

Eijsden-Margraten: 17 februari 2025
Onderwerp: afhandeling motie mogelijke ontwikkellocaties

Bezoekadres:
Amerikaplein 1
6269 DA Margraten
Servicepunt:
Breusterhof 2
6245 EL Eijsden

Geachte raadsleden,

Postadres:
Postbus 10
6269 ZG Margraten

In de vergadering van 3 juli 2024 heeft uw gemeenteraad de motie 'mogelijke ontwikkellocaties' aangenomen. Deze motie treft u als bijlage bij deze brief aan.

Bij brief d.d. 19 september jl. hebben wij uw raad geïnformeerd dat voor de afdoeningstermijn van de motie 'mogelijke ontwikkellocaties' wordt uitgegaan van december/januari, in ieder geval vóór Carnaval 2025.

tel. 14043
of +31 (0)43 458 8488
fax +31 (0)43 458 8400
info@eijsden-margraten.nl
www.eijsden-margraten.nl

Aanvankelijk was het onze bedoeling om de voorliggende motie samen met de motie 'ontwikkellocatie Oost-Maarland' (ingediend door fractie ODE en vastgesteld door uw raad in de vergadering van 12 november 2024) af te doen, zodat beide moties in één brief aan uw raad beantwoord zouden kunnen worden.

IBAN BNG:
NL46BNGH0285148680
BIC. BNGHNL2G

Uit het eerste gesprek met de eigenaar van de locatie in Oost-Maarland (hoek Dorpsstraat-Parrestraat) blijkt echter dat hier meer tijd voor nodig zal zijn omdat hij heeft aangegeven 6 weken bedenktijd nodig te hebben en dat dan weer verder gepraat kan worden.

Vandaar dat ons college alsnog besloten heeft om de afhandeling van de motie ontwikkellocaties woningbouw nu al (separaat) aan uw raad voor te leggen.

De motie mogelijke ontwikkellocaties bevat de volgende onderdelen:

1. De aankoop en ontwikkeling van (zorg-)woningen in combinatie met een gemeenschapshuis voor de kern Oost-Maarland te onderzoeken voor het object Sint Jozefstraat 31 te Oost-Maarland;
2. De aankoop en ontwikkeling van (zorg-)woningen te onderzoeken voor de locatie Dalestraat 46A te Banholt;
3. De ontwikkeling van (zorg-)woningen te onderzoeken voor de locatie van het voormalige voetbalterrein in Banholt;
4. Vaart te maken met de moties 'woon-zorglocaties' en 'versnelling oplossing woningnood'.



Behandeld door : [REDACTED]
Bijlage(n) : 2
Documentkenmerk(en) : 853464 en 685081



Uw brief van :
Uw kenmerk :
Pagina : 1 van 3
Ons kenmerk : Z/24/244728/926886



banholt
bemelen
cadier en keer
eckelrade
eijsden
gronsveld
margraten
manadorp
mesch
mheer
noorbeek
oost-maarland
rijckholt
scheuider
st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Ad 1 (Sint Jozefstraat 31 te Oost-Maarland)

De haalbaarheid van aankoop en herontwikkeling van deze locatie is onderzocht.

Conclusie is dat insteken op de vestiging van een gemeenschapshuis in het pand Sint Jozefstraat 31 vooralsnog niet wenselijk c.q. noodzakelijk lijkt. Als het op te stellen Accommodatieplan (oplevering verwacht omstreeks het tweede kwartaal van 2025) andere inzichten zou geven, dan zal op basis daarvan bezien moeten worden wat de oplossing wordt voor Oost-Maarland als het gaat om een gemeenschapshuis.

Sloop en nieuwbouw voor (zorg-)appartementen (zonder gemeenschapshuis) is financieel niet haalbaar, mede vanwege de vraagprijs.

Verbouwing tot (zorg-)appartementen (al dan niet in combinatie met een gemeenschapshuis) is financieel gezien niet haalbaar en leidt zeker voor de grotere zorgaanbieders (bijv. Envida en Sevagram) naar verwachting niet tot een rendabele woonzorg-businesscase. Bij ons hebben zich ook geen kleinere zorgaanbieders hiervoor gemeld, waardoor dit ook voor deze partijen zal gelden.

Uit de woonzorganalyse van de vastgestelde Woonzorgvisie Eijsden-Margraten 2023-2030 blijkt geen specifieke noodzaak om een geclusterd woonzorg-complex voor ouderen en zeker niet voor overige zorgvragers, te bouwen in Oost-Maarland. Om ouderen in Oost-Maarland door te laten stromen en meer woonzorggeschikte huisvesting te bieden, worden binnen het woningbouwplan Parrestraat-Pastoor Rosierstraat 25 nulreden-appartementen gerealiseerd. Deze appartementen zijn zeer geschikt om thuiszorg tot en met het zogenaamde 'volledig pakket thuis' (VPT) te leveren.

Uit de gegevens van *Funda* d.d. 4 februari 2025 blijkt overigens dat het pand niet meer te koop zou staan.

Ad 2 (Dalestraat 46A te Banholt)

De haalbaarheid van aankoop en herontwikkeling van deze locatie is onderzocht.

Conclusie is dat de herontwikkeling van deze locatie financieel niet haalbaar is, mede vanwege de vraagprijs. Bovendien zijn de op de locatie aanwezige loodsen verhuurd volgens de verkoopinformatie.

Bij deze locatie zouden spuit- en geurcirkel(s) van omliggende agrarische percelen en bedrijven opgelost moeten worden om te komen tot woningbouw ter plaatse.

Bezien zal worden of een eventuele combinatie met de ontwikkeling van woningbouw op het voormalige voetbalveld te Banholt (zie hieronder ad 3), (financiële) ruimte biedt om te komen tot een gecombineerde ontwikkeling (wellicht in de vorm van een tender). Het betreft dan eenzelfde benadering als in het voorstel dat wij uw raad gedaan hebben voor de ontwikkeling van het voormalige gemeenschapshuis in Sint Geertruid in combinatie met de ontwikkeling van de locatie naast de basisschool.

Mocht deze aanpak alsnog mogelijkheden bieden om te komen tot een herontwikkeling van de locatie Dalestraat 46A, dan zullen wij uw raad hierover nader informeren.

Ook voor de locatie Dalestraat 46A geldt overigens dat uit de gegevens van *Funda in business* per 4 februari 2025 blijkt dat deze locatie niet meer te koop zou staan.



banholt
bemelen
cadier en keer
eckelrade
eijsden
gronsveld
margraten
maradorp
mesch
mheer
noorbeek
oost-maarland
rijckholt
scheulder
st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Ad 3 (voormalig voetbalveld te Banholt)

De locatie van het voormalig voetbalveld te Banholt staat in de lijst van locaties die in de begroting 2025-2028 is opgenomen en de leidraad vormt voor de invulling van onze woningbouwopgave voor de komende jaren.

Voor deze locatie wordt in de loop van de eerste helft van 2025 op basis van 'tekenen en rekenen' inzichtelijk gemaakt wat de ontwikkelmogelijkheden zijn en wat een verantwoorde verwervingsprijs zou kunnen zijn.

Met de betrokken grondeigenaar worden al oriënterende gesprekken gevoerd.

Ad 4 (vaart maken met de moties 'woon-zorglocaties' en 'versnelling oplossing woningnood')

Het Uitvoeringsprogramma Woonzorgvisie Eijsden-Margraten 2025-2030 zal in het eerste kwartaal 2025 aan ons college ter vaststelling worden voorgelegd. Na vaststelling hiervan wordt uw raad via een RIB in kennis gesteld van het uitvoeringsprogramma.

Over de afhandeling van de motie 'Versnelling oplossing woningnood' hebben wij uw raad reeds bij brief d.d. 10 mei 2024 geïnformeerd. Deze brief treft u in de bijlage ter kennisname aan (zie bijlage RIB Motie CDA versnelling oplossing woningnood en motie EML flexwoningen).

Wij beschouwen de motie mogelijke ontwikkellocaties hiermee als afgedaan.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten,
De secretaris, De burgemeester,



Z/24/195297 - 685081



| | |
|----------------------------|------|
| Gemeente Eijsden-Margraten | |
| | BVO |
| 10 MEI 2024 | |
| Afschrift | Raad |

De Raad van de gemeente Eijsden-Margraten

Eijsden-Margraten: 10 mei 2024

Bezoekadres

Amerikaplein 1

6269 DA Margraten

Servicepunt

Breusterhof 2

6245 EL Eijsden

Postadres

Postbus 10

6269 ZG Margraten

tel 14043

of +31 (0)43 458 8488

fax +31 (0)43 458 8400

info@eijsden-margraten.nl

www.eijsden-margraten.nl

IBAN BNG

NL46BNGH0285148680

BIC BNGHNL2G

Onderwerp: Motie CDA versnelling oplossing woningnood en motie EML flexwonen op eigen erf

Geachte heer, mevrouw,

Bij de vaststelling van de programmabegroting 2024-2027 werden door uw raad unaniem de motie van het CDA 'Versnelling oplossing woningnood' en de motie van EML 'Flexwonen op eigen erf' aangenomen. Deze moties zijn als bijlagen bij deze brief gevoegd.

