

Beleidsregels Tijdelijke woningen en pré-mantelzorgwoningen gemeente Dalfsen 2025

(versie geldig vanaf 12-11-2025)

Het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen,
gelet op:

1. - artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht;
2. - artikel 4.4 lid 2, 5.1 lid 1 onder a, 5.18 en 5.21 van de Omgevingswet juncto 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;
3. - artikel 5.21, lid 2, sub a en sub b, Omgevingswet;
4. - artikel 5.36 Omgevingswet;
5. - artikel 22.10 Omgevingswet;

overwegende:

- dat er sprake is van een structureel woningtekort in de gemeente Dalfsen;
- dat het wenselijk is om een beleidsregel vast te stellen om het mogelijk te maken tijdelijke woningen en pré-mantelzorgwoningen toe te staan in de gemeente Dalfsen, voor een periode van maximaal 10 jaar;

BESLUIT DE VOLGENDE BELEIDSREGELS VAST TE STELLEN:

‘BELEIDSREGELS TIJDELIJKE WONINGEN EN PRÉ-MANTELZORGWONINGEN GEMEENTE DALFSEN 2025’

Artikel 1. Begrippen

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

a. achtererfgebied:

erf achter de lijn die de (bedrijfs)woning of het bedrijfsgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder de (bedrijfs)woning of het bedrijfsgebouw opnieuw te doorkruisen of in het gebouwerf achter de (bedrijfs)woning of het bedrijfsgebouw te komen. Waarbij als op een perceel meer gebouwen aanwezig zijn die noodzakelijk zijn voor het verrichten van de op de grond van het omgevingsplan of de omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit op het perceel toegestane activiteiten, voor het leggen van deze lijn bepalend is de (bedrijfs)woning of het bedrijfsgebouw, waarvan de voorkant het dichtst gelegen is bij openbaar toegankelijk gebied;

b. besluit:

een besluit van het college van burgemeester en wethouders om wel of niet mee te werken aan een afwijking van het (tijdelijke deel van het) omgevingsplan, om nieuw te plaatsen of bestaande bebouwing, dan wel bestaande bebouwingsmogelijkheden op grond van het (tijdelijke deel van het) omgevingsplan, als een tijdelijke woning dan wel een pré-mantelzorgwoning in gebruik te nemen;

c. bedrijfsgebouw:

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;

d. bestaand erf:

erf van een woning of (agraris) bedrijf, dat feitelijk is ingericht of mag worden ingericht voor de al aanwezige woning of het (agraris) bedrijf;

e. bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een (bedrijfs)woning of bedrijfsgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindende (bedrijfs)woning of bedrijfsgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

f. college:

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen;

g. huishouden:

persoon, of groep personen die een duurzaam gemeenschappelijk huishouden voeren, waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan en die binnen de woning gebruik maken van dezelfde voorzieningen;

h. mantelzorg:

zie hiervoor de definitie zoals opgenomen in de verordening maatschappelijke ondersteuning en jeugdhulp gemeente Dalfsen

<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR709185/1>;

i. pré-mantelzorg:

mantelzorgvraag zonder de aanwezigheid van een zorgindicatie, waarbij de bewoners ten opzichte van elkaar zelfredzaam zijn en de zorg ten opzichte van elkaar zich beperkt tot de gebruikelijke hulp tussen personen van bestaande sociale relaties en/of huisgenoten voor elkaar;

j. pré-mantelzorgwoning:

een zelfstandige woonruimte van maximaal 100 m² die dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden van maximaal twee personen, waarvoor een tijdelijke omgevingsvergunning van maximaal 10 jaar wordt afgegeven;

k. sociale relatie:

betreft een relatie met partner, (groot- en schoon)ouders en (geadopteerde, pleeg-) kinderen of met vrienden;

m. tijdelijke woning:

een complex van ruimten dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

n. zelfstandige woonruimte:

een woonruimte die een eigen toegang heeft en die door één persoon of één huishouden kan worden bewoond zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, zoals sanitair, kookgelegenheid en wasgelegenheid.

Als een begrip bij de toepassing van deze regeling niet eenduidig blijkt te zijn, bepaalt het college de nadere invulling of uitleg van dit begrip.

