

Beleidsregel tijdelijke familiewoningen op eigen erf gemeente Tytsjerksteradiel 2025

(beleidsregel voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) ten behoeve van een tijdelijk familiewoning op eigen erf met toepassing van art. 5.1 Omgevingswet en art. 8.0a Bkl.)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Tytsjerksteradiel; gelet op het bepaalde in artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht; overwegende, dat het wenselijk is om een beleidsregel vast te stellen voor de verlening van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van art. 5.1 Omgevingswet en art. 8.0a Bkl tijdelijk (maximaal 10 jaar) wordt afgeweken van het Omgevingsplan ten behoeve van tijdelijke familiewoningen op eigen erf; gelet op het bepaalde in artikel 4:81, eerste lid, 4:83 en 1:3, vierde lid van de Algemene wet bestuursrecht;

BESLUIT:

Vast te stellen de 'Beleidsregel tijdelijke familiewoningen op eigen erf gemeente Tytsjerksteradiel 2025'.

Aanleiding

In de Omgevingsvisie gemeente Tytsjerksteradiel (vastgesteld 21 september 2023) staat dat we willen wonen, werken en ontspannen in vitale en leefbare dorpen en een aantrekkelijk buitengebied. We spelen in op trends en ontwikkelingen van deze tijd, met respect voor de bestaande ruimtelijke en sociaal-culturele kwaliteiten.

Eén van deze ontwikkelingen is de verandering van de samenstelling en omvang van de bevolking. Om de ontgroening van onze lokale samenleving tegen te gaan constateren we dringende behoefte aan extra en andersoortige woonruimte. Veel jongeren, op zoek naar eigen woonruimte, zijn vanwege het niet beschikbaar zijn van geschikte woningen verplicht in het ouderlijk huis te blijven

wonen of buiten onze gemeente een woning te zoeken.

De vraag naar een soort van tijdelijke oplossing neemt daarom toe.

Zo kan een tijdelijke familiewoning op eigen erf fungeren als een tussenvorm om het 'gat' tussen

thuis en een permanente eigen woning te dichtten.

Met de beleidsregel tijdelijke familiewoningen op eigen erf faciliteren we onze jongere inwoners om te kunnen anticiperen op toekomstige permanente woonruimte. Door het realiseren van een tijdelijke familiewoning op eigen erf kunnen jongeren zelfstandig gaan wonen en hebben zo meer tijd voor het vinden van een permanente woning.

Artikel 1 Begrippen

1. Achtererfgebied: erf achter de lijn die het hoofdgebouw (meestal de woning) doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.
2. Besluit: een besluit van het college om wel of niet mee te werken aan een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa), om bestaande bebouwing of bebouwingsmogelijkheden (in strijd met het omgevingsplan) als tijdelijke familiewoning in gebruik te nemen.
3. Bopa: een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, een activiteit waarmee wordt afgeweken van de regels van het (tijdelijk) omgevingsplan.
4. College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Tytsjerksteradiel.
5. Hoofdgebouw: het gebouw op een perceel wat noodzakelijk is voor het verrichten van de op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit op het perceel toegestane activiteiten. Als het hoofdgebouw geen woning is, maar op het perceel wel een of meer op de grond staande woningen aanwezig zijn, is de woning of een van de andere hiervoor bedoelde gebouwen, waarvan de voorkant het dichtst is gelegen bij openbaar toegankelijk gebied het hoofdgebouw.
5. Huishouden: een alleenstaande dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren.
6. Familie relatie: een relatie tussen mensen als familie in de eerste of tweede graad en specifiek kinderen of kleinkinderen.
7. Tijdelijke familiewoning op eigen erf: een (gedeelte van) een gebouw of een woning/wooneenheid op het woonerf van de familie, gebruikt ten behoeve van woonruimte voor (klein)kinderen, wat dient voor de huisvesting van één huishouden.
8. Woonerf: al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij

een hoofdgebouw (de woning) en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een omgevingsplan van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

9. Zij-erfgebied: gebied tussen het verlengde van de oorspronkelijke voorgevel het verlengde van de zijgevel en de achtererfgrens.

Artikel 2 Aanvraag

De aanvraag omgevingsvergunning voor de Bopa voor een tijdelijke familiewoning op eigen erf gaat naast de voorgeschreven aanvraagvereisten in ieder geval vergezeld van de volgende informatie en stukken:

1. Adres en kadastrale gegevens van het hoofdgebouw waarop de aanvraag betrekking heeft.
2. Volledige persoonsgegevens van bewoner van het hoofdgebouw en het beoogde familielid als bewoner van de tijdelijke familiewoning.
3. Een beschrijving van de familie relatie tussen de bewoner van het hoofdgebouw en het beoogde familielid als bewoner van de tijdelijke familiewoning.
4. Een situatieschets van het perceel en de bestaande en nieuwe situatie. Een plattegrond, gevels en doorsnede van het te gebruiken gebouw voor de tijdelijke bewoning, voorzien van maatvoering en gebruikersfuncties van de ruimte.

Artikel 3 Toetsingskader

De tijdelijke familiewoning op eigen erf moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. Maximaal één tijdelijke familiewoning per woonperceel bij een bestaande woning, die bewoond wordt door kinderen of kleinkinderen.
2. De tijdelijke familiewoning wordt bewoond door kinderen of kleinkinderen.
3. De tijdelijke familiewoning wordt gebruikt ten behoeve van de huisvesting van één huishouden.
4. Er is sprake van een familie relatie in de eerste of tweede graad en specifiek kinderen of kleinkinderen tussen de bewoner van het hoofdgebouw en het beoogde familielid als bewoner van de tijdelijke familiewoning.
5. De tijdelijke familiewoning wordt gesitueerd in het achtererfgebied. Als dat niet mogelijk is in het zij-erfgebied mits stedenbouwkundig ingepast. Er mag geen tweede woonperceel

ontstaan, bijvoorbeeld door eigen oprit, erfinrichting, etc.

6. De tijdelijke familiewoning bestaat uit maximaal één bouwlaag met eventueel kap, zonder verblijfsruimte op de verdieping.

7. De tijdelijke familiewoning heeft een maximale goot- en bouwhoogte van 3,50 respectievelijk 5 meter.

8. De tijdelijke familiewoning bedraagt maximaal 100 m², mits niet meer dan 50% van het woonerf wordt bebouwd.

Artikel 4 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

1. De tijdelijke familiewoning op eigen erf mag niet leiden tot een onevenredige verstoring van de parkeersituatie, openbare orde, veiligheid, gezondheid of tot een onaanvaardbaar woon- en leefmilieu ter plaatse en/of in de directe omgeving.

2. Er mag geen onevenredige afbreuk plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende (woon)erven, bedrijven of bedrijvigheid.

3. De tijdelijke familiewoning moet passen in het straat- en bebouwingsbeeld. Dit wordt beoordeeld door de gemeentelijke stedenbouwkundige.

Artikel 5 Voorwaarden in het besluit

In het besluit tot verlenen van de Bopa voor een tijdelijke familiewoning op eigen erf vermeldt het college in ieder geval de volgende voorwaarden:

1. De voorwaarde dat de Bopa alleen geldt voor het gebruik als tijdelijke familiewoning door de het beoogde familielid als bewoner van de tijdelijke familiewoning zoals genoemd in de aanvraag.

2. De voorwaarde dat een wijziging van bewoners van het hoofdgebouw door middel van een melding kenbaar wordt gemaakt aan het college. Indien uit deze melding blijkt dat er na een wijziging nog steeds sprake is van de vereiste familiërelatie blijft de verleende vergunning in stand.

3. De voorwaarde dat de omgevingsvergunning tijdelijk van aard is, voor een periode van maximaal 10 jaar na datum van het besluit omgevingsvergunning. Na 10 jaar vervalt de omgevingsvergunning.

4. De voorwaarde dat de omgevingsvergunning komt te vervallen als een van de volgende situaties zich voordoet:

- a. na een periode van 10 jaar (gerekend vanaf de datum van het besluit)
- b. wanneer de bewoning door het beoogde familielid als bewoner van de tijdelijke familiewoning beëindigd wordt. Bijv. bij overlijden of verhuizing.
- c. wanneer de situatie wijzigt ten opzichte van hetgeen aangevraagd is en hiervan geen melding is gedaan of uit de melding blijkt dat er geen sprake meer is van de vereiste familierelatie.

Artikel 6 Hardheidsclausule

Het college handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

Artikel 7 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking een dag na de bekendmaking van het besluit.

Artikel 8 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: “Beleidsregel tijdelijke familiewoningen op eigen erf gemeente Tytsjerksteradiel 2025”.

Ondertekening

Aldus besloten in de vergadering van burgemeester en wethouders van de gemeente Tytsjerksteradiel d.d.

Burgemeester,

Mw. C. Schokker-Strampel

gemeentesecretaris,

Dhr. Drs. J. Krul