In de motie van het CDA wordt ons college verzocht om:

1. Actief naar locaties op zoek te gaan (in het kader van de overweging) om de woningnood tegen te gaan.
2. Daar waar mogelijk tijdelijke woningen te realiseren.

In de motie van EML wordt ons college verzocht om:

1. Te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor "Flexwonen op eigen erf" binnen de gemeente Eijsden-Margraten.
2. Met lef te kijken of er hiervoor beleid kan worden ontwikkeld.
3. De raad op de hoogte houden van de ontwikkelingen m.b.t. het onderzoek en het eventuele ontwikkelen van beleid. De eerste keer moet plaatsvinden voor het einde van het eerste kwartaal 2024.

Beantwoording Motie CDA:

Ad 1:

Op basis van de door uw raad op 20 februari jl. vastgestelde kaders voor de invulling van de woningbouwopgave tot 2030, zal ons college de ontwikkeling van de benodigde locaties ter hand nemen.

Specifiek voor de realisatie van tijdelijke woningen, hebben wij uw raad tijdens de Raadsthema bijeenkomst op 26 oktober 2023 o.a. geïnformeerd over de 6 locaties die ons college onderzoekt. Deze 6 locaties zijn uit een long-list van 19 locaties voorkeurslocatie overgebleven. De overige locaties zijn om uiteenlopende redenen (o.a. spuitcirkels, geluid en/of flora & fauna) afgevalen. Zoals aangegeven tijdens die bijeenkomst, zien wij in deze woningen met name een onderdeel van de oplossing voor

Behandeld door [REDACTED]
Bijlage(n) 3
Documentkenmerk(en) 666083 679145 679148

Uw brief van :
Uw kenmerk :
Pagina 1 van 4
Ons kenmerk : Z/24/195297/666101



banholt
 bemelen
 cadier en keer
 eckelrade
 ejsden
 gronsveld
 margraten
 manadorp
 mesch
 mheer
 noorbeek
 post maarland
 rijckholt
 scheulder
 st-geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

de huisvesting van statushouders. Deze is voor de periode 2023 – 2030 berekend op 160 woningen.

Uit de eerste tussenresultaten blijkt dat er op de 6 locaties plaats is voor in totaal ca. 36 woningen. Uit nog lopende en uit te voeren onderzoeken (o.a. stikstof, flora en fauna, geluid, parkeren, etc.) zal moeten blijken hoeveel woningen feitelijk gerealiseerd kunnen worden, rekening houdende met alle relevante randvoorwaarden. Inmiddels heeft ons college besloten om voor nog 3 locaties de mogelijkheden te verkennen voor de langere termijn. Om hoeveel woningen het hierbij kan gaan, is nog niet duidelijk.

Uw raad is onlangs door middel van een separate Raadsinformatiebrief geïnformeerd over de nadere invulling van onze huisvestingsopgave voor statushouders.

Uiteraard blijven wij als gemeente de komende jaren zoeken naar geschikte locaties voor tijdelijke woningen (niet alleen voor statushouders) en zullen wij waar mogelijk particuliere initiatieven faciliteren. Als dit betreft 'een straatje erbij' zullen wij hierover tijdig in overleg met de provincie gaan.

Ad 2:

Momenteel realiseren wij als gemeente één tijdelijke woning aan de Sebastiaanstraat in Margraten.

Aanvankelijk waren er ook plannen voor het realiseren van 3 respectievelijk 4 tijdelijke woningen binnen de plannen Karreweg Fase 2 (Sint Geertruid) en Mheerderweg Noord (Banholt). Uit het oogpunt van kwaliteit voor de lange termijn en een vergroting van het aantal te huisvesten personen (de permanente woningen zijn groter dan de tijdelijke woningen), is er voor gekozen om hier alsnog permanente woningen te realiseren.

Woningcorporatie Vanhier Wonen zal deze gaan bouwen en verhuren. Naar verwachting start de bouw in september 2024.

Zoals onder ad 1 aangegeven, wordt vooralsnog uitgegaan van de realisatie van in totaal ca. 36 woningen op de 6 bepaalde locaties en worden 3 locaties toegevoegd aan het plan van aanpak.

Onderstaande tabellen geven een beeld van de aanvragen van plannen voor tijdelijke woningen, woningsplitsingen, senioren woningen, mantelzorg, arbeidsmigranten en tiny houses die wij ontvangen en afgehandeld hebben in het jaar 2023:

1) *Tabel principeverzoeken*

Principeverzoeken

| omschrijving | aantal plannen | geen medewerking | | ingetrokken |
|---------------------|----------------|------------------|-------------|-------------|
| | | medewerking | medewerking | |
| tijdelijke woningen | 1 | | | 1 |
| woningsplitsingen | 14 | 13 | 1 | |
| senioren woning(en) | 4 | 1 | 2 | 1 |
| mantelzorg | 1 | 1 | | |
| arbeidsmigranten | 1 | 1 | | |
| tiny house | 1 | | 1 | |



banholt
bernielen
cadier en keer
eckelrade
eijdsen
gronsveld
margraten
manadorp
mesch
riheer
noorbek
oost maarland
rijckholt
scheulder
st geertraut

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

2) Tabel aanvragen omgevingsvergunningen

Omgevingsvergunningen

| omschrijving | aantal | | geen | |
|---------------------|---------|-------------|-------------|-------------|
| | plannen | medewerking | medewerking | ingetrokken |
| tijdelijke woningen | 2 | | 2 | |
| woningsplitsingen | 9 | | 9 | |
| senioren woning(en) | | | | |
| mantelzorg | | | | |
| arbeidsmigranten | | | | |
| tiny house | | | | |

Het moge duidelijk zijn dat de plannen voor tijdelijke woningen die ingediend worden, slechts een zeer klein gedeelte van onze woningbouwopgave invullen. Waar dit ruimtelijk verantwoord is, wordt meegewerkt aan dergelijk initiatieven. De jaren voorafgaand aan 2023 geven overigens eenzelfde beeld.

Door middel van de periodieke Raadsinformatiebrief over de voortgang van de woningbouwplannen in relatie tot onze opgave, zullen wij uw raad op de hoogte houden over de realisatie van tijdelijke woningen als onderdeel van onze totale woningbouwopgave.

Ons college gaat er vanuit dat met deze beantwoording de motie van het CDA als afgedaan beschouwd kan worden.

Beantwoording motie EML:

De interne richtlijn 'Woningsplitsingen, wonen-achter-wonen' is aangevuld met het onderdeel pre-mantelzorgwoningen. Dit op grond van de motie en gestelde uitgangspunten. Ook zijn de juridische uitgangspunten, benamingen en regelgeving aangepast aan de Omgevingswet.

Met de toevoeging van pre-mantelzorgwoningen komen er meer mogelijkheden voor de realisatie van een woonvorm op eigen erf, naast de huidige mantelzorg woningen. Inhoudelijk wordt er volledigheidshalve verwezen naar de richtlijn, meer specifiek naar hoofdstuk 6.

De inhoudelijke bepalingen van woningsplitsingen en wonen-achter-wonen zijn inhoudelijk niet gewijzigd. Wel is in het kader van de ruimtelijke afwegingen de toetsing onder de Omgevingswet opgenomen: een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie. Hier zal bij nieuwe aanvragen aan worden getoetst.

De aangevulde en geactualiseerde interne richtlijn 'Woningsplitsingen, wonen-achter-wonen en pre-mantelzorgwoningen' versie d.d. 5 april 2024 treft u als bijlage aan.



Ons college gaat er vanuit dat met deze beantwoording ook de motie van EML als afgedaan beschouwd kan worden.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten,
De gemeentesecretaris De burgemeester



barholt
bemelen
cadier en keer
eckelrade
eijsden
gronsveld
margraten
maradorp
mesch
milheer
noorbeek
oost maarland
rijckholt
scheuider
st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

ten. akkoord



MOTIE – Versnelling oplossing woningnood

DE RAAD VAN DE GEMEENTE EIJSDEN-MARGRATEN

In vergadering bijeen op 7 november 2022

Behandelende de Programmabegroting 2024 en meerjarenbegroting

CONSTATERENDE DAT

- Er behoefte bestaat aan woonruimte voor diverse doelgroepen zowel permanent als tijdelijk. (alleenstaanden, senioren, starters, woonurgente/statushouders, vluchtelingen).
- Woningbouw opgave in gemeente Eijsden-Margraten groot is.
- Er woonconcepten zijn die snel te realiseren zijn.

OVERWEGENDE DAT

- De minister in mei een brief aan de tweede kamer heeft gestuurd over het beter benutten van de bestaande woonvoorraad. Daarin worden microwoningen als optie genoemd. Deze ontwikkelingen kansen bieden voor Flexwonen (kangoeroe woningen) op eigen erf binnen onze gemeente.
- Locaties met tijdelijke woningen een oplossing kunnen bieden voor diverse doelgroepen.

VERZOEKT HET COLLEGE OM

in het kader van de overweging

- Actief naar locaties opzoek te gaan om de woningnood tegen te gaan.
- Daar waar mogelijk tijdelijke woningen te realiseren.

En gaat over tot de orde van de dag.

CDA fractie



Unaniem aangenomen



Eijsden Margraten Lokaal

MOTIE FLEXWONEN OP EIGEN ERF

DE RAAD VAN DE GEMEENTE EIJSDEN-MARGRATEN

In vergadering bijeen op 7 november 2023

Behandelende de Programmabegroting 2024-2027

CONSTATERENDE DAT

- Behoeft bestaat aan woonruimte voor mantelzorg met een tijdelijk karakter op eigen erf.

OVERWEGENDE DAT

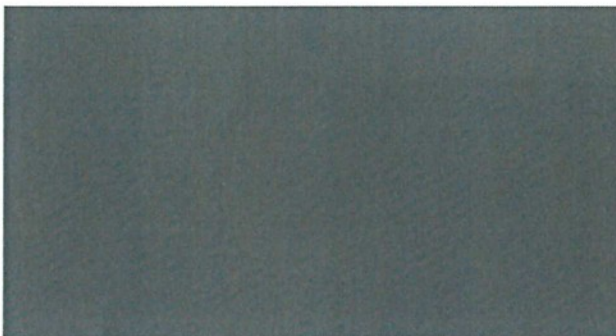
- De minister in mei een brief aan de Tweede Kamer heeft gestuurd over het beter benutten van de bestaande woonvoorraad. Daarin worden microwoningen als optie genoemd.
- Deze ontwikkelingen kansen bieden voor Flexwonen op eigen erf binnen onze gemeente

VERZOEKT HET COLLEGE OM:

- Te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor 'Flexwonen op eigen erf' binnen de gemeente Eijsden-Margraten.
- Met lef te kijken of er hiervoor beleid kan worden ontwikkeld.
- De raad op de hoogte te houden van de ontwikkelingen m.b.t. het onderzoek en het eventuele ontwikkelen van beleid. De eerste keer moet plaatsvinden voor het einde van het eerste kwartaal 2024.

En gaat over tot de orde van de dag.

EML fractie



Interne richtlijn woningsplitsingen, wonen-achter-wonen en pre-mantelzorgwoningen
Versie 5 april 2024

1. Aanleiding

Het college heeft eind 2023 in relatie tot de woningenvraag verzocht om de geldende interne richtlijn (versie 22 maart 2023) nogmaals te bekijken en waar nodig te actualiseren. Vanuit de Teams RO en Wonen is dit bekeken in combinatie met de door EML ingediende motie van 7 november 2023.

Motie: Verzoekt het college om:

- Te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor "Flexwonen op eigen erf" binnen de gemeente Eijsden-Margraten.
- Met lef te kijken of er hiervoor beleid kan worden ontwikkeld.
- De raad op de hoogte houden van de ontwikkelingen m.b.t. het onderzoek en het eventuele ontwikkelen van beleid. De eerste keer moet plaatsvinden voor het einde van het eerste kwartaal 2024.

Voor de volledige motie wordt verwezen naar bijlage 1.

Na aanleiding van deze motie zijn er diverse gesprekken gevoerd met de fractievoorzitter van EML ter verdieping en verduidelijking van de inhoud en strekking van de motie. Overigens was bij deze gesprekken ook de fractievoorzitter van het CDA aanwezig, omdat de motie van het CDA van 7 november 2023 ook nader is besproken.

De gesprekken hebben geleid tot de volgende uitgangspunten in navolging van de motie van EML – "Flexwonen op eigen erf":

- *Als het gaat om flexwoningen dan constateren we dat dit een ruim begrip is en voor meerdere uitleg vatbaar;*
- *Er dient sprake te zijn van een familiale band tussen de bewoner van het 'hoofdpand' en de bewoner van de tijdelijke woning op het perceel;*
- *Hier moeten ook pre-mantelzorgwoningen onder vallen;*
- *Er dient sprake te zijn van een tijdelijke situatie;*
- *Ongewenste ontwikkelingen tegengaan, dus b.v. geen bouw in 2 lagen (met kap), of verhuur/verkoop aan derden.*
- *Ook de belangen van omwonenden moeten gerespecteerd worden.*

Verder is geconcludeerd dat de gemeente al een ruim beleid voor woningsplitsing (o.a. minimaal 50 m²) hanteert;

De bovenstaande uitgangspunten zijn meegenomen bij het actualiseren van deze geldende interne richtlijn.

2. Inleiding

In 2022 was de aanleiding voor het opstellen van deze richtlijn het ontvangen van een aantal (principe)aanvragen voor woningsplitsingen. Het splitsen van een woning is doorgaans in strijd met het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan), omdat daarmee het aantal maximaal toegestane woningen wordt overschreden. In die gevallen moet een ruimtelijke en beleidsmatige afweging worden gemaakt of en onder welke voorwaarden aan de woningsplitsing kan worden meegewerkt. Vanuit beleidsmatig oogpunt (lokale woonvisie, provinciale woondeal) kan het uitbreiden van het aantal woningen wenselijk zijn, gelet op de huidige en toekomstige woonbehoefte. Daarbij blijft als uitgangspunt gelden dat sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening. Een afweging waarbij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden geborgd voor de initiatiefnemer, de nieuwe bewoner(s) en ook de omwonenden.

Zo komt het regelmatig voor dat een beoogde woningsplitsing leidt tot "wonen achter wonen". Bijvoorbeeld bij het omvormen van carrévormige bebouwing of bebouwing op een achtererf naar woonruimte. In beginsel kent "wonen achter wonen" op voorhand negatieve ruimtelijke effecten, maar er kunnen zich ook situaties voordoen waarin wel degelijk kan worden meegewerkt aan "wonen achter wonen".

Mede gezien vanuit het oogpunt van het zorgvuldigheidsbeginsel, rechtszekerheidsbeginsel en het gelijkheidsbeginsel is het van belang dat initiatieven voor woningsplitsing op eenzelfde wijze worden beoordeeld. Dat geldt zowel voor de beleidsmatige voorwaarden (bijvoorbeeld minimale oppervlakte,

doelgroepen) als voor de ruimtelijke aspecten. Hoewel elk initiatief voor woningsplitsing en/of "wonen achter wonen" op zichzelf zal moeten worden beoordeeld, draagt deze richtlijn bij aan een zorgvuldige, gelijkwaardige en consequente beoordeling en motivering.

Daarbij geldt dat indien een plan niet voldoet aan de beleidsmatige voorwaarden, in beginsel geen medewerking wordt verleend. Voor de ruimtelijke aspecten ligt dat anders: de genoemde aspecten vormen geen zelfstandige argumenten om wel of geen medewerking te verlenen. Wel kunnen de in deze richtlijn opgenomen aspecten helpen bij het maken van de afweging of een woningsplitsing ruimtelijk aanvaardbaar is. Die ruimtelijke aspecten komen voornamelijk aan de orde bij "wonen achter wonen".

Kortom, plannen voor woningsplitsing worden getoetst aan de hand van paragraaf 3. Indien daarbij sprake is van "wonen achter wonen" worden de aspecten uit paragraaf 4 bij de beoordeling betrokken. Een plan dat voldoet aan de criteria uit paragraaf 3, maar op grond van paragraaf 4 op onoverkomelijke bezwaren stuit, zal niet op medewerking kunnen rekenen. Overigens hoeft niet bij alle woningsplitsingen sprake te zijn van "wonen achter wonen", bijvoorbeeld bij verticale splitsing met een eigen entree. Verder zijn er verschillende vormen van "wonen achter wonen", zoals vrijstaande nieuwbouw op een achter terrein, uitbreiding van bestaande bebouwing, horizontale splitsing zonder uitbreiding van de bebouwing en verticale splitsing van een bestaand gebouw. Vanzelfsprekend hoeven daarbij alleen de aan de orde zijnde aspecten uit paragraaf 4 te worden betrokken.

Deze richtlijn heeft geen juridische status. Er is bewust voor gekozen om geen beleidsregels in de zin van artikel 4:84 van de Awb vast te (laten) stellen. Enerzijds omdat de voordelen daarvan beperkt zijn (elk individueel geval dient alsnog gemotiveerd te worden), anderzijds omdat we op dit moment ruimte willen houden voor het door ontwikkelen van deze richtlijn en daarmee snel kunnen inspelen op de veranderende vraag vanuit de woningbehoefte. Of een toevoeging van bijvoorbeeld in dit geval de richtlijnen voor pré-mantelzorgwoningen En in dit geval de juridische aanpassingen in relatie tot o.a. de procedure onder nieuwe Omgevingswet.

Conclusies

Conclusies naar aanleiding van de toegevoegde aanleiding en geactualiseerde inleiding. De hoofdstukken 2, 3 en 4 zijn qua ruimtelijke uitgangspunten niet gewijzigd, omdat deze passen bij de huidige vraag en ook in lijn zijn met de verwachtingen vanuit de motie van EML (de gemeente hanteert al een ruim beleid in relatie tot woningsplitsing). Wel zijn de bepalingen en procedures waar nodig omschreven naar de Omgevingswet. Bijvoorbeeld: "een goede ruimtelijke ordening" is nu "een evenwichtige toedeling van functies aan locaties".

Verder is hoofdstuk 6 met uitgangspunten voor pre-mantelzorgwoningen toegevoegd.

3. Beleidskader

Het beleidskader van Eijsden-Margraten voor woningen wordt gevormd door de gemeentelijke Woonvisie "Samen bouwen aan de Toekomst 2019-2025" en de Limburgse Woondeal. In de Woonvisie zijn de volgende speerpunten opgenomen:

1. De **doelgroep starters** waarvoor de gemeente meer toegang wil creëren binnen de bestaande woning- en/of planvoorraad, met als doel dat het aantal koopwoningen voor starters te verhogen. Als dit (financieel) onmogelijk blijkt dat zullen deze woningen worden gerealiseerd via nieuwe capaciteit waarvoor gecompenseerd wordt om een bijdrage te kunnen leveren aan het transformeren van de woning- en/of planvoorraad.
2. De **doelgroep oudere doorstromers** waarvoor woningen gerealiseerd worden binnen de kernen en binnen het bestaand vastgoed of op locatie waar een dergelijke herbestemming ruimtelijke en volkshuisvestelijk verantwoord is.
3. Het bieden van goede faciliterende mogelijkheden om de woningen voor de **doelgroep langer thuis woners** levensloopbestendig te maken en voor de **doelgroep die niet** meer langer kan thuis wonen geclusterde woonzorgvormen creëren binnen het bestaand vastgoed, passend binnen het gemeentelijke woonzorgbeleid.
4. Het realiseren van voldoende kwalitatief aanbod van betaalbare huurwoningen voor de **bijzondere doelgroepen** (waaronder statushouders, woonurgenten, gehandicapten en ggz-patiënten), bij voorkeur binnen het bestaand vastgoed binnen de kernen en waar nodig en mogelijk deze realiseren via bijzondere (tijdelijke) huisvesting.
5. Het invulling geven aan de stimulerende, faciliterende en waar mogelijk sturende rol ten aanzien van de **verduurzaming** van de woningvoorraad.

6. De instandhouding van **leefbare kernen** waarbij de gemeente goede burgerwooninitiatieven zo veel mogelijk faciliteert.

Om deze speerpunten te bereiken is de gemeente overgeschakeld van een bouwvisie naar een transformatievisie. Dit onder meer vanwege het wijzigen van de woonvraag (meer 1-2 persoons huishoudens). In de Woonvisie zijn onder meer de volgende afspraken opgenomen:

- De focus wordt gelegd naar bestaande woningvoorraad om toekomstig overschot te voorkomen (starters)
- Woningbouw wordt gerealiseerd binnen de kernen en binnen het bestaand vastgoed of op locatie waar herbestemming verantwoord is (oudere doorstromer en bijzondere doelgroepen)

In de Limburgse Woondeal, waaraan de gemeente Eijsden-Margraten haar input heeft geleverd en die bindend is voor iedere gemeente, is onder meer bepaald dat 2/3 van de nieuwbouw het betaalbare huur- of koopsegment moet zijn, waarbij gestreefd moet worden naar 30% sociale koop. Met deze afspraak wil de Minister aan de woonbehoefte van jongeren, ouderen en bijzondere doelgroepen (waaronder statushouders) tegemoet komen.

4. Woningplitsing

Het meewerken aan woningplitsing (onder voorwaarden) kan bijdragen aan de speerpunten, afspraken en opgaven uit de Woonvisie en de Limburgse Woondeal. In bepaalde onderdelen van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplannen)(vanaf nu genoemd omgevingsplan) wordt al voorzien in een binnenplanse omgevingsplanactiviteit voor het realiseren van woningen in monumentale gebouwen en grote bouwvolumes. Zo kent het omgevingsplan (bestemmingsplan kern Eijsden 2013) een binnenplanse omgevingsplanactiviteit voor het splitsen van monumentale gebouwen en grote bouwvolumes:

Artikel 22.4.1 Splitsen van monumentale gebouwen en grote bouwvolumes

Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels ten behoeve van het splitsen van monumentale gebouwen en grote bouwvolumes in meerdere woningen met dien verstande dat:

- a. het te splitsen gebouw een inhoud heeft van ten minste 800 m³ binnen het bouwvlak;*
- b. iedere nieuwe woning afzonderlijk een inhoud heeft van ten minste 300 m³ binnen het bouwvlak;*
- c. de bouwmassa niet groter wordt;*
- d. voldaan kan worden aan de parkeernormen;*
- e. de woningbouw past binnen de afspraken die gemaakt zijn in het kader van het regionaal volkshuisvestingsbeleid qua aantal en fasering;*
- f. door bodemonderzoek vooraf is vast komen te staan dat er vanuit milieu hygiënisch oogpunt geen bezwaren bestaan tegen realisering van de woningen ter plekke;*
- g. wordt aangetoond dat sprake is van een goed (akoestisch) leefklimaat in de woning;*

Het omgevingsplan (bestemmingsplan Cadier en Keer) kent de volgende binnenplanse omgevingsplanactiviteiten voor de instandhouding van monumentale of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing:

Artikel 13.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van:

- a. Het bepaalde in 13.2.2 onder c voor het toevoegen van een woning aan het aantal woningen aanwezig binnen een bouwvlak op het moment van tervisielegging van dit plan, mits:*
 - 1. dit noodzakelijk is ten behoeve van de instandhouding van monumentale of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;*
 - 2. de woningbouw past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma.*
 - 3. het te splitsen gebouw een inhoud heeft van ten minste 750 m³ ;*
 - 4. de cultuurhistorische en/of architectonische waarden van de bebouwing niet worden aangetast;*
 - 5. vanuit milieu hygiënisch oogpunt een verantwoord woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.*
 - 6. de geluidbelasting op de nieuwe woningen niet hoger is dan de voor wegverkeerslawaai geldende voorkeursgrenswaarde, of een hogere grenswaarde die in het kader van de Wet geluidhinder is verleend. In het laatste geval moeten de verblijfsruimten van de woning in overwegende mate aan de geluidluwe zijde worden gesitueerd;*
 - 7. aangrenzende landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden en belangen, dan wel functies niet onevenredig worden aangetast of in hun mogelijkheden worden beperkt.*

8. *De parkeerbalans in de omgeving niet onevenredig wordt verstoord.*
9. *Indien de gronden binnen de aanduiding 'overige zone - buiten rode contour' liggen, wordt voldaan aan het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten.*

Om gebruik te maken van deze omgevingsplanactiviteit moet een initiatief aan alle voorwaarden van de binnenplanse omgevingsplanactiviteit voldoen. Daarnaast geldt dat het college beleidsruimte heeft om te beslissen of het gebruik zal maken van zijn bevoegdheid om af te wijken van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Dit betekent dat het college de keuze heeft om zijn bevoegdheid tot afwijking van het tijdelijk omgevingsplan al dan niet te gebruiken. Wel moet het college de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de beleidsruimte goed motiveren. De hieronder weergegeven criteria geven een (nadere) invulling aan het begrip "een evenwichtige toedeling van functies aan locaties."

4.1. Criteria splitsen pand naar woningen

Onderstaande criteria worden gehanteerd bij conceptverzoeken, vergunningaanvragen en ruimtelijke plannen voor het realiseren van woningen in bestaande bebouwing. De criteria kunnen zowel via een binnenplanse omgevingsplanactiviteit of buitenplanse omgevingsplanactiviteit worden beoordeeld. De criteria vormen een aanvulling op, ofwel een uitwerking van het criterium "een evenwichtige toedeling van functies aan locaties". Dit houdt in dat het voldoen aan de criteria voor woningsplitsing niet per definitie leidt tot medewerking aan een initiatief. Een initiatief zal in alle gevallen moeten voldoen aan het criterium van "een evenwichtige toedeling van functies aan locaties".

Criteria:

1. De nieuw te vormen woning(en) worden gerealiseerd in bestaande bebouwing in een woonbestemming.
2. De nieuw te vormen woning(en) heeft/hebben ieder een gebruiksoppervlakte (GBO) van minimaal 50 m².
3. Tot het GBO wordt niet gerekend de op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving verplichte bergruimte.

Voorbeeld:

Als een bestaand pand wordt omgevormd naar 3 woningen, dient elke van deze 3 woningen in een GBO van minimaal 50 m² te voorzien. Ook dient elk van deze woningen te voorzien in een bergruimte zoals voorgeschreven in het Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl) . Een pand van 150 m² kan derhalve niet worden gesplitst in 3 panden van 50 m², omdat er in dat geval niet in (voldoende) bergruimte kan worden voorzien.

Toelichting:

De gebruiksoppervlakte-eis wordt gesteld om een minimale woonkwaliteit voor zelfstandige woonruimte te waarborgen. De eis sluit aan bij de groeiende behoefte aan woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. Daarnaast geldt deze eis als een waarborg om te voorkomen dat bij splitsing van bestaande woningen de leefbaarheid in de omgeving verslechtert. Door een toename van het aantal gesplitste woningen neemt de belasting op de directe

5. Wonen achter wonen

Onderstaande aspecten kunnen aan de orde komen bij de beoordeling van conceptverzoeken, vergunningaanvragen en ruimtelijke plannen die strijdig zijn met het omgevingsplan en waarbij sprake is van "wonen achter wonen". In beginsel kent "wonen achter wonen" op voorhand negatieve ruimtelijke effecten, maar er kunnen zich ook situaties voordoen waarin wel degelijk kan worden meegewerkt aan "wonen achter wonen" (bijvoorbeeld bij behoud carrévormige hoeses en kloostergebouwen). Daarbij komt dat elke casus anders is. Om een overzicht te hebben van de betrokken aspecten, om een bestendige praktijk te ontwikkelen en om een deugdelijke motivering te maken kan onderstaande tabel worden toegepast. De genoemde aspecten vormen op zich zelf staand geen argument om wel of geen medewerking te verlenen. Wel kunnen deze overwegingen helpen bij het maken van de afweging.

Indien op voorhand reeds duidelijk is dat überhaupt niet kan worden meegewerkt aan het toevoegen van een of meerdere woningen, bijvoorbeeld vanwege richtafstanden, woonbeleid of andere aspecten van ruimtelijke ordening, wordt aan deze overwegingen inzake "wonen achter wonen" niet toegekomen.

Ook bij "wonen achter wonen" kan de "Ja, mits" praktijk worden toegepast. Er kan een positieve grondhouding in algemene zin bestaan, voorzien van het advies om de plannen aan de hand van de geconstateerde bezwaren aan te passen of uit te werken.

5.1. Tabel aspecten "wonen achter wonen"

| Aspecten | Overwegingen |
|--|--|
| Ontsluiting / bereikbaarheid | |
| Is de toegang rechtstreeks bereikbaar vanaf de openbare weg / openbaar gebied? | <ul style="list-style-type: none"> - Verkeersbewegingen dienen zo veel mogelijk ten laste te komen van de eigen woning, niet ten laste van de buren. - Verder moet voorkomen worden dat de toegang tot een woning afhankelijk wordt gesteld van bijvoorbeeld het vestigen van een erfdienstbaarheid of toestemming/medewerking van derden anderszins. Dit kan een inbreuk op de privacy betekenen, maar kan ook (op termijn) een bron zijn van conflicten tussen buren. Als één gezamenlijke ontsluiting slechts mogelijk is of zelfs gewenst is (bij carrévormige gebouwen), dan moet de openbare ontsluitingsruimte binnen de planlocatie duidelijk zijn en niet afhangen van (privaatrechtelijke) erfdienstbaarheden. - Is sprake van een achteringang/achterom? - Is kadastrale splitsing mogelijk? - Wat is de afstand tot de openbare weg? - Daarnaast is het wenselijk dat elke woning een eigen toegang heeft in verband met bereikbaarheid door hulpdiensten en toezicht / sociale controle. |
| Is parkeren op eigen terrein mogelijk? | <ul style="list-style-type: none"> - Vanuit parkeerproblematiek dient elke woning te voorzien in parkeren op eigen terrein (parkeernormen). Maar ook vanuit het oogpunt van (moderne) bereikbaarheid dient een woning goed bereikbaar te zijn met een auto. - Ook het parkeren/stallen van bijvoorbeeld fietsen of scooters kan voor overlast zorgen. - Indien een initiatiefnemer niet aan de parkeernormen van Bijlage 2 bij het "Parapluplan Parkeren" kan voldoen, kan het document Beleidslijn Parkeerbijdrage Eijsden-Margraten worden toegepast. Dit via artikel 4.1, onderdeel e, sub 2 (op een andere redelijke wijze in de nodige parkeerruimte voorzien). Er zal dan een financiële bijdrage moeten worden betaald, waarmee de gemeente de verplichting op zich neemt om een parkeerplaats te realiseren. Met dit noodmiddel ('afkoping') wordt ontheffing verleend van de parkeernorm en moet pas worden ingezet als ook daadwerkelijk op een redelijke afstand (en dat is geen 750m) tot de woning(en) parkeerplaatsen aangelegd kunnen worden. Dat deze mogelijkheid een noodmiddel is mag blijken uit het feit dat de aan te leggen parkeerplaatsen openbaar zijn en dus niet specifiek door de bewoners van de nieuwe woningen geclaimd kunnen worden. Daarnaast wordt de vergunning van de woning(en) niet ingetrokken als naar 10 jaar blijkt dat de ooit 'afgekochte' parkeercapaciteit door of namens ons toch niet binnen een straal van 750m van het ontwikkelperceel aangelegd kan worden. Deze noodmaatregel is misschien wel juridisch dekkend/kloppend, maar draagt niet of nauwelijks bij aan een verbeterende feitelijke en ruimtelijke situatie van of voor de ontwikkellocatie. |
| Gevolgen directe omgeving | |

| | |
|---|--|
| Is sprake van een onwenselijke verdichting van het aantal woningen? | <ul style="list-style-type: none"> - Door het toevoegen van woningen kan een omgeving zodanig verdichten dat daardoor meer negatieve ruimtelijke effecten optreden. Hoe meer mensen, hoe meer verkeersbewegingen, stembeluid, etc. - Op sommige locaties kan verdichting meer in de rede liggen (dorpskern) dan op andere locaties (landelijk gelegen bebouwing). |
| Is sprake van een intensivering van het gebruik? | <ul style="list-style-type: none"> - Bijvoorbeeld indien een winkelpand of kantoorpand wordt omgezet in één of meerdere woningen. |
| Is sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen? | <ul style="list-style-type: none"> - Dit spreekt voor zich. |
| Stemmen de eigenaren / belanghebbenden van de belendende percelen in met de toevoeging? | <ul style="list-style-type: none"> - Ook als de burens instemmen, kan het zijn dat de ontwikkeling onwenselijk is. Immers, mensen verhuizen en woningen worden verkocht. Ook voor de rechtsoptvolgers dient een goed woon- en leefklimaat te worden gewaarborgd. Daarnaast kan een ontwikkeling ruimtelijke gevolgen hebben voor meerdere bewoners in de straat/directe omgeving dan alleen de directe eigenaren/gebruikers van de belendende percelen. - Dit geldt zowel vanwege het afwijken van milieuzonering(en) als voor de procedurele (bezwaar en beroep) en economische (planschade) uitvoerbaarheid. |
| Ruimtelijk / leefbaarheid | |
| Heeft elke woning een buitenruimte/tuin? | <ul style="list-style-type: none"> - Vanuit leefbaarheid en welzijn is het wenselijk dat elke woning een buitenruimte heeft. Verder dient vanuit het Bbl bergingsruimte aanwezig te zijn (fietsen, afvalbakken). |
| Wat is de afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen? | <ul style="list-style-type: none"> - Hoe dichterbij de burens, hoe meer ruimtelijke effecten zij ondervinden. |
| Wat is de grootte van het (totale) perceel? | <ul style="list-style-type: none"> - Bestaan er door de splitsing voldoende leefbare percelen voor de beoogde woningen? |
| Geluid | <ul style="list-style-type: none"> - Wordt voldaan aan geluidsnormen? |
| Uitzicht | <ul style="list-style-type: none"> - Verslechtert het uitzicht van de omliggende woningen? |
| Stedenbouwkundig | |
| Kan worden voldaan aan het Bbl? | <ul style="list-style-type: none"> - Denk bijvoorbeeld aan verplichte bergingruimte of daglichttoetreding. |
| Wordt de bouwmassa / bebouwde oppervlakte vergroot? | <ul style="list-style-type: none"> - Indien sprake is van een groot pand, kan het in de rede liggen om mee te werken aan splitsing. Bijvoorbeeld als het pand in de praktijk veel te groot is om als één enkele woning te dienen, of als herbestemming op een andere wijze niet mogelijk is. Wellicht kan dan gebruik worden gemaakt van een binnenplanse omgevingsplanactiviteit. Indien het creëren van (meer) woningen enkel mogelijk is na een uitbreiding c.q. intensieve verbouwing, kan de vraag worden gesteld wat de noodzaak voor de splitsing is en of het niet beter is om elders woningen te realiseren. Kortom, is de voorgenomen herbestemming wel gewenst of is sloop uit ruimtelijk oogpunt niet de beste optie. |
| Vindt een uitbreiding plaats aan de achterzijde of de voorzijde? | <ul style="list-style-type: none"> - Als een woningtoevoeging tot gevolg heeft dat "naar achteren" wordt gebouwd, wordt de afstand tot de openbare weg groter. De bereikbaarheid zal dan minder goed zijn, net als de mogelijkheden van toezicht/sociale controle. Ook verandert de ruimtelijke structuur. Verder zal een dergelijke woning eerder grenzen aan tuinen van burens. - Het kan voordeliger zijn om een pand horizontaal te splitsen in plaats van verticaal. In dat geval kan elke woning een eigen toegang aan de |

| | |
|--|---|
| | <p>voorzijde hebben, kan meer toezicht/sociale controle plaatsvinden en wordt minder afgeweken van de ruimtelijke structuur.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Leidt een splitsing tot een gezamenlijke uitweg, dan moet overwogen worden hier een openbare verkeersruimte van te maken, waardoor privaatrechtelijke erfdienstbaarheden geen rol spelen. Beoordeeld moet dan worden in hoeverre aan de vereiste parkeercapaciteit tegemoet gekomen kan worden. |
| Hoe is de zichtbaarheid vanaf de openbare weg? | <ul style="list-style-type: none"> - Het is wenselijk dat elke woning zichtbaar is vanaf de openbare weg. Dit in verband met bereikbaarheid door hulpdiensten en toezicht / sociale controle. Uitzonderingen kunnen worden gemaakt om monumentale of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in stand te kunnen houden (bijv. carrévormige gebouwen en kloosters, waarbij de achterzijde niet altijd zichtbaar is vanaf de openbare weg). - Zie ook hierboven (ontsluiting/bereikbaarheid). |
| Wordt de stedenbouwkundige opzet behouden? | <ul style="list-style-type: none"> - Denk bijvoorbeeld aan de kavelstructuur of historische lintbebouwing. |
| Leidt het plan tot verrommeling van de omgeving? | |
| Beleidsmatig | |
| Betreft het een leegstaand pand of is sprake van een 'rotte plek'? | <ul style="list-style-type: none"> - Indien een locatie een geschiedenis heeft van leegstand, slecht onderhoud, vandalisme etc. kan het toevoegen van woningen positieve ruimtelijke effecten hebben (leefbaarheid, toezicht). |
| Zijn er andere mogelijkheden tot herbestemming? | <ul style="list-style-type: none"> - Is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden tot herbestemming? - Is sprake van functieverlies van het her te bestemmen gebouw? - Is het noodzakelijk dat, anders dan financiële belangen van de eigenaar, het her te bestemmen gebouw vanwege zijn waarden in stand wordt gehouden? - Welk algemeen ruimtelijk belangen wordt met deze herbestemming beoogd (monumentale/cultuurhistorische belangen, herbestemming 'rotte plek', volkshuisvestelijk belang, verbetering woon- en leefklimaat van omgeving). |
| Daadwerkelijke realisatie van het bouwplan | <ul style="list-style-type: none"> - Om tegemoet te komen aan de woonbehoefte met het plan na medewerking ook daadwerkelijk binnen een bepaalde termijn (zie beleid "Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021" worden gerealiseerd en niet dienen als toekomstig investeringsobject voor de initiatiefnemer). |
| Draagt het plan bij aan het oplossen van de woningproblematiek? | <ul style="list-style-type: none"> - Voorziet het plan in woontype waaraan behoefte is (huur/koop, prijssegment, doelgroep)? M.a.w. draagt het plan bij aan het algemeen belang of enkel aan de belangen van de initiatiefnemer? |
| Betreft het een monumentaal pand, cultuurhistorisch beeldbepalend pand of een zeer groot pand? | <ul style="list-style-type: none"> - Kan bijvoorbeeld gebruik worden gemaakt van een bestaande binnenplanse omgevingsplanactiviteit voor grote panden of monumentale panden? - Is het noodzakelijk dat het pand in zijn verschijningsvorm behouden blijft of dat de bestaande bebouwing gehandhaafd blijft (is sloop een betere oplossing)? |
| Buitengewoon buitengebied | <ul style="list-style-type: none"> - Zijn er richtinggevende uitspraken over bijv. bebouwing in dorpslinten, herbestemming van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen etc. van toepassing? |

5.2. Jurisprudentie “wonen achter wonen”

| | |
|--|--|
| <p>Karakter en structuur van bebouwingslint</p> <p>(ECLI:NL:RVS:2010:BN7036, zie ook ECLI:NL:RVS:2021:433)</p> | <p>"De raad wijst verder op het beleid dat aan het plan ten grondslag ligt en dat is gericht op behoud en bescherming van het <u>karakter en de structuur van de historische dorpslinten</u>. De dorpslinten zijn belangrijke identiteitsdragers voor de stad en dragen bij aan het historisch besef. De Dorpsstraat is zo'n historisch lint. Een van de belangrijkste kenmerken van het lint is dat het zich in één richting ontwikkeld heeft. Die structuur wordt door het bestemmingsplan en het daaraan ten grondslag liggende beleid beschermd. <u>Om die reden wordt wonen achter wonen binnen het lint niet toegestaan</u>. Het legaliseren van illegale bewoning van het desbetreffende pand zou dit beleid doorkruisen en een ongewenste precedentwerking hebben."</p> |
| <p>Stedenbouwkundig oogpunt, korte afstand van burelen, ontsluiting</p> <p>(ECLI:NL:RVS:2012:BW1581)</p> | <p>"De wens van [appellant sub 5] ter plaatse ziet op het toevoegen van twee woningen op het nagenoeg achterste gedeelte van het perceel [...]. Het plan voorziet hier niet in. De raad heeft zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het uit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk is ter plaatse te voorzien in woningbouw. Hierbij neemt de Afdeling in aanmerking dat het standpunt van de raad juist is dat met woningbouw ter plaatse een <u>tweede bebouwingszone wordt gecreëerd achter het bestaande lint</u> Koewijzend. Voorts heeft de raad van belang kunnen achten dat de beoogde woningbouw op ongeveer 10 meter afstand is voorzien van de woning van [partij sub 1] aan [locatie sub 8] en dat [partij sub 1] te kennen heeft gegeven <u>niet met de plannen van [appellant sub 5] te kunnen instemmen</u>. Verder heeft de raad bij zijn afweging kunnen betrekken dat de gronden thans <u>niet aan een ontsluitingsweg zijn gelegen</u>."</p> |
| <p>Kavelstructuur, privacy, verdichting van bebouwing</p> <p>(ECLI:NL:RVS:2010:BN5734)</p> | <p>"In de plantoelichting is vermeld dat bekend is dat recreatiewoningen op particuliere erven permanent worden bewoond. Besloten is echter om geen woonbestemming toe te kennen aan de recreatiewoningen. Uit ruimtelijk stedenbouwkundig oogpunt is een woonbestemming niet gewenst onder andere omdat de recreatiewoningen vaak op achtererven staan, er sprake zal zijn van wonen achter wonen, <u>de bereikbaarheid en de kavelstructuur niet bedacht zijn op een woonsituatie</u>, er sprake kan zijn van de <u>aantasting van privacy</u> en een woonbestemming bovendien kan leiden tot <u>planschade en een verdichting van bebouwing</u>. Voor enkele gevallen is gelet op de specifieke ruimtelijke structuur een uitzondering gemaakt, aldus de plantoelichting.</p> <p>2.4.4. De raad heeft zich terecht op het standpunt gesteld dat de door [appellant sub 8] gewenste permanente bewoning niet past in het beleid, als verwoord in overweging 2.4.3.."</p> |
| <p>Verrommeling, ontsluiting, bereikbaarheid, toezicht, privacy, intensiever gebruik</p> <p>(ECLI:NL:RVS:2021:167)</p> | <p>"Het college heeft aan de weigering om omgevingsvergunning te verlenen voor afwijking van het bestemmingsplan ten grondslag gelegd dat het de vaste gedragslijn hanteert dat het wonen achter wonen, of tweedelijns bewoning, niet toestaat. Volgens het college leidt wonen achter wonen over het algemeen tot een <u>verrommeling van de stedenbouwkundige omgeving</u> en tot strijd met een goede ruimtelijke ordening. Bij de beoordeling van de aanvraag heeft het college verder in aanmerking genomen dat in dit geval het pand geheel wordt omsloten door de carrévormige woonbebouwing, zodat vanuit alle aangrenzende eerstelijnsbebouwing sprake is van wonen achter wonen en het pand <u>geen voordeur heeft aan de openbare weg</u>. Omdat het perceel als geheel niet wordt ontsloten vanuit de openbare ruimte, is het verder niet mogelijk om het perceel met een voertuig te bereiken of om op eigen terrein te parkeren. Ook door de <u>afwezigheid van toezicht en de beperkte bereikbaarheid</u> acht het college de achteraf gelegen locatie ongeschikt voor een woning. Verder vindt het college bewoning van deze tweedelijns bebouwing niet wenselijk vanwege de <u>aantasting van de privacy van bewoners van de eerste</u></p> |

| | |
|--|--|
| | <p><i>lijn bebouwing. Ook heeft het college in aanmerking genomen dat de bewoning van het pand een <u>intensiever gebruik van het pand zal opleveren dan het gebruik overeenkomstig de bestemming "Maatschappelijk" en dat dit niet wenselijk is. Verder kan het vergunnen van het bewonen van het pand volgens het college een ongewenste precedentwerking hebben.</u></i></p> <p><i>Dat in de gemeente Alkmaar op verschillende percelen wel wonen achter wonen is toegestaan, betekent niet dat het college zich niet op het standpunt heeft kunnen stellen dat wonen achter wonen in dit geval vanuit ruimtelijk oogpunt onwenselijk is. (...). Doordat het college iedere situatie op zijn eigen merites beoordeelt, is het mogelijk dat er gelet op de omstandigheden ter plaatse een andere ruimtelijke afweging plaats vindt."</i></p> |
| <p>Oriëntatie</p> <p>(ECLI:NL:RVS:2013:1870)</p> | <p><i>"Hoewel het bouwvlak voor de nieuwe woning naast de woning aan de Bergkloosterweg [nr. A] ligt ontstaat daarmee <u>geen</u> wonen-achter-wonensituatie, omdat het perceel voor de nieuwe woning aan de Bergkloosterweg is gericht op het plandeel met de bestemming "<u>Verkeer - Erftoegangsweeg</u>" voor het deel van de Bergkloosterweg dat haaks staat op het deel van de Bergkloosterweg waaraan de woningen van [verzoeker] en anderen staan. Van wonen-achter-wonen zou sprake zijn indien de nieuwe woning tevens op het deel van de Bergkloosterweg is gericht waaraan de woningen van [verzoeker] en anderen staan."</i></p> |

6. Pre-mantelzorgwoningen

Zoals in de inleiding aangegeven wordt meer ruimte gezocht, vooruitlopend op de reguliere (vergunningvrije) mantelzorg, via de mogelijkheden van pre-mantelzorgwoningen. De beleidsregels van de gemeente Roerdalen wordt hierbij als uitgangspunt genomen. In combinatie met de uitgangspunten van de motie van 7 november 2023, onderstaand de richtlijnen voor pre-mantelzorgwoningen.

Artikel 1 Definities

1. Huisvesting in verband met mantelzorg: huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning.
2. 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.
3. Mantelzorgvoorziening: zelfstandige voorziening binnen de bestaande bebouwing, nieuw op te richten bebouwing of in een woonunit, bewoonbaar voor één persoon of één huishouden, waar huisvesting in verband met mantelzorg plaatsvindt, die kan worden aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk (bij de hoofdwoning) in de zin van Bbl. Dit moet een nultredenwoning zijn.
4. Medische indicatie: een medische indicatie is een verwijzing of bewijs van een arts of (andere) relevante specialist voor een bepaalde aandoening of ziekte en het al dan niet voortschrijdend karakter ervan.
5. Nultredenwoning: woning die geschikt is voor mensen met lichte lichamelijke functiebeperkingen. Uitgangspunt is dat de basisfuncties (woonkamer, keuken, douche, wc en minimaal één slaapkamer gelijkvloers zijn).

6. Pre-mantelzorg: anticiperen op een te verwachten zorgbehoefte waardoor deze (nog) niet onder de vergunningsvrije mogelijkheden voor mantelzorg valt, maar waarvan wordt verwacht dat binnen 10 jaar (sprake is van een mantelzorgsituatie) en wel wordt voldaan aan de criteria voor huisvesting in een vergunningsvrije mantelzorgwoning.
7. Pre-mantelzorgvoorziening: zelfstandige voorziening binnen de bestaande bebouwing, nieuw op te richten bebouwing of in een woonunit, bewoonbaar voor één persoon of één huishouden, waar in de toekomst huisvesting in verband met (pre-)mantelzorg zal gaan plaatsvinden/plaatsvindt, die kan worden aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk (bij de hoofdwoning) in de zin van het Bbl. De toekomstig zorgbehoevende zal vanwege een voortschrijdende aandoening of vanwege het bereiken van de AOW-leeftijd in de toekomst naar verwachting mantelzorg nodig hebben.
8. Sociale relatie: de band tussen twee of meerdere mensen op maatschappelijk (sociaal) gebied. Dit kan een familieband zijn maar ook een andere relatie is mogelijk bijvoorbeeld vrienden of burens.
9. Voortschrijdende aandoening: een voortschrijdende aandoening ofwel progressieve ziekte is een chronische ziekte die steeds ernstiger wordt. Dit proces kan langzaam of snel gaan. Afhankelijk van de ziekte en haar kenmerken kan de lichamelijke, verstandelijke of psychische toestand van een persoon slechter worden. In sommige gevallen zijn er periodes waarbij de toestand stabiliseert, of zelfs wat verbetert, maar altijd zal de 'neerwaartse spiraal' vroeg of laat weer voortgezet worden. Voor sommige progressieve ziekten is een goede behandeling mogelijk waardoor dit proces kan worden afgeremd of zelfs gestopt. Voor andere van dit soort ziekten geldt dit echter niet. Voor de beleidsregelregel pre-mantelzorgwoningen dient sprake te zijn van een voortschrijdende aandoening die op termijn tot een mantelzorgbehoefte kan leiden.
10. Zelfstandige woning/woonruimte: Een zelfstandig (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden. Kenmerkend voor de woning is de aanwezigheid van eigen voorzieningen, waaronder bijvoorbeeld een eigen toegang, toiletruimte, badruimte en een keuken met kooktoestel.
11. Zorgverlener: een persoon met familiale of andere sociale relatie die mantelzorg verleent aan de zorgontvanger.

Artikel 2 Werkingsgebied

Deze interne gedragslijn is van toepassing op aanvragen voor omgevingsplanactiviteiten niet zijnde reguliere mantelzorgwoningen.

Artikel 3 Bewoners

1. Bewoning door één persoon of één huishouden van maximaal twee personen van de pré-mantelzorgwoning.
2. Er is een familiale-sociale relatie tussen de bewoner van de pré-mantelzorgwoning en de bewoner(s) van de hoofdwoning op het perceel. Een van de bewoners is de toekomstige zorgverlener.
3. Vanaf het bereiken van de AOW-leeftijd is geen medische indicatie vereist.
4. Een medische indicatie is vereist indien:
 - er sprake is van een voortschrijdende aandoening, die naar verwachting binnen 10 jaar tot mantelzorgbehoefte kan leiden terwijl de AOW-leeftijd nog niet bereikt is, of,
 - bij een jongere met een beperking.
5. De bewoners op het adres van de pre-mantelzorgwoning dienen op dat adres te zijn ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP).

6. Uit een schriftelijke verklaring blijkt dat door de toekomstige zorgverleners mantelzorg verleend zal worden zodra en zolang dat nodig is. Daarnaast wordt deze verklaring door alle, op het moment van aanvraag, meerderjarige bewoners (van zowel de hoofdwoning als de pre-mantelzorgwoning) ondertekend waarmee zij aangeven in te stemmen met de pre-mantelzorgwoning. Met deze verklaring wordt de sociale relatie tussen de bewoners van de hoofdwoning en de pre-mantelzorgwoning aangetoond.

Artikel 4 Gebouw

De pre-mantelzorgwoning wordt gerealiseerd als zelfstandige woonvoorziening binnen de bestaande bebouwing, nieuw op te richten bebouwing of in een woonunit.

1. Bij het realiseren van een pre-mantelzorgwoning dient bij voorkeur te worden voldaan aan de vergunningvrije regels voor het bouwen van een mantelzorgwoning, opgenomen in het omgevingsplan (bruidsschat) artikel 22.27, 22.36 of artikel 22.37 lid 2.
2. Als niet kan worden voldaan aan de vergunningvrije mogelijkheden van lid 1, dan dient de pre-mantelzorgwoning te voldoen aan de bepalingen van het omgevingsplan of anderzijds (bij een Bopa) aan het criterium van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.
3. Het moet een nultredenwoning (maximaal 1 bouwlaag) zijn en passend bij de zorgbehoefte op termijn.
4. De pre-mantelzorgwoning moet worden geplaatst op de gronden die in ruimtelijke en eigendomsrechtelijke zin horen bij de bestaande hoofdwoning van de toekomstige zorgverlener of toekomstige zorgontvanger
5. Per hoofdwoning mag maximaal één pre-mantelzorgwoning of mantelzorgwoning gerealiseerd worden.
6. Parkeren moet plaatsvinden op eigen terrein voor wat betreft de toegenomen parkeerbehoefte door het plaatsen van de pre-mantelzorgwoning.
7. Hemelwater van het bouwoppervlak van de pre-mantelzorgwoning en nieuwe verharding worden op eigen terrein geïnfiltreerd.
8. Het mag geen reguliere woningsplitsing of andersoortige toevoeging van een zelfstandige woonruimte betreffen, zoals particuliere verhuur aan derden.

Artikel 6 Omgeving

Voor het indienen van de aanvraag dient er een omgevingsdialoog met omwonenden plaats te vinden. Een verslag/toelichting hiervan dient te worden ingediend bij de aanvraag.

Artikel 7 Vergunning

In de vergunning worden de volgende voorschriften opgenomen:

1. De pre-mantelzorgwoning mag niet worden bewoond of gebruikt voor andere doeleinden dan huisvesting van (toekomstig) mantelzorger of zorgontvanger.
2. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege zodra:
 - o sprake is van een vergunningvrije mantelzorgwoning (als mantelzorg gestart is);

- sprake is van een verhuizing van de toekomstige zorgverlener of zorgontvanger;
- de (pre)-mantelzorgbehoefte vervalt;
- de toekomstige zorgverlener of zorgontvanger komt te overlijden.

3. Na afloop van de tijdelijke omgevingsvergunning, zonder voortzetting van mantelzorg in een vergunningsvrije mantelzorgwoning, of bij het verhuizen of overlijden van de toekomstige zorgverlener of de zorgontvanger dient de pre-mantelzorgwoning binnen 6 maanden verwijderd te worden. In bestaande bebouwing dient de bewoning van het pré-mantelzorg gedeelte van het pand gestaakt te worden.

4. Wijzigingen van relevante omstandigheden dienen door zorgverlener of zorgontvanger aan de gemeente te worden doorgegeven. Dit zijn omstandigheden waardoor de (toekomstige) zorg niet meer verleend kan of hoeft te worden.

Artikel 8 Termijn

De omgevingsvergunning wordt verleend voor een termijn van maximaal 15 jaar.

Artikel 9 Huisnummer

1. Om voor de toekomst duidelijk te houden dat het een tijdelijke situatie betreft, zal aan de pre-mantelzorgwoning een eigen huisnummer worden toegekend met de nadere/eigen aanduiding pre-mantelzorgwoning.

2. Na het vervallen van de omgevingsvergunning of het anderszins beëindigen van de pre-mantelzorgsituatie c.q. het verwijderen van de pre-mantelzorgwoning zal het toegekende huisnummer worden ingetrokken.

Bijlage 1

Maxim de Waard



Eijsden Margraten Lokaal

MOTIE FLEXWONEN OP EIGEN ERF

DE RAAD VAN DE GEMEENTE EIJSDEN MARGRATEN

In vergadering op een op 1 november 2023
Behandelende de Programmatagting 2024-2027

CONSTATERENDE DAT

- behoefte bestaat aan woonruimte voor medezorg met een lokale karakter op eigen erf

OVERWEGENDE DAT

- De minister in mei een brief aan de Tweede Kamer heeft gestuurd over het beter benutten van de bestaande woonruimte. Daarin worden innovaties als optie genoemd
- Deze ontwikkelingen kansen bieden voor Finwonen op eigen erf binnen onze gemeente

VERZOEKT HET COLLEGE OM

- Te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor Flexwonen op eigen erf binnen de gemeente Eijsden Margraten
- Met het te kijken of er hiervoor beleid kan worden ontwikkeld
- De raad op de hoogte te houden van de ontwikkelingen in dit het onderzoek en het eventuele ontwikkelen van beleid. De eerste keer moet plaatsvinden voor het einde van het eerste kwartaal 2024

Er is gekl over het de orde van de dag

EM: fractie





Bijlage 5.

Motie Mogelijke ontwikkellocaties

De raad van de gemeente Eijsden-Margraten
In vergadering bijeen op 3 juli 2024

Voor: EML (6), CDA (5), PRO (3) (19)
WVD (3) GDC (2) (1)
Tegen: Baan
Aangenomen: -

Constaterende dat:

- De gemeenteraad in de vergadering van 9 november 2023 de CDA-motie 'Woon-zorglocaties' heeft aangenomen;
- De gemeenteraad in de vergadering van 9 november 2023 de CDA-motie 'Versnelling oplossing woningnood' heeft aangenomen;
- De gemeenteraad in de vergadering van 9 november 2023 de EML-motie 'Bestemming voormalig gemeenschapshuis Sint Geertruid' heeft aangenomen;
- In de vergadering van vandaag (3 juli 2024) een raadsvoorstel voor ligt dat uitvoering en een vervolg geeft aan de EML-motie 'Bestemming voormalig gemeenschapshuis Sint Geertruid'

Overwegende dat:

- Het college zeer voortvarend te werk is gegaan inzake de motie waar een concrete locatie in werd aangedragen;
- de andere 2 voornoemde moties nog geen concrete locaties hebben opgeleverd;
- het bovenstaande ons ertoe brengt enkele concrete ontwikkellocaties aan te dragen;
- Enkele van de volgende voorgestelde locaties momenteel te koop worden aangeboden op de vrije markt;

Roept het college op:

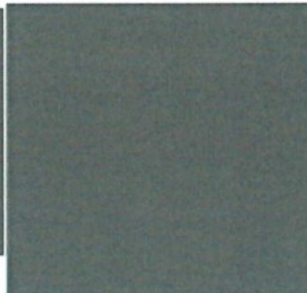
- De aankoop en ontwikkeling van (zorg)woningen in combinatie met een gemeenschapshuis voor de kern Oost-Maarland te onderzoeken voor het object Sint Jozefstraat 31 te Oost-Maarland;
- De aankoop en ontwikkeling van (zorg)woningen te onderzoeken voor de locatie Dalestraat 46A te Banholt;
- De ontwikkeling van van (zorg)woningen te onderzoeken voor de locatie van het voormalige voetbalterrein in Banholt;
- Vaart te maken met de moties 'Woon-zorglocaties' en 'Versnelling oplossing woningnood' en de gemeenteraad uiterlijk in oktober 2024 te informeren over de locaties waar de betreffende onderzoeken toe hebben geleid.

En gaat over tot de orde van de dag.

Fractie CDA Eijsden-Margraten

EML Fractie

VVD Fractie



+ afwezig.