Artikel 2. Beleidsregels tijdelijke woningen of pré-mantelzorgwoningen in de gemeente Dalfsen

Voor het plaatsen of realiseren van een tijdelijke woning of een pré-mantelzorgwoning gelden de volgende regels:

1. De tijdelijke woning of pré-mantelzorgwoning mag alleen worden geplaatst op een bestaand erf.
2. Per bestaand erf is maar één tijdelijke woning, pré-mantelzorgwoning of mantelzorgwoning toegestaan.
3. Voor zover een tijdelijke woning of een pré-mantelzorgwoning een uitbreiding van het bebouwde oppervlakte is, moet deze in het achtererfgebied worden gerealiseerd.
4. Op het bestaand erf moet voldoende parkeerruimte beschikbaar zijn, die voldoet aan de regels zoals opgenomen in de Kadernota Parkeren gemeente Dalfsen 2020.
5. De bewoners van de tijdelijke woning moeten een eerstegraads of tweedegraads familierelatie hebben met de bewoners van de (bedrijfs)woning op het erf. Voor een pré-mantelzorgwoning is met het oog op een toekomstige zorgvraag, een aantoonbare sociale relatie voldoende.
6. Voor het plaatsen/realiseren van een tijdelijke woning of pré-mantelzorgwoning wordt een (tijdelijke) omgevingsvergunning van maximaal 10 jaar verleend. Het is niet mogelijk om deze termijn te verlengen.
7. Een tijdelijke woning of pré-mantelzorgwoning geeft in geen geval het planologische recht op een extra permanente woning. Als dit op termijn toch een wens is, moet worden gekeken of een permanente woning met toepassing van de Beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen, dan wel eventuele opvolgende beleidsregels mogelijk is.
8. Er wordt niet meegewerkt aan een tijdelijke woning of een pré-mantelzorgwoning bij een recreatiewoning.
9. Er wordt niet meegewerkt aan het plaatsen van een tijdelijke woning of een pré-mantelzorgwoning bij een bedrijfswoning op een bedrijventerrein.
10. Er wordt alleen meegewerkt aan een tijdelijke woning of een pré-mantelzorgwoning op een actief agrarisch bedrijf, als wordt voldaan aan de volgende eisen en/of voorwaarden:
 - a. De tijdelijke woning of pré-mantelzorgwoning moet binnen het bouwperceel (zie omgevingsplan Dalfsen) worden gerealiseerd.
 - b. De tijdelijke woning of pré-mantelzorgwoning kan alleen worden aangevraagd voor eerstegraads familieleden.
 - c. Het toevoegen van een extra woning moet passen binnen de milieuvergunning die voor het desbetreffende bedrijf geldt.
11. De afstand tussen de tijdelijke woning of de pré-mantelzorgwoning en de dichtstbijzijnde gevel van de (bedrijfs)woning of het bedrijfsgebouw op het perceel bedraagt minimaal 5 en maximaal 15 meter. Het is niet toegestaan om voor de voorgevel te bouwen.
12. De omgevingsvergunning voor de tijdelijke woning of pré-mantelzorgwoning is persoonsgebonden en niet overdraagbaar. Voor iedere wijziging van bewoners moet een nieuwe aanvraag om wijziging van de verleende omgevingsvergunning worden ingediend bij het college. Deze aanvraag moet voldoen aan deze beleidsregels. De maximale termijn voor het plaatsen van de woning blijft 10 jaar en per perceel mag slechts één keer van de mogelijkheid om een tijdelijke woning of pré-mantelzorgwoning te realiseren, gebruik worden gemaakt.
13. Voorafgaand aan vergunningverlening wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de aanvrager met het oog op nadeelcompensatie en om de tijdelijke instandhoudingstermijn te onderbouwen.
14. De aanvrager of diens rechtsopvolger moet de tijdelijke woning of de pré-mantelzorgwoning verwijderen, of als de woning in een bijbehorend bouwwerk is gerealiseerd de voorzieningen zoals keuken, badkamer en toilet verwijderen:
 - i. Na afloop van de termijn waarvoor deze is verleend, tenzij op dat moment wordt voldaan aan de vereisten van een mantelzorgrelatie, zoals omschreven in bijlage 1, onderdeel A bij artikel 1.1. van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl);

- ii. Als de (familie)relatie, waarop de vergunning voor de tijdelijk woning of pré-mantelzorgwoning is gebaseerd, niet meer aanwezig is door verhuizing en/of overlijden van één van beide partijen.

De aanvrager of diens rechtsopvolger meldt schriftelijk aan het college wanneer er sprake is van een situatie als bedoeld in lid 13, sub i of ii.

Artikel 3. Voorwaarden voor het verlenen van de tijdelijke omgevingsvergunning

Om een (tijdelijke) omgevingsvergunning te kunnen verlenen, moet in ieder geval worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de infrastructuur op het erf mag door de tijdelijke woning niet worden verzwaard. Onder verzwaren wordt ook verstaan: het verharden van zandwegen;
2. er wordt gebruik gemaakt van de bestaande in- en uitritten. De aanleg van nieuwe in- en uitritten is niet toegestaan;
3. de al aanwezige woning op het bestaande erf moet gehandhaafd blijven;
4. de verkeersaantrekkende, in relatie tot de bestaande verkeersintensiteiten, mag slechts in beperkte mate toenemen en de bestaande infrastructuur mag niet verzwaard worden. Als uitgangspunt wordt de capaciteit van de huidige ontsluiting genomen;
5. de milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid wordt aangetoond, hierbij kan de gemeente o.a. vragen om een verkennend bodemonderzoek;
6. de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven worden door de wijziging niet onevenredig geschaad;
7. de tijdelijke woning of pré-mantelzorgwoning moet voldoen aan de eisen van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) en het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal);
8. als voor de tijdelijke woning of pré-mantelzorgwoning riolering of een IBA moet worden aangelegd, komen de kosten daarvan voor rekening van de aanvrager;
9. een pré-mantelzorgwoning moet voldoen aan het programma van eisen dat geldt voor een mantelzorgwoning/zorggeschikte woning, zie <https://www.dalfsen.nl/mantelzorgwoning>
10. als de pré-mantelzorgwoning binnen de termijn van 10 jaar, wordt ingezet als mantelzorg woning, moet dat tijdig worden gemeld bij de gemeente Dalfsen;
11. de tijdelijke woning of pré-mantelzorgwoning mag alleen worden geplaatst als een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het erf wordt gegarandeerd (ETFAL, zie toelichting); als blijkt dat hier niet aan kan worden voldaan (denk b.v. aan spuitzones), wordt de vergunning voor maximaal 5 jaar verleend. Deze termijn kan niet worden verlengd.
12. als de tijdelijke woning of pré-mantelzorgwoning een (verplaatsbare) unit is, moet de kleur ingetogen zijn, bijvoorbeeld donkergroen, antraciet of zwart, niet glimmend;
13. bij de aanvraag omgevingsvergunning moet een erfinrichtingsplan worden gevoegd, waaruit blijkt dat de tijdelijke woning of pré-mantelzorgwoning landschappelijk wordt ingepast.

Artikel 4. Bijzondere voorwaarden voor een tijdelijke woning of pré- mantelzorgwoning buiten de bebouwde kom

Voor het realiseren van een tijdelijke woning of pré-mantelzorgwoning buiten de bebouwde kom moet ook worden voldaan aan de volgende eisen:

- a. een vrijstaande tijdelijke woning of pré-mantelzorgwoning moet in zijn geheel of in delen verplaatsbaar zijn;
- b. de tijdelijke woning of pré-mantelzorgwoning kan ook worden gerealiseerd in een bestaand (al dan niet vrijstaand) bijbehorend bouwwerk;
- c. de oppervlakte van de tijdelijke woning of pré-mantelzorgwoning bedraagt niet meer dan 100 m² en bestaat uit niet meer dan één bouwlaag.

Artikel 5. Bijzondere voorwaarden tijdelijke woning of pré-mantelzorgwoning binnen de bebouwde kom

Voor het realiseren van een tijdelijke woning of pré-mantelzorgwoning binnen de bebouwde kom moet ook worden voldaan aan de volgende eisen:

- a. een vrijstaande tijdelijke woning of pré-mantelzorgwoning moet in zijn geheel of in delen verplaatsbaar zijn;
- b. de tijdelijke woning of pré-mantelzorgwoning kan ook worden gerealiseerd in een bestaand (al dan niet vrijstaand) bijbehorend bouwwerk;
- c. de oppervlakte van de tijdelijke woning of pré-mantelzorgwoning bedraagt niet meer dan 60 m² en bestaat uit niet meer dan één bouwlaag;
- d. de oppervlakte onder c. wordt bepaald door het achtererfgebied: dat mag voor maximaal 50% bebouwd zijn, de afstand tot de perceelsgrens en de bestaande woning of het hoofgebouw moet minimaal 3 meter zijn. Hiervan kan alleen gemotiveerd worden afgeweken.

Artikel 6. Overeenkomst

Met de aanvrager van de omgevingsvergunning voor een tijdelijke of pré-mantelzorgwoning wordt een anterieure overeenkomst gesloten om onder andere de tijdelijkheid van de vergunning te waarborgen. In deze overeenkomst wordt een boeteclausule opgenomen, om te voorkomen dat de termijn van tien jaar wordt overschreden. Omdat mogelijke verzoeken om nadeelcompensatie voor rekening van de aanvrager komen, wordt dit ook in deze overeenkomst geregeld.

Artikel 7. Communicatie

De aanvrager van de tijdelijke woning of pré-mantelzorgwoning moet met de eigenaren van de aangrenzende percelen in overleg over het plaatsen van de tijdelijke woning of de pré-mantelzorgwoning. Hoe dat moet staat op de website van de gemeente Dalfsen:

<https://www.dalfsen.nl/verplichte-participatie-bij-buitenplanse-afwijkingen-van-het-omgevingsplan>

Artikel 8. Intrekken van de verleende omgevingsvergunning

1. Het college kan een besluit nemen om de verleende omgevingsvergunning voor de tijdelijke woning of pré-mantelzorgwoning in te trekken als:
 - a. de vergunninghouder binnen een half jaar na het onherroepelijk worden van het besluit, geen gebruik heeft gemaakt van de vergunning of wanneer de gerealiseerde tijdelijke woning of tijdelijke (be)woning inclusief pré-mantelzorgwoning langer dan een half jaar niet als zodanig gebruikt is;
 - b. niet meer aan de voorwaarden voor een tijdelijke woning of pré-mantelzorgwoning zoals aangegeven onder de artikelen 2, 3, 4 of 5 van dit beleid, wordt voldaan.

2. Het college gaat niet eerder tot intrekking van het besluit over, dan nadat degene voor wie het besluit tot intrekking wordt genomen, is gewaarschuwd dat het besluit wordt ingetrokken en daarbij in de gelegenheid is gesteld daarover zienswijzen naar voren te brengen.
3. Intrekking vindt plaats als niet voor een door het college te bepalen zodanige maatregelen en/of voorzieningen zijn getroffen, dat alsnog aan de bepalingen van deze beleidsregel wordt voldaan .

Artikel 9. Hardheidsclausule

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

Artikel 10. Inwerkingtreding en citeertitel:

- Deze beleidsregels treden in werking op de dag na bekendmaking.
- Deze beleidsregels worden aangehaald als: "Beleidsregels tijdelijke woningen en pré-mantelzorgwoningen gemeente Dalfsen 2025".

Dit besluit is vastgesteld tijdens de vergadering van het college van burgemeesters en wethouders van Dalfsen, d.d. 4 november 2025.

Het College van Dalfsen,

de secretaris,

de burgemeester,

TOELICHTING

1. Aanleiding

Zowel in de Omgevingsvisie Dalfsen 1.0 als in het Volkshuisvestingsprogramma 2025 - 2029 blijkt dat de behoefte aan woningen in de gemeente Dalfsen het grootste is onder jongeren en ouderen. Daarnaast blijkt dat er voor ouderen behoefte is aan nieuwe woonzorg concepten. In de Omgevingsvisie is in het hoofdstuk 5.2. 'Algemene trends en ontwikkelingen' de volgende passage opgenomen:

"Langer thuis wonen, noodzaak levensloopbestendige woningen, zorg aan huis en behoefte aan mantelzorg. De overheid stimuleert langer zelfstandig thuis wonen. Ook ouderen zelf kiezen daar vaker voor".

In het Volkshuisvestingsprogramma 2025 – 2029 staat in hoofdstuk 4, dat over Bestaande woningen en vastgoed benutten gaat, staat het volgende:

Mantelzorgen/pre-mantelzorg woningen

"Er is al bestaande regelgeving op Rijksniveau voor mantelzorgwoningen, wat een oplossing biedt voor situaties waarbij iemand hulp van familie nodig heeft om zelfstandig te kunnen blijven wonen. De afgelopen jaren groeit daarnaast de vraag naar pre-mantelwoningen. Die zijn in eerste instantie bedoeld voor situaties waar in de toekomst sprake gaat zijn van mantelzorg, maar waar dat op dit moment nog niet aan de orde is. In het buitengebied kennen we de mogelijkheid voor het bouwen van een kleine woning via het sloop voor kansen beleid, die mensen kunnen inzetten als pre-mantelzorgwoning".

De mogelijkheid om een kleine woning te bouwen, gaat nog iets verder dan een pré-mantelzorgwoning. Het biedt ook de gelegenheid om jongeren op het erf van hun ouders te laten wonen, omdat het moeilijk is om voor hen elders passende woonruimte te vinden. Dat dit uiteindelijk kan leiden tot mantelzorg, is dan mooi meegenomen. Bij het toepassen van het sloop voor kansen beleid, wordt er definitief een woning op het erf toegevoegd, die eventueel ook aan derden kan worden verkocht.

2. Er is behoefte aan tijdelijke woningen en pré-mantelzorgwoningen

Vanuit het Domein Samenleving is gevraagd om het beleid voor pré-mantelzorg zo snel mogelijk te ontwikkelen. De beleidsmedewerkers Samenleving zien zoveel behoefte aan deze vorm van samenwonen op een erf, dat dit niet langer kan wachten. Ze ontvangen meer aanvragen voor mantelzorgunits in het algemeen en meer vragen voor woningaanpassingen. Gezien de aankomende dubbele vergrijzing in Dalfsen, de daarmee samengaannde toestroom met aanvragen en het feit dat mensen langer thuis moeten blijven wonen, is de aanname goed te maken dat dit de komende jaren ook echt blijft toenemen. Ze dringen aan op een tijdelijke vorm van huisvesting, anders dan de hiervoor genoemde kleine woning.

Algemeen

Senioren willen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. 'Gewone' mantelzorg is al jaren bij wet geregeld en daar wordt ook in de gemeente Dalfsen regelmatig gebruik van gemaakt. Hierbij moet dan wel aantoonbaar sprake zijn van mantelzorg: de mantelzorgontvanger kan niet zelfstandig wonen zonder de hulp en zorg van de mantelzorgverlener.

De gemeente Dalfsen wil nu ook meewerken aan situaties waarbij mensen die nog géén directe zorg (geen zorgindicatie) nodig hebben, wel al bijvoorbeeld hun kinderen kunnen gaan of

blijven wonen. Maar de gemeente heeft ook de wens om tegemoet te komen aan het schrijnende tekort aan woonruimte voor jongeren. Door het vaststellen van de beleidsregels ‘Tijdelijke woningen en pré-mantelzorgwoningen’, wordt ook een oplossing geboden voor het woningtekort onder jongeren. Zij kunnen dan onder dezelfde voorwaarden die gelden voor pré-mantelzorgwoningen, voor een periode van maximaal 10 jaar zelfstandig bij hun ouders wonen en hebben op die manier voldoende tijd om op zoek te gaan naar meer passende woonruimte.

In deze beleidsregel worden de voorwaarden vastgelegd op basis waarvan de gemeente wil meewerken aan tijdelijke woningen en pré-mantelzorgwoningen.

3. Hoe willen we in de gemeente Dalfsen omgaan met verzoeken om een toestemming voor het realiseren van een tijdelijke woning of een pré-mantelzorgwoning?

Het (tijdelijke deel van het) omgevingsplan Dalfsen, voorziet niet in de mogelijkheid om een tweede woning in de (achter)tuin of op een bestaand erf te bouwen. De gemeente werkt daar in het algemeen ook niet aan mee, tenzij dit in het kader van bijvoorbeeld de beleidsregels “Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen” of het Omgevingsplan gemeente Dalfsen mogelijk is. De gemeente vindt het wel belangrijk dat de burgers zo lang mogelijk in de eigen woonomgeving kunnen blijven wonen en naar vermogen meedoen in de samenleving. Het sociaal maatschappelijke beleid van de gemeente steekt in op de zelfredzaamheid van de burgers. Een passende (zorg)woning draagt hieraan bij. Als mensen in de woonsituatie vooruit willen lopen op een toekomstige mantelzorgrelatie, dan vindt de gemeente dat een goede ontwikkeling. Vanuit deze gedachte worden pré-mantelzorgwoningen onder strikte voorwaarden mogelijk gemaakt.

Daarnaast heeft de gemeente oog voor het woningtekort onder jongeren en ziet in dit beleid ook mogelijkheden om tijdelijke huisvesting voor jongeren te realiseren. Dit gaat ook onder strikte voorwaarden, want uiteindelijk is dit een tijdelijke oplossing om te komen tot een permanente oplossing; namelijk een reguliere woning.

Aanvraag omgevingsvergunning met motivering

De gemeente werkt mee aan tijdelijke woningen of pré-mantelzorgwoningen met een **tijdelijke omgevingsvergunning**. Dit is ook een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het Omgevingsplan gemeente Dalfsen. Bij de aanvraag omgevingsvergunning moet daarom een motivering worden gevoegd, waaruit blijkt dat aan de voorwaarden zoals die in de beleidsregels zijn opgenomen wordt voldaan.

Daarnaast moet er sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (bijv. geen tijdelijke (be)woning dicht bij een varkensstal).

Of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, blijkt uit de motivering van de aanvraag omgevingsvergunning. Hierin moet de aanvrager aantonen dat er sprake is van ETFAL.

ETFAL staat voor Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties en is een kernbegrip van de Omgevingswet dat het oude criterium van "goede ruimtelijke ordening" vervangt. Het doel van ETFAL is om functies zoals wonen, werken en recreatie op een zorgvuldige en evenwichtige manier toe te wijzen aan locaties, zodat de fysieke leefomgeving optimaal benut wordt en er een balans is tussen beschermen en benutten. Dit concept wordt gebruikt bij het nemen van beslissingen over de fysieke leefomgeving, bijvoorbeeld bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Leges en een huisnummer

Voor het in behandeling nemen, afhandelen en verlenen van een aanvraag om omgevingsvergunning voor strijdig gebruik worden leges in rekening gebracht volgens de op dat moment geldende Legesverordening van de gemeente Dalfsen. Bij het verlenen van de vergunning wordt volgens de Basis Administratie Gebouwen (BAG) een tijdelijk huisnummer toegekend.

Berekening oppervlakte

De oppervlakte van de te bouwen tijdelijke woning of pré-mantelzorgwoning, gaat niet ten koste van de toegestane oppervlakte bijbehorende bouwwerken op een perceel, maar komt daar bovenop. Dat kan, omdat het gaat om een tijdelijk bouwwerk, dan ook weer worden verwijderd.

Bij een huurwoning

Het is ook mogelijk om een tijdelijke woning of een pre-mantelzorgwoning te plaatsen bij een huurwoning. Dan moet er een schriftelijke verklaring met toestemming van de verhuurder worden ingediend.

Omgevingsplan gemeente Dalfsen

Een tijdelijke woning of pré-mantelzorgwoning wordt op termijn als een gebruiksactiviteit vergunningplichtig gemaakt in het omgevingsplan Dalfsen. Voor het beoordelen van de aanvraag (en de indieningsvereisten) kan dan worden verwezen naar deze beleidsregels. De reguliere procedure is in principe standaard van toepassing op alle omgevingsactiviteiten (en daarmee ook voor een verzoek op basis van deze beleidsregel).

Anterieure overeenkomst

Als voor de tijdelijke woning of de pré-mantelzorgwoning riolering moet worden aangelegd, komen de kosten daarvan voor rekening van de aanvrager. Dit wordt vastgelegd in de te sluiten anterieure overeenkomst.

In deze overeenkomst worden ook afspraken gemaakt o.a. over mogelijke verzoeken om nadeelcompensatie en landschappelijke inpassing.

Vervallen of intrekken van de vergunning

De omgevingsvergunning geldt voor een periode van maximaal 10 jaar. Na 10 jaar (of eerder in geval van overlijden of verhuizing van de familieleden of een beëindiging van de verwantschap) komt de omgevingsvergunning te vervallen. De vergunning komt ook te vervallen als in de loop van de periode van 10 jaar een 'echte' mantelzorgsituatie ontstaat waardoor de algemene regeling voor mantelzorg van toepassing is. De pré-mantelzorgwoning wordt daardoor vergunningsvrij en vervalt de termijn van 10 jaar, totdat er geen sprake meer is van mantelzorg. De termijn van 10 jaar kan niet verlengd worden.

Het is wel mogelijk om binnen deze termijn van 10 jaar via een wijziging op de verleende vergunning voor een tijdelijke woning een ander familielid in de woning te laten wonen tot de maximale termijn van 10 jaar of waarbij de maximale termijn van 10 jaar niet wordt overschreden. Deze nieuwe persoon moet wel voldoen aan de voorwaarden zoals opgenomen in deze beleidsregels.

Per perceel mag maar één keer een aanvraag voor het plaatsen of realiseren van een tijdelijke woning of pré-mantelzorgwoning voor een periode van maximaal 10 jaar worden aangevraagd.

Wanneer binnen de periode van 10 jaar blijkt dat geen of verkeerd gebruik wordt gemaakt van de omgevingsvergunning, kan het college het besluit nemen om de vergunning in te trekken. Uiteraard start deze procedure met een gesprek met de betreffende eigenaar/de eigenaren van het perceel, dan wel de aanvrager van de omgevingsvergunning.

Houdt de tijdelijke bewoning of pré-mantelzorg op, dan gelden dezelfde voorwaarden als voor mantelzorgwoningen. Units moeten worden verwijderd. Als gebruik is gemaakt van een bestaand bijbehorend bouwwerk, dan mag het bouwwerk niet langer gebruikt worden als tijdelijke woning of pré-mantelzorgwoning of voor andere bewoning. Het bouwwerk hoeft niet afgebroken te worden maar de voorzieningen die het tot een woning maken, zoals bijvoorbeeld een keuken, een badkamer en een toilet, moeten verwijderd worden. Het huisnummer wordt dan ook weer ingetrokken.

4. Welke voorwaarden stellen we aan een tijdelijke woning of een pré-mantelzorgwoning?

In de artikelen 2, 3, 4 en 5 van de beleidsregel zijn regels en voorwaarden opgenomen die gelden voor het realiseren van een tijdelijke woning of pré-mantelzorgwoning.

5. Op welke manieren kan een tijdelijke woning of pré-mantelzorgwoning worden gerealiseerd?

Er zijn verschillende manieren waarop een tijdelijke woning of pre-mantelzorgwoning in of bij een woning kan worden gerealiseerd. Hierbij kan gedacht worden aan:

1. Het geschikt maken van een bestaand gedeelte van of een bijgebouw bij de woning van de eigenaar/eigenaren van het perceel voor bewoning (bijvoorbeeld in een aanbouw bij de woning).
2. Het plaatsen van een unit aan de bestaande (bedrijfs)woning dan wel het bedrijfsgebouw op het perceel met daarin een slaap- en/of een badkamer (nieuwe aanbouw).
3. Het plaatsen van een zelfstandige unit/woning (eigen ingang, woonkamer, slaapkamer, sanitair en keuken) op het bestaande erf bij het huis van de eigenaar/eigenaren van het perceel.

Het plaatsen van een tijdelijke woning of pré-mantelzorgwoning mag niet leiden tot een verslechtering van de woonsituatie in het algemeen. Denk hierbij aan o.a. voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, waarbij wordt voldaan aan de Kadernota parkeernormen gemeente Dalfsen 2020 <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR637974/1>. Ook mag deze situatie geen onevenredige afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende erven en bedrijvigheid. De tijdelijke woning of pré-mantelzorgwoning moet voldoen aan de eisen van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

6. Verschil tussen binnen en buiten de bebouwde kom

In de regels wordt nog verschil gemaakt tussen een tijdelijke woning of een pré-mantelzorgwoning binnen of buiten de bebouwde kom. Op percelen buiten de bebouwde kom is vaak meer ruimte om een tijdelijke unit te plaatsen. Binnen de bebouwde kom moet voorkomen worden dat er teveel bebouwing op een kluitje komt te staan. Vandaar dat de regels voor tijdelijke units binnen de bebouwde kom wat beperkender zijn. De oppervlakte mag maar maximaal 60 m² zijn, tegen maximaal 100 m² in het buitengebied. Daarnaast mag een perceel binnen de bebouwde kom voor maximaal 50% bebouwd zijn, zodat er nog tuin overblijft. En er moet vanwege brandveiligheid voldoende ruimte zitten tussen de diverse gebouwen op het perceel.

7. Boeteclausule

Om te voorkomen dat tijdelijke units of bijbehorende bouwwerken, tenzij ze worden gebruikt voor mantelzorg, na de termijn van maximaal 10 jaar blijven staan of niet overeenkomstig de

voorwaarden in deze beleidsregels worden gebruikt, wordt met de aanvrager van de omgevingsvergunning een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin wordt een boeteclausule opgenomen, zodat het voor de vergunninghouder onaantrekkelijk wordt om de termijn van 10 jaar te overschrijden. Daarbij denken wij nu aan een bedrag van € 250 per dag met een maximum van € 25.000, nadat de termijn van 10 jaar is verlopen voor degene die een omgevingsvergunning heeft gekregen. Als de tijdelijke woning of de pré-mantelzorgwoning zonder toestemming wordt bewoond, zal de boete worden verdubbeld. Deze bedragen worden jaarlijks geïndexeerd.

8. Spuitzones

Bij een aanvraag omgevingsvergunning in het buitengebied moet rekening worden gehouden met spuitzones. Dit geldt voor percelen die grenzen aan agrarische gronden. Omdat het mogelijk is hierop gewassen te telen, is het een reëel risico dat deze gewassen worden bespoten met gewasbeschermingsmiddelen. Deze zijn over het algemeen gevaarlijk voor de gezondheid van mensen. Omdat gezondheid een thema is onder de Omgevingswet, moet ook worden aangetoond dat gewasbeschermingsmiddelen niet in de buurt van woningen worden gebruikt of dat maatregelen worden getroffen om drift te voorkomen. Voor bestaande woningen kan deze beperking niet worden opgelegd, maar bij nieuwe woningen geldt deze regel wel ook al zijn ze tijdelijk.

Voor de uitvoering van deze beleidsregels hanteert de gemeente Dalfsen de volgende uitgangspunten:

1. Tenzij uit beleid van de gemeente of jurisprudentie anders blijkt, wordt vanaf de bestemmingsvlak van het perceel waarop de tijdelijke woning of pré-mantelzorgwoning wordt geplaatst, een spuitvrije zone van 50 meter aangehouden. Deze afstand is gebaseerd op jurisprudentie. Daarvoor moeten privaatrechtelijke afspraken worden gemaakt met de eigenaar van de grond(en).
2. Voor percelen waar al een woonbestemming op rust, wordt de eis van 50 meter voor spuitvrije zones niet gehanteerd, omdat er sprake is van een tijdelijk bouwwerk. In de op te stellen anterieure overeenkomst wordt dan wel opgenomen dat de aanvragers zich bewust zijn van mogelijke gezondheidsrisico's en zij de gemeente daarvoor niet aansprakelijk kunnen stellen.