

Toelichting op beleidsregels
kaders voor woningsplitsing en
tijdelijke bewoning van
bijgebouwen bij hoofdgebouwen

Toelichting op beleidsregels kaders voor woningsplitsing en tijdelijke bewoning van bijgebouwen bij hoofdgebouwen

Aanleiding

Nederland heeft een groot en dringend woningtekort. Steeds meer mensen hebben een woning nodig, onder andere door vergrijzing, immigratie en het toenemende aantal eenpersoonshuishoudens. Er is vooral veel vraag naar kleine en betaalbare woningen. Door het woningtekort is het voor veel mensen moeilijk om een geschikte woning te vinden die past bij hun wensen en mogelijkheden. Dit zorgt voor lange wachtlijsten en extra druk op de woningmarkt.

De situatie vraagt om actie. Omdat het bouwen van nieuwe woningen veel tijd kost, wordt er gezocht naar slimme oplossingen om de bestaande woningen beter te benutten. Woningsplitsing en tijdelijke bewoning van bijgebouwen zijn voorbeelden van initiatieven waarbij er slim gebruik gemaakt kan worden van de bestaande voorraad.

Nationale ontwikkelingen

Het Rijk streeft ernaar 900.000 woningen bouwen tot 2030. Dit is opgenomen in het Programma Woningbouw. Nu door veranderende economische omstandigheden nieuwbouwprojecten onder druk staan, moeten we alle zeilen bijgezet worden om de 900.000 nieuwe woningen tot en met 2030 te realiseren. Eén van de manieren waarop dit wordt gedaan is door creatief om te gaan met de bestaande bebouwing. Het Rijk zet onder andere in op het splitsen van woningen en het beter benutten van bijgebouwen. Door woningen te splitsen, oftewel van één bestaande woning meerdere woningen maken, zijn in 2021 ongeveer 2200 woningen gerealiseerd. Het Rijk wil deze strategie voor de aankomende jaren blijven stimuleren.

Gemeente Midden-Drenthe

Net als in andere delen van Nederland is de druk op de woningmarkt in gemeente Midden-Drenthe hoog. Velen willen er (blijven) wonen en ook mensen van elders weten Midden-Drenthe te vinden. Bestuurlijk gezien is *wonen* een prioriteit in Midden-Drenthe. Zowel in het Raadsprogramma 2022-2026 en in het Bestuursakkoord 2022-2026 wordt het belang van *wonen* sterk benadrukt.

De afgelopen periode zijn veel nieuwe woningen gebouwd, zowel in de grotere kernen als in de kleinere dorpen. Ook hebben bewoners zelf een geheel nieuw buurtschap ontwikkeld in Liefingerveld. Ondank deze inspanningen is er nog een grote behoefte aan woningen voor onze (eigen) inwoners. Met als doel onze effectiviteit te vergroten en tegen 2030 tot maximale realisatie van woningbouw te komen, is een driesporen strategie op wonen vastgesteld. Eén van de drie sporen is het ontwikkelen van benodigde visies en beleidskaders voor wonen. De beleidsregels voor woningsplitsing en tijdelijke bewoning van bijgebouwen bij hoofdgebouwen zijn een uitwerking van het spoor *'inzet op visies en beleidskaders voor wonen'*. Daarnaast wordt er met de beleidsregels uitvoering gegeven aan wat er is beschreven in de woonvisie, namelijk dat we gaan onderzoeken of andere instrumenten kunnen meehelpen om extra woningen toe te voegen om zo de druk op de woningmarkt te verlichten.

Kaders voor woningsplitsing en tijdelijke bewoning van bijgebouwen

Aanvragen voor bewoning van bijgebouwen en woningsplitsing worden bij de gemeente ingediend. Momenteel kan er niet op al deze verzoeken ingegaan worden, omdat het in het huidige beleid (Omgevingsplan) niet of beperkt wordt toegestaan. Voor woningsplitsing zijn wel regels opgenomen. Op dit moment is splitsing van voormalige boerderijen met een minimale oppervlakte van 180 m² in het buitengebied en in een aantal Midden-Drentse kernen mogelijk. Deze boerderijen mogen in maximaal twee woningen gesplitst worden. Deze regeling sluit vaak niet aan bij de wensen van woningeigenaren.

