zorg, duurzaamheid, doorstroming en de woonruimteverdeling van de sociale huursector zijn onderwerpen die op de agenda kunnen staan.

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.

Onderstaande opsomming van gemeentelijke beleidsdocumenten is geen limitatieve opsomming. Ook andersoortig gemeentelijk beleid maakt onderdeel uit van het beleidskader.

2.3.2 Omgevingsvisie Oldebroek

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.

Omdat de behoefte verschilt per kern en deelgebied zijn er IDEE-kaarten opgesteld die een meer specifieke ontwikkelrichting geven aan de verschillende gebieden binnen de gemeente. Zo zijn de kernen Oldebroek en Wezep bijvoorbeeld aangemerkt als de voornaamste groeikernen binnen de gemeente, waar meer (grootschalige) ontwikkelmogelijkheden zijn dan in bijvoorbeeld de andere Beleidsnotitie (kleinschalige) woningbouwinitiatieven

kernen. Voor de overige kernen is in de omgevingsvisie als ontwikkelrichting meegegeven dat er genoeg woningvoorraad beschikbaar moet zijn voor de lokale behoefte.

2.3.3 Woonvisie 2016 – 2020 en Woonprogramma

Op 7 juli 2016 is de Woonvisie gemeente Oldebroek 2016-2020 vastgesteld. Met deze Woonvisie was het woonbeleid voor de jaren 2016-2020 vastgesteld. Doelstellingen waren onder andere een divers en kwalitatief woonaanbod. Maar ook inwoners in staat stellen zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen in eigen woning en woonomgeving. Daarnaast was een doelstelling dat inwoners de ruimte en faciliteiten moesten hebben om eigen initiatieven te ontplooien in de eigen woonomgeving. De Woonvisie voorzag nieuwe woningbouw met name in de kernen Oldebroek en Wezep, welke beide waren aangewezen als groeikernen in de gemeente. Voor de andere kernen gold dat met name werd ingespeeld op de lokale woningbouwbehoefte. Omdat de Woonvisie een vormvrij stuk was zonder wettelijke status, is in 2020 gestart met het uitwerken van het Woonprogramma voor de gemeente Oldebroek. De verwachting is dat het definitieve Woonprogramma in augustus/september 2021 wordt vastgesteld.

Een Woonprogramma bevat concrete doelen en maatregelen gericht op de bescherming, het beheer, het gebruik en de ontwikkeling van de leefomgeving in dit geval dus het wonen. Hierin worden de verbanden gelegd tussen wonen en onderwerpen als ruimte, duurzaamheid, welzijn en wonen met zorg. In het Woonprogramma wordt de meest optimale (maar een wel te realiseren) huisvestingsbehoefte in beeld gebracht voor Oldebroek. Hierbij wordt ook gekeken naar de invloed van de regio Zwolle en de Verstedelijkingsstrategie. Verschillende huisvestingsbehoeften moeten op elkaar afgestemd worden.

De Omgevingsvisie biedt een globaal beeld van wat Oldebroek wil op het gebied van wonen. Het Woonprogramma concretiseert dit beeld door inzicht te krijgen in:

- De huisvestingsbehoefte binnen Oldebroek;
- Doelgroepen waarvoor gebouwd of verbouwd moet worden;
- Beweegredenen om te willen verhuizen (doorstroming);
- Inzicht in de benodigde woningen, woningtypes en locaties;
- De uitwerking van het beleid voor ontwikkeling, gebruik, beheer, bescherming en behoud van de fysieke leefomgeving.

2.3.4 Beleidsplan Sociaal Domein

De visie op het sociaal domein is dat de gemeente samenwerkt met de Oldebroekse samenleving aan een zelfredzame en samenredzame gemeenschap. Iedere inwoner heeft een eigen verantwoordelijkheid. Dat betekent dat mensen zelf eigenaar zijn van hun mogelijke problemen en samen met hun netwerk en omgeving de regie voeren over de oplossing van deze problemen. Uiteraard binnen de kaders van de wet. Waar mogelijk ondersteunt de gemeente in kwetsbare omstandigheden zodat iedereen op ieders eigen manier kan meedoen aan de Oldebroekse samenleving. De Jeugdwet, Participatiewet en Wmo 2015 geven richting aan het maatschappelijk beoogde effect. Voor Oldebroek betekent dit:

- Het voorkomen van problemen binnen verschillende maatschappelijke thema's;
- Toename van zelfstandigheid, zelfredzaamheid en participatie.

Daarnaast heeft het thema 'leefbare dorpen en een actieve samenleving' uit de Omgevingsvisie raakvlakken met thema's uit het brede sociaal domein.

3. Uitgangspunten

3.1 Inleiding

De uitgangspunten van het Rijksbeleid, provinciaal en regionaal beleid en het gemeentelijk beleid scheppen ruimte voor nieuwe initiatieven ten behoeve van woningbouw. De algemene lijn hierin is dat inbreiding een belangrijke rol speelt in toekomstige ontwikkelingen en dat er optimaal gebruik moet worden gemaakt van bestaande gebouwen en (vrijkomende) locaties.

In paragraaf 3.2 wordt eerst uiteengezet wat de aanleiding is om tot een nieuwe beleidsnotitie te komen. Een aantal bestaande en ingetrokken beleidsdocumenten hebben aanleiding gegeven om tot een nieuwe beleidsnotitie te komen gericht op inbreiding, woningsplitsing, inwoning en pre-mantelzorgwoningen. In paragraaf 3.3 worden de uitgangspunten voor de nieuwe beleidsnotitie beschreven.

3.2 Bestaand en ingetrokken beleid

De gemeente heeft in het verleden verschillende beleidsnotities vastgesteld, zowel voor woningsplitsing, voor inbreidingslocaties, inwoning als ook voor initiatieven voor pre-mantelzorg. De notities met betrekking op woningsplitsing en inbreidinglocaties zijn niet meer van kracht, waardoor er op dit moment geen toetsingskader is voor nieuwe initiatieven. Vanuit de gemeenteraad is daarom de wens uitgesproken om hiervoor een beleidsnotitie op te stellen, zodat toekomstige verzoeken om inbreiding op een eenduidige manier kunnen worden beoordeeld aan de hand van gestelde randvoorwaarden per thema of onderdeel.

Ook is in 2020 gestart met het opstellen van een Woonprogramma (zie paragraaf 2.3.3). Hoewel het Woonprogramma ten tijde van het opstellen van deze notitie nog in ontwikkeling is, blijkt uit de eerste resultaten dat er binnen de gemeente Oldebroek onder andere behoefte is naar levensloopbestendige woningen nabij voorzieningen, kleinschalige woningbouw (voor starters) of pre-mantelzorgwoningen. Hierdoor kan de gemeente inspelen op de toenemende vergrijzing en daarmee ook de stijgende zorgvraag. Door meer levensloopbestendig te bouwen maar ook andere initiatieven toe te staan, wordt voor inwoners ruimte gecreëerd om zo lang mogelijk in de eigen omgeving te blijven wonen. Maar krijgen ze ook de mogelijkheid om zelfvoorzienend te zijn in de zorgbehoefte.

Middels deze beleidsnotitie, wordt een overzicht gecreëerd van de mogelijkheden die de gemeente inwoners biedt om op deze (persoonlijke) (zorg)behoeften in te spelen.

3.2.1 Structuurvisie Functieverandering Oldebroek 2017

De structuurvisie Functieverandering Oldebroek 2017, die is vastgesteld door de gemeenteraad op 14 december 2017 geldt als vigerend beleid met betrekking tot de splitsing van monumentale en karakteristieke boerderijen. De huidige structuurvisie betreffende het onderdeel 'splitsing van monumentale en karakteristieke boerderijen' zal door deze notitie niet worden ingetrokken.

3.2.2 Woningenplitsing in de gemeente Oldebroek

Tot en met april 2011 kende de gemeente de beleidsnota 'Woningenplitsing in de gemeente Oldebroek'. Deze beleidsnota was in het leven geroepen omdat er binnen de gemeente veel dubbele bewoning plaatsvond. Deze dubbele bewoning was veelal te danken aan de naoorlogse woningnood en de schaalvergroting van de landbouw.

In 2000 is in het kader van de objectafbakening van alle objecten ten behoeve van de taxaties in het kader van de Wet WOZ aan Taxatiebureau Taxon opdracht verleend om ook de dubbel bewoonde woningen te registreren. De gemeente Oldebroek heeft ervoor gekozen om in 2003 en 2004 deze

Beleidsnotitie (kleinschalige) woningbouwinitiatieven

Datum: 3 juni 2021

dubbel bewoonde woningen op te geven aan het CBS en de woningen een extra objectnummer te geven.

In deze beleidsnotitie werden kaders gegeven waarmee verzoeken tot splitsing, voor zowel boerderijen en woningen, in de kernen en in het buitengebied, konden worden beoordeeld.

Met de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Buitengebied 2007 is deze regeling komen te vervallen, omdat het beleid grotendeels is opgenomen in het bestemmingsplan. De aparte beleidsnotitie is hierdoor overbodig geworden.

3.2.3 Uitgangspunten voor de bouw van één of twee extra woningen binnen de bebouwde kom

Tot begin maart 2017 kende de gemeente de beleidsnotitie 'uitgangspunten voor de bouw van één of twee extra woningen binnen de bebouwde kom'. Deze notitie diende als objectief toetsingskader aan de hand waarvan kan worden beoordeeld in hoeverre dergelijke verzoeken konden worden behandeld.

Deze notitie was er voornamelijk op gericht om de woningmarkt voor senioren, starters en kleine gezinnen toegankelijk te maken door zich te richten op kleine en goedkope (grondgebonden) woningen. Deze inbreidingsnotitie was bedoeld voor zowel onbebouwde locaties of locaties waar de bestaande bebouwing kon worden gesloopt.

In de praktijk kwam naar voren dat de feitelijke waarde van de woningen niet overeen kwam met de doelstellingen van de beleidsnotitie. Ook het aantal aanvragen was beperkt. Om deze reden is er voor gekozen de beleidsnotitie in te trekken.

3.2.4 Beleidsregel Inwoning

De beleidsregel Inwoning, die op 22 mei 2014 is vastgesteld door het college van B&W, geeft de mogelijkheid om bijvoorbeeld (pre)mantelzorgers of zorgbehoevenden gezamenlijk in één woning te laten wonen. Voordeel hier van is dat er geen strijdigheden ontstaan met het bestemmingsplan en daardoor geen ruimtelijke procedure noodzakelijk is. De huidige regels geven als uitgangspunt dat er nog steeds sprake is van één huishouden en dat de inwoonsituatie niet mag leiden tot twee op zichzelf functionerende wooneenheden voor twee afzonderlijke huishoudens. Er werden daarom voorwaarden gesteld om dit te voorkomen. Zo moest er sprake zijn van een gedeelde toegang (in- en/of uitgang).

Omdat deze beleidsregel op veel wijzen geïnterpreteerd werd door inwoners, stuitte dit vaak op onduidelijkheden voor vergunningverlening en is onvoldoende transparant voor de inwoners die hier gebruik van willen maken. Er is daarom voor gekozen om de huidige beleidsregel mee te nemen in deze beleidsnotitie om het duidelijker in te kaderen binnen een totaalpakket van mogelijkheden.

3.2.5 Pre-mantelzorg woning

De gemeente Oldebroek heeft sinds 2017 een beleidsregel pre-mantelzorgwoningen. In 2020 is deze regeling geëvalueerd en daaruit is gebleken dat de beleidsregel op hoofdlijnen voldoet, maar aanpassingen nodig zijn om de regeling te verbeteren. Artsen geven geen verklaring af omdat op voorhand geen inschatting te maken is of er binnen 10 jaar een mantelzorg nodig zal zijn. In de praktijk is het nu zo dat bij een ziekte zoals ALS, MS, dementie, hartklachten en andere medische klachten die beperkingen opleveren, er geen advies van een arts wordt gevraagd. Daarnaast is gebleken dat bij het omzetten van een pre-mantelzorgwoning naar een mantelzorgwoning, vaak nog (grote) verbouwingen nodig zijn om het ook daadwerkelijk levensloopbestendig te maken. Inwoners

doen dan een melding bij de Wmo voor een woningaanpassing. In een nieuwe regeling moeten daarom voorschriften worden opgenomen waaraan een pre-mantelzorgwoning minimaal moet voldoen. Zodat deze ook aan de basiseisen van een mantelzorgwoning voldoet.

Deze evaluatie én de toenemende vergrijzing en stijgende zorgvraag binnen de gemeente, is aanleiding geweest om de beleidsregel pre-mantelzorgwoningen te herzien.

3.3 Algemene uitgangspunten voor het nieuwe beleid

Een aantal algemene uitgangspunten kunnen worden gebruikt voor de in deze beleidsnota inbegrepen thema's. Zo is het van belang dat nieuwe initiatieven zijn afgestemd op de koers, ontwikkelrichtingen en gedachte van de gemeentelijke Omgevingsvisie.

Daarnaast moet een verzoek voor het realiseren van één of meerdere woningen kwantitatief en kwalitatief passen binnen de gemeentelijke woonvisie en het 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).

Verder geldt voor alle nieuwe initiatieven in het kader van deze notitie dat er kan worden voldaan aan de voorwaarden zoals deze zijn gesteld in de Parkeernota 2014. 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.

Particuliere en openbare bos- en groenpercelen zijn uitgesloten van deze notitie.

De ontwikkeling moet passen in de stedenbouwkundige opzet en de ruimtelijke structuur van de omgeving en woonmilieus mogen niet onevenredig worden aangetast.

Nieuwbouw wordt bijna energieneutraal en conform het Bouwbesluit gebouwd en opgeleverd. Nieuwe initiatieven houden rekening met de routekaart Klimaatneutraal Oldebroek en de soortenatlas inzake biodiversiteit.

3.4 Woningsplitsing

Met het stellen van kaders voor het onderwerp woningsplitsing, wordt ingespeeld op diverse behoeften. Zo kan een woning gesplitst worden met een kangoeroe- of meergeneratie woning als doel. Ook kunnen meerdere (kleine) wooneenheden worden gecreëerd voor jongeren of senioren, die (financieel) aantrekkelijk zijn.

Uitgangspunt voor het in behandeling nemen van verzoeken tot woningsplitsing is dat dit alleen kan worden aangevraagd door de eigenaar-bewoner van de te splitsen woning. Daarnaast is splitsing is alleen toegestaan in het bestaande hoofdgebouw en niet in een bijgebouw. Voortbordurend op de structuurvisie functieverandering Oldebroek 2017 is splitsing niet mogelijk als een pand reeds gesplitst is geweest, waarbij de initiatiefnemer eerder compensatie heeft ontvangen.

Woningsplitsing wordt onder voorwaarden toegestaan in de hele gemeente Oldebroek voor alle percelen met de bestemming "Wonen". Dit geldt voor zowel het buitengebied als de kernen. Wanneer op het perceel nog een agrarische bestemming met bouwperceel rust en de initiatiefnemer het hoofdgebouw wenst te splitsen dan moet ook de bestemming worden gewijzigd van "Agrarisch" naar "Wonen" via een bestemmingsplanherziening, waarbij sprake is van ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Voor de percelen in het buitengebied geldt dat een erftransformatierapport een vereiste is bij de aanvraag voor een bestemmingsplanherziening en/of aanvraag omgevingsvergunning voor

Beleidsnotitie (kleinschalige) woningbouwinitiatieven

Datum: 3 juni 2021

woningsplitsing. 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 erftransformatierapport 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 rapport gaat onder meer in op de verdeling van de aanwezige bebouwing na splitsing, het gebruik van erfafscheidingen en inritten en landschappelijke inpassing.

Het erftransformatierapport wordt uitgewerkt in een inrichtingsplan. Beide rapporten kunnen worden gecombineerd in één rapport. De initiatiefnemer laat de rapporten opstellen. De rapporten komen tot stand in overleg met de initiatiefnemer en worden ter beoordeling voorgelegd aan de gemeente. Met een bestemmingsplanwijziging vervallen alle bestaande vergunningen, zoals de milieuvergunning. Voor initiatieven binnen de bebouwde kom kan veelal worden volstaan met een inrichtingsplan.

Bij splitsing worden geen eisen gesteld aan de inhoud of oppervlakte van de te realiseren woning(en). Wel is een buitenruimte vereist.

Met woningsplitsing vindt er geen verruiming plaats van de bouw mogelijkheden binnen het vigerende bestemmingsplan. Daarmee wordt bedoeld dat er voor de woningen gebruik moet worden gemaakt van de bestaande uitbreidingsmogelijkheid van het hoofdgebouw en bestaande, legale aanwezige aan- en bijgebouwen.

Voor initiatieven in het buitengebied blijft bij woningsplitsing de 'één erf-gedachte' behouden. Initiatieven in het buitengebied dragen daarnaast bij aan het aan behoud en herstel van natuur- en landschapswaarden.

3.5 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 daar voor aangewezen plaatsen. Een zorgvuldige en duurzame invulling van de beschikbare ruimte binnen de kernen is daarom van belang. En moet daarom 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. Dit betekent onder meer dat de nieuwe woningen niet verstopt mogen zijn achter bestaande woningen en/of bebouwing. Inbreiding op locaties die niet al zijn omgeven door bestaande bebouwing of gebieden zoals historische lintbebouwing is in principe niet wenselijk.

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. Inbreiding in of nabij de groene dorpsstructuur, zoals beschreven in de Groenvisie, is niet wenselijk.

3.6 Inwoning

De wens om een inwoonsituatie te creëren, waar meerdere generaties in elkaars nabijheid wonen leeft nog steeds voor de inwoners van de gemeente Oldebroek. Hierbij speelt het zorg- en welzijnsaspect een belangrijke rol. Er zijn uiteenlopende zorg- en welzijnswensen. De wensen, eisen en omstandigheden zijn in de loop der jaren veranderd. Zo is er in de loop van tijd een andere beleving ontstaan over de benodigde voorzieningen, ruimte en privacy. Wanneer er een verbouwing voor een inwoonsituatie wordt gevraagd, ontstaat regelmatig de vraag of niet feitelijk twee woningen worden gerealiseerd.

Het is daarom van belang om een duidelijk onderscheid te maken tussen woningsplitsing en inwoning. Waar bij woningsplitsing de woning (planologisch) wordt opgedeeld in twee of meer zelfstandig functionerende woningen, wordt er bij inwoning van uitgegaan dat er planologisch en bouwkundig gezien nog steeds sprake is van één woning.

Oldebroekse bestemmingsplannen definiëren één woning als: *“een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden”*.

Wat een huishouden is, is in Oldebroekse bestemmingsplannen niet gedefinieerd. Omdat dit niet is gedefinieerd kunnen volgens jurisprudentie van de Raad van State ook allerlei minder traditionele vormen van samenleven hieronder vallen. Denk aan ouders die op latere leeftijd bij hun kinderen gaan inwonen of het samenwonen van arbeidsmigranten of studenten. Als de woning voldoet aan de genoemde definitie van het bestemmingsplan, geldt dus dat er in de meeste gevallen zonder ruimtelijke procedure kan worden ingespeeld op de wensen van inwoners op het gebied van inwoning. Voor deze beleidsnotitie hebben we er daarom voor gekozen om het begrip ‘huishouden’ wel te definiëren: *“Persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; daaronder niet begrepen kamerverhuur.”*

Of een woning ook daadwerkelijk “bedoeld is voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden” wordt beoordeeld aan de hand van de bouwkundige staat van de woning. Er wordt gesproken van inwoning als er sprake is van gedeelde toegangen. Twee volledig zelfstandig functionerende wooneenheden kunnen niet als één woning gelden. Ook al is er bijvoorbeeld wel sprake van een toegangsdeur die de beide helften verbindt. Dit is ook in overeenstemming met de benadering van de Wet Onroerende Zaken (WOZ) alsook de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG). Voor de WOZ is het ook van belang dat alle ruimten, in pandig in directe, niet gesloten verbinding met elkaar staan.

De gemeente wil grotendeels de lijn van de vorige beleidsnotitie vasthouden, omdat er in de nu voorliggende beleidsnotitie ook mogelijkheden worden gegeven om de woning in zijn geheel te splitsen. Hierdoor wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen inwoning en woningsplitsing. De nadruk ligt in voorliggende beleidsnotitie minder op de (gedeelde) voorzieningen, maar meer op het functioneren van het huishouden in één woning.

Om interpretatieverschillen te voorkomen wordt hierin een duidelijkere lijn getrokken.

3.7 (Pre)-mantelzorg

Als aanvulling op Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 en de beleidsregel Wmo is de beleidsregel pre-mantelzorgwoningen opgesteld. In het kader van Oldebroek voor mekaar en de demografische ontwikkelingen werd en wordt aandacht gevraagd voor ouderenhuisvesting. En dus ook voor levensloopbestendig wonen. Oldebroek heeft te maken met een vergrijzing van de bevolking. Senioren willen en moeten zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Eén van de mogelijkheden om in te spelen op de vergrijzing en de bijbehorende woonbehoefte is het faciliteren van (pre-)mantelzorgwoningen.

3.7.1 Mantelzorg

Voor mantelzorg is landelijk beleid opgesteld. Daarnaast is in de huisvestingsverordening gemeente Oldebroek 2020 reeds geregeld dat mensen die mantelzorg bieden of ontvangen tot urgentie categorie 2 behoren, waarmee zij voorrang (kunnen) krijgen bij het toewijzen van sociale huurwoningen.

Voor mensen met een zorgindicatie bestaan vergunningsvrije mogelijkheden op het gebied van mantelzorg en mantelzorgwoningen. Hiervoor moet echter aan strikte voorwaarden en criteria (o.a. ten aanzien van de zorgbehoefte) worden voldaan.

Wat is een mantelzorgwoning?

Een mantelzorgwoning is een zelfstandige woning op het eigen perceel. Deze woning is bedoeld voor degene die wordt verzorgd of de verzorgende.

Vergunningvrij

Voor een mantelzorgwoning op het eigen perceel is geen Omgevingsvergunning nodig.

Er gelden wel regels, zoals:

- Er moet voldaan worden aan de algemene voorwaarden voor bijbehorende bouwwerken;
- De mantelzorgwoning voldoet aan het Bouwbesluit;
- Of bouwplannen vergunningvrij zijn, kan worden gecontroleerd op www.omgevingsloket.nl

De belangrijkste regels

- De mantelzorgwoning wordt door maximaal één huishouden bewoond. Dit betekent maximaal twee personen van wie minstens één persoon mantelzorg ontvangt of verleent;
- De gemeente mag bij twijfel een verklaring van een (sociaal) medisch adviseur opvragen;
- Als de mantelzorgrelatie is beëindigd, mag het bouwwerk niet langer gebruikt worden als een woning. Keuken en badkamer moeten verwijderd worden;
- Alleen de begane grond van de mantelzorgwoning mag gebruikt worden als leefruimte.

3.7.2 Pre-mantelzorg

In sommige gevallen wordt echter (nog) niet voldaan aan de criteria om onder de vergunningsvrije mogelijkheden voor mantelzorg te vallen, maar is het wonen in nabijheid van een zorgverlener uit het bestaande sociale netwerk wel de meest gewenste huisvestingsvorm.

Deze beleidsregel voorziet in huisvestingsmogelijkheden voor de doelgroep die op basis van de zorgbehoefte (nog) niet onder de vergunningsvrije mogelijkheden voor een mantelzorgwoning valt, maar die óf de AOW-leeftijd hebben bereikt óf waarvan wordt verwacht dat binnen tien jaar wel wordt voldaan aan de criteria voor een vergunningsvrije mantelzorgwoning.

Tijdelijke pre-mantelzorgwoningen worden alleen toegestaan wanneer wordt verwacht dat binnen tien jaar een vergunningsvrije mantelzorgsituatie ontstaat. Daarom moet al zoveel mogelijk aan worden gesloten bij de uitgangspunten die worden gesteld aan vergunningsvrije bouwwerken en de eisen die vanuit de Wmo worden gesteld aan een mantelzorgwoning. Hier is een pakket van eisen voor opgenomen.

Wanneer de aanvraag voor een pre-mantelzorgwoning al voldoet aan alle criteria voor vergunningsvrije mantelzorgmogelijkheden, wordt dit aan de aanvrager meegedeeld. De aanvrager wordt in de gelegenheid gesteld om zijn aanvraag in te trekken, zodat de aanvrager geen kosten of leges verschuldigd is.

Om op een rechtvaardige manier te kunnen spreken van 'pre-mantelzorg', moet de AOW-leeftijd zijn bereikt of de verwachting bestaan dat binnen tien jaar na verstrekken van de tijdelijke Omgevingsvergunning sprake is van een vergunningsvrije mantelzorgsituatie. Het sociaal team voert deze beoordeling uit.

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 vanuit het Woonprogramma;
- b. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening;
- c. De inbreiding moet passen in de stedenbouwkundige opzet en de ruimtelijke structuur van de omgeving;
- d. Woonmilieus mogen niet onevenredig worden aangetast;
- e. Nieuwbouw en verbouw van woningen worden conform de voorschriften uit het Bouwbesluit gebouwd of verbouwd;
- f. Nieuwbouw wordt bijna energieneutraal gebouwd en opgeleverd;
- g. Parkeren geschiedt op eigen terrein en volgens de geldende parkeernorm conform de Parkeernota van de gemeente.

4.2 Specifieke voorwaarden woningsplitsing

- a. Het onderdeel woningsplitsing is van toepassing op percelen binnen gemeente Oldebroek;
- b. De aanvraag tot woningsplitsing is afkomstig van de eigenaar-bewoner;
- c. De bestaande woning is nog niet eerder gesplitst;
- d. De bestaande woning (hoofdgebouw) biedt inpandig mogelijkheden om (een) extra woning(en) te realiseren (toelichting: in een bijgebouw mag geen extra woning worden gerealiseerd);
- e. Voor initiatieven in het buitengebied geldt dat een erftransformatierapport wordt opgesteld;
- f. Voor initiatieven in de bebouwde kom geldt dat een inrichtingsplan wordt opgesteld;
- g. Wanneer het perceel (nog) een agrarische bestemming met bouwperceel heeft, dan moet deze middels een bestemmingsplan worden gewijzigd in een bestemming "Wonen";
- h. De 'één erf-gedachte' dient behouden te blijven;
- i. Per erflocatie mag er slechts één gezamenlijke in- en uitrit naar de openbare weg aanwezig zijn. Uitgangspunt: er wordt gebruik gemaakt van het bestaande aantal in- en uitritten, indien dit ruimtelijk aanvaardbaar is.
- j. (Eventueel nog) aanwezige gebruiks- en milieuvergunningen worden ingetrokken;
- k. Voor de splitsing wordt een Omgevingsvergunning en/of een bestemmingsplanherziening aangevraagd;
- l. De gesplitste woning heeft een buitenruimte;
- m. Bestaande bijgebouwen moeten worden verdeeld tussen de gesplitste woningen;
- n. Voor het ruimtelijk initiatief dient draagvlak te zijn vanuit de (directe) omgeving.

4.3 Specifieke voorwaarden inbreiding

- a. Het onderdeel inbreiding is alleen van toepassing op percelen binnen de bebouwde kom van de gemeente Oldebroek;
- b. De nieuw te realiseren woningen dienen zorgvuldig te worden ingepast in de omgeving, in samenhang met het bestaande bebouwingsbeeld;
- c. De nieuw te realiseren woningen dienen op een directe, heldere wijze verbonden te zijn met de openbare ruimte of de openbare weg;
- d. Inbreiding is alleen mogelijk op plekken die al omgeven zijn door bestaande bebouwing en op plekken waar woningen op vanzelfsprekende wijze in het bestaande bebouwingspatroon kunnen worden ingepast;

- e. Op (delen van) percelen die grenzen aan gebieden die in de Groenvisie zijn aangeduid als 'groenzone dorpsstructuur' of 'bos dorpsstructuur', of daarmee ruimtelijk gezien direct in verbinding staan, is inbreiding uitgesloten (zie hiervoor de bijgevoegde bijlage 2 bij deze beleidsnotitie);
- f. Op percelen die deel uitmaken van de waardevolle lintbebouwing aan de Zuiderzeestraatweg (zoals beschreven en aangegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart) is inbreiding uitsloten (zie hiervoor de bijgevoegde bijlage 3 bij deze beleidsnotitie);
- g. Voor het ruimtelijk initiatief dient draagvlak te zijn vanuit de (directe) omgeving.

4.4 Specifieke voorwaarden inwoning

- a. Alle ruimten staan in pandig in directe, niet gesloten verbinding met elkaar;
- b. Per woning is sprake van een gedeelde toegang (in- en/of uitgang);
- c. De woning heeft maximaal één huisaansluiting voor de verschillende nutsvoorzieningen met daarbij maximaal één meterkast per nutsaansluiting;
- d. Er worden geen extra bouw mogelijkheden buitende de geldende regels van het bestemmingsplan en het vergunningsvrije bouwen toegekend;
- e. Een inwoonsituatie kan niet leiden tot de toekenning van een extra huisnummer.

4.5 Specifieke voorwaarden pre-mantelzorgwoningen

- a. Het onderdeel pre-mantelzorgwoningen is van toepassing op percelen binnen de gemeente Oldebroek;
- b. Een aanvraag pre-mantelzorgwoning wordt ingediend bij het Sociaal Team;
- c. Op het moment van de aanvraag heeft de aanvrager de AOW-leeftijd; óf
- d. Op het moment van de aanvraag moet zicht zijn op een mantelzorgsituatie binnen een tijdsbestek van 10 jaar. Dit wordt getoetst door het sociaal team aan de hand van een gesprek waarin alle levensgebieden (financiën (o.a. administratie), daginvulling, wonen, huishouding, huiselijke relaties, geestelijke gezondheid, lichamelijke gezondheid, middelengebruik, persoonlijk verzorging en mantelzorg) worden besproken. Zo nodig wordt advies opgevraagd bij een (sociaal) medisch adviseur gevraagd;
- e. Er moet sprake zijn van een 'duurzame sociale relatie' tussen de potentieel mantelzorg-behoevende en potentieel mantelzorg-verlener;
- f. Nadat een positief advies is afgegeven door het Sociaal Team, dient door de aanvrager een tijdelijke omgevingsvergunning te worden aangevraagd;
- g. Binnen de bebouwde kom kan de pre-mantelzorgwoning alleen worden gerealiseerd in legale bestaande bebouwing of binnen de bebouwingsmogelijkheden op grond van het bestemmingsplan en/of op grond van de vergunningsvrije bouw mogelijkheden die het Besluit omgevingsrecht (Bor) biedt;
- h. Buiten de bebouwde kom geldt dat er, in aansluiting op de bepaling in het Bor, bijlage II, artikel 7, ten behoeve van pre-mantelzorg 100m² extra aan tijdelijke en geheel of in delen verplaatsbare bebouwing kan worden gerealiseerd bovenop de bebouwingsmogelijkheden op grond van het bestemmingsplan en/of op grond van vergunningsvrije bouw mogelijkheden die het Bor biedt;
- i. In afwijking van wat gesteld is onder voorwaarde 4.5 lid g kan het college besluiten ook binnen de bebouwde kom extra tijdelijke, geheel of in delen verplaatsbare bebouwing toe te staan wanneer vanuit praktisch oogpunt of vanuit zorgaspecten de bestaande bebouwingsmogelijkheden ontoereikend zijn. Hierbij mag geen onevenredige afbreuk ontstaan aan het bebouwingsbeeld, de milieusituatie, woonsituatie, etc.;
- j. De tijdelijke pre-mantelzorgwoning kan in geen geval tot een permanente zelfstandige woonbestemming en/of woongebruik leiden. Het gebruik is van tijdelijke aard, na

beëindiging van de pre-mantelzorgsituatie mag het bouwwerk niet langer gebruikt worden als zelfstandige woning, tenzij een vergunningsvrije mantelzorgsituatie ontstaat. Als gebruik is gemaakt van een semipermanente bouwwijze, dient de pre-mantelzorgwoning binnen 26 weken na beëindiging van de pre-mantelzorgsituatie verwijderd zijn;

- k. Bij overlijden van de houder van de (pre-)mantelzorgverklaring wordt onderzocht of de achterblijvende partner ook voldoet aan de eisen zoals deze zijn gesteld. Er wordt beoordeeld of de tijdelijke Omgevingsvergunning weer voor een periode van 10 jaar afgegeven kan worden of dat sprake is van een mantelzorgsituatie;
- l. De te (ver)bouwen woning ten behoeve van de pre-mantelzorgwoning is levensloopbestendig. De woning is rollator- en rolstoeltoegankelijk. Hierbij dient uitgegaan te worden van de eisen zoals gesteld in het Bouwbesluit 2012 aangevuld met een pakket van eisen ten behoeve van de toekomst. Het pakket van aanvullende eisen is gebaseerd op de eisen vanuit de Wmo (zie hiervoor de bijgevoegde bijlage 1 bij deze beleidsnotitie);
- m. De kosten van de advisering, voor zover deze niet in het kader van de AWBZ en/of WMO zijn gedaan zijn voor rekening van de aanvrager/initiatiefnemer;
- n. Wanneer uit de aanvraag blijkt dat deze voldoet aan de criteria voor een vergunningsvrije mantelzorgwoning, wordt dit aan de aanvrager meegedeeld. De aanvrager wordt in de gelegenheid gesteld om zijn aanvraag in te trekken, zodat de aanvrager geen kosten of leges verschuldigd is;
- o. Het college besluit overeenkomstig de beleidsnotitie tenzij dat gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met deze beleidsnotitie te dienen doel (artikel 4:81 Awb).

5. Procedurele aspecten

5.1 Procedure woningsplitsing

Een aanvraag moet altijd eerst in de vorm van een principeverzoek worden ingediend. De initiatiefnemer dient een verzoek aan te leveren met daarbij in ieder geval de volgende documenten:

- (situatie)tekeningen van de bestaande en gewenste situatie, inclusief maatvoering;
- Een (korte) onderbouwing van het plan met daarbij beschrijving hoe het plan binnen de voorwaarden past van voorliggende beleidsnotitie;

Het principeverzoek wordt getoetst aan de gestelde voorwaarden. Daarnaast wordt een Quick scan uitgevoerd om te beoordelen of er belemmeringen zijn en welke onderzoeken eventueel nodig zijn om het voornemen te realiseren. Vervolgens wordt het initiatief voorgelegd aan het college om een principebesluit te nemen over medewerking aan het verzoek.

Na een positief principebesluit van het college kan het plan verder worden uitgewerkt. De uiteindelijk te volgen procedure verschilt per thema.

Voor de start van de formele (bestemmingsplan-)procedure en/of aanvraag omgevingsvergunning moet een initiatiefnemer altijd belanghebbenden/buren betrokken hebben bij de planvorming. Hiervan wordt verslag gedaan aan de gemeente.

Een verzoek tot woningsplitsing wordt ingediend middels een aanvraag omgevingsvergunning (buitenplanse afwijking, uitgebreide voorbereidingsprocedure) of een aanvraag om een bestemmingsplan herziening.

De initiatiefnemer werkt het plan verder uit en stelt in ieder geval een ruimtelijke onderbouwing op waarom het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

5.2 Procedure inbreiding

Een aanvraag moet altijd eerst in de vorm van een principeverzoek worden ingediend. De initiatiefnemer dient een verzoek aan te leveren met daarbij in ieder geval de volgende documenten:

- (situatie)tekeningen van de bestaande en gewenste situatie, inclusief maatvoering;
- Een (korte) onderbouwing van het plan met daarbij beschrijving hoe het plan binnen de voorwaarden past van voorliggende beleidsnotitie;

Het principeverzoek wordt getoetst aan de gestelde voorwaarden. Daarnaast wordt een Quick scan uitgevoerd om te beoordelen of er belemmeringen zijn en welke onderzoeken eventueel nodig zijn om het voornemen te realiseren. Vervolgens wordt het initiatief voorgelegd aan het college om een principebesluit te nemen over medewerking aan het verzoek.

Na een positief principebesluit van het college kan het plan verder worden uitgewerkt. De uiteindelijk te volgen procedure verschilt per thema.

Voor de start van de formele (bestemmingsplan-)procedure en/of aanvraag omgevingsvergunning moet een initiatiefnemer altijd belanghebbenden/buren betrokken hebben bij de planvorming. Hiervan wordt verslag gedaan aan de gemeente.

Bij een (her)ontwikkeling van een bestaand perceel, waar het beoogde aantal woningen planologisch gezien niet is toegestaan, zal in principe altijd een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk zijn. Naast de genoemde voorwaarden (paragraaf 4.1 & 4.3) zullen daarbij onder andere de volgende aspecten een rol spelen in de bestemmingsplanprocedure:

Beleidsnotitie (kleinschalige) woningbouwinitiatieven

Datum: 3 juni 2021

- Milieuaspecten: zoals bodem, geluid, geur, luchtkwaliteit en externe veiligheid;
- Water;
- Ecologie (en stikstof);
- Archeologie/cultuurhistorie.

5.3 Procedure inwoning

Voor inwoning geldt dat er wordt aangesloten bij de regels uit het geldende bestemmingsplan, waarbij er sprake is van één huishouden. Middels een principeverzoek kan de gemeente bepalen of er sprake is van een inwoonsituatie.

5.4 Procedure pre-mantelzorgwoningen

Een aanvraag voor een pre-mantelzorgwoning wordt ingediend bij het Sociaal Team. Nadat een positief advies is afgegeven door het Sociaal Team, dient een tijdelijke omgevingsvergunning aangevraagd te worden. Op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wabo kan afgeweken worden van het bestemmingsplan in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen. Deze gevallen zijn o.a. aangewezen in artikel 4 in bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht.

Er wordt een tijdelijke omgevingsvergunning aangevraagd met een termijn van ten hoogste 10 jaar. Deze omgevingsvergunning kan in principe na deze termijn niet opnieuw worden verlengd en/of worden aangevraagd. Het college heeft wel de bevoegdheid om hier van af te wijken in het geval van onevenredig bijzondere omstandigheden in verhouding tot het te dienen doel.

Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer de mantelzorgontvanger binnen 10 jaar na afgifte van de tijdelijke Omgevingsvergunning is overleden en de partner in de pre-mantelzorgwoning wil blijven wonen. In dat geval kan de situatie opnieuw worden beoordeeld. Als de partner niet voldoet aan de voorwaarden van pre-mantelzorg of wanneer na 10 jaar de pre-mantelzorgsituatie nog niet is overgegaan naar een mantelzorgsituatie, dan heeft het college de bevoegdheid om de hardheidsclausule toe te passen. Dit kan wanneer er sprake is van 'onevenredig bijzondere omstandigheden in verhouding tot het te dienen doel'.

Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning wordt in ieder geval een motivering aangeleverd waarin wordt aangetoond dat kan worden voldaan aan de gestelde voorwaarden in voorliggende beleidsnotitie ten behoeve van de pre-mantelzorgwoning (zie hiervoor paragraaf 4.1 & 4.5).

6. Bijlagen

Bijlage 1: Pakket van eisen pre-mantelzorgwoning

Bijlage 2: Gebieden aansluitend op Groenvisie gemeente Oldebroek

Bijlage 3: Cultuurhistorische Waardenkaart

Bijlage 4: Werkprocedure Pre-mantelzorg woningen