Faciliteren van de woonbehoefte

Door woningen te splitsen en tijdelijke bewoning van bijgebouwen onder voorwaarden toe te staan, geven we meer ruimte aan wooninitiatieven. De komende tien jaar ligt de focus vooral op de vraag van starters en doorstromers, met een specifieke behoefte aan kleinere en betaalbare woonvormen. Woningssplitsing en tijdelijke bewoning van bijgebouwen kunnen bijdragen aan het vergroten van het aanbod van deze kleinere en betaalbare woningen.

Faciliteren van doorstroming op de woningmarkt

Woningssplitsing en tijdelijke bewoning van bijgebouwen bij hoofdgebouwen kunnen bijdragen aan een betere doorstroming op de woningmarkt door het creëren van meer diversiteit in het woningaanbod. Dit biedt huishoudens meer keuzemogelijkheden en kan leiden tot een efficiënter gebruik van beschikbare woonruimte, waardoor inwoners sneller een woning vinden die past bij hun behoeften.

Procedure

Woningssplitsing en tijdelijke bewoning van bijgebouwen zijn manieren om ruimte te bieden aan wooninitiatieven. In de oude bestemmingsplannen die nu het Omgevingsplan zijn terechtgekomen, waren deze activiteiten veelal niet toegestaan en anders wel onder strenge voorwaarden. De tijden zijn veranderd: er is een enorme woonopgave. Het faciliteren in woningssplitsing en tijdelijke bewoning van bijgebouwen is een manier om sneller aan de woningbehoefte te voldoen. Dit kan op twee manieren:

- in het omgevingsplan, en
- in een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa)

Het regelen van woningssplitsing en tijdelijke bewoning van bijgebouwen bij hoofdgebouwen in het omgevingsplan is het meest correct, maar is vanwege de overgangsfase (met afzonderlijke bestemmingsplannen die deze onderwerpen uitsluiten of slechts onder strenge voorwaarden regelen) niet goed uitvoerbaar en de regelgeving wordt daardoor verwarrend. Het regelen in een omgevingsplan voor een deelgebied waar de activiteit daadwerkelijk plaatsvindt, is beter uitvoerbaar, hoewel de procedure (UOV 26 weken) zwaar is omdat de gemeenteraad deze vaststelt. De omgevingsvergunning voor een Bopa kent een lichtere, kortere procedure (8 weken of UOV 26 weken). Het college is daarvoor bevoegd. Wat betreft de motivering en de benodigde onderzoeken doen Bopa en Omgevingsplan niet voor elkaar onder.

Om inwoners te faciliteren in het aanvragen van een activiteit als woningssplitsing en tijdelijke bewoning van bijgebouwen is er gevraagd om beleidsregels. Echte beleidsregels kunnen voor een Bopa of een Omgevingsplan voor een klein deelgebied niet worden gemaakt, omdat de

norm te open is: de toets van evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet altijd worden gemaakt. Wel kunnen minimumkaders worden gegeven voor het opstellen van de onderbouwing van de aanvraag, waarmee de aanvrager rekening kan houden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de beleidsregels.

De onderwerpen woningsplitsing en bewoning van bijgebouwen zijn goed te regelen met een omgevingsvergunning voor een Bopa, omdat het een beperkte ruimtelijke impact heeft. Het aanvragen van een omgevingsplan voor deze onderwerpen ligt dan niet voor de hand.

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa)

Plannen die niet in het omgevingsplan passen maar waaraan we wel willen meewerken, maken we mogelijk met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa). Met een Bopa wordt een vergunning verleend om af te wijken van het omgevingsplan. Een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan alleen worden verleend als er sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Een vergunning voor woningsplitsing en tijdelijke bewoning van bijgebouwen wordt verleend via een Bopa. Bij het indienen van de aanvraag moet worden voldaan aan de omgevingsregeling en het omgevingsplan. De aanvraag bevat een ruimtelijke onderbouwing. Verplichte bijlagen kunnen zijn:

- Toelichting op parkeren en de verkeerssituatie
- Stedenbouwkundige en landschappelijke onderbouwing
- Waterhuishoudelijke aspecten
- Geluidsaspecten
- Toelichting op cultuurhistorie, erfgoed en archeologie
- Omgevingsveiligheid en bedrijvigheid in de omgeving
- Luchtkwaliteit
- Flora en Fauna
- Een participatieverslag
- Strijdigheden met (tijdelijk) Omgevingsplan
- Planschade risicoanalyse

Op basis van de Omgevingswet, specifiek artikel 13.11, zijn de gemeente verplicht om in een aantal gevallen de plankosten op de initiatiefnemer te verhalen. Namelijk bij de realisatie van bouwactiviteiten of activiteiten met het oog op het gebruik op grond van een nieuw toegedeelde functie. Dit wordt 'planologisch kostenverhaal' genoemd. In het Omgevingsbesluit wordt onder bouwactiviteiten o.a. verstaan: "de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie" en "de bouw van een of meer hoofdgebouwen anders dan gebouwen met een woonfunctie" (artikel 8.13 Omgevingsbesluit). Maar er zijn meer activiteiten waarbij het kostenverhaal van toepassing is. Bij woningsplitsing worden de kosten verhaald als er sprake is van de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien woonfuncties betreft (artikel 8.13, lid e van het Omgevingsbesluit).

Is deze situatie niet van toepassing dan werken we afhankelijk van de casus met kleine omgevingsplanactiviteit en de gewone omgevingsplanactiviteit en de daar bijhorende leges conform onze vigerende legesverordening.

Bij bewoning van bijgebouwen is er geen sprake van bouwactiviteit of verbouwing van een of

meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien woonfuncties betreft. Planologisch kostenverhaal wordt voor bewoning van bijgebouwen niet toegepast. We werken met een buitenplanse omgevingsactiviteit en de daar bijhorende leges conform onze vigerende legesverordening. Leges zullen bij de initiatiefnemer in rekening gebracht worden.

Toelichting per artikel

Artikel 1 Begrippen

In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het de kaders. Er is aansluiting gezocht bij begrippen die in de huidige omgevingsplannen worden gebruikt. Waar nodig zijn begrippen in de geest van de Omgevingswet toegepast.

Artikel 2 Kaders voor woningsplitsing binnen bestaand stedelijk gebied

1. Woningplitsing is alleen mogelijk binnen het hoofgebouw van vrijstaande grondgebonden woningen.

Woningplitsing wordt door veel woningeigenaren ervaren als een grote inbreuk op het woongenot. In bepaalde gevallen zal dit anders zijn. Woningplitsing kan een oplossing zijn om een woning wel te kunnen betalen of om te voorzien in een veranderende woonbehoefte. Met woningplitsing blijft de volledige kavel van de eigenaar van het oorspronkelijke woonhuis. De afgesplitste woning kan verkocht worden (als opstalrecht) of verhuurd. Vooral in het laatste geval is de woningplitsing weer terug te draaien.

Woningplitsing binnen het hoofgebouw is voor wat betreft de evenwichtige toedeling van functies aan locaties in veel gevallen acceptabel. Afsplitsing van aanbouwen of uitbouwen van het hoofgebouw is dat juist niet. Een reden daarvoor kan bijvoorbeeld zijn dat hoofgebouwen doorgaans beter geschikt zijn voor bewoning vanwege hun grootte, bouwkwaliteit en voorzieningen. Dit kan bijdragen aan een betere leefkwaliteit voor de bewoners. Daarnaast bieden hoofgebouwen doorgaans meer privacy en leefruimte dan bijgebouwen. Dit is belangrijk voor het welzijn van de bewoners. Hoofgebouwen zijn vaak energie-efficiënter ontworpen en geïsoleerd. Het splitsen van deze gebouwen is meestal duurzamer dan het aanpassen van bijgebouwen die mogelijk minder goed geïsoleerd zijn. Hoofgebouwen zijn vaak beter bereikbaar voor nutsvoorzieningen zoals water, elektriciteit en riolering. Er kan beter worden voldaan aan de eisen van het Bbl.

Woningplitsing is alleen mogelijk binnen het hoofgebouw van vrijstaande grondgebonden woningen. Gelet op de evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het niet gewenst om bij alle woningen over te gaan tot splitsing. Bij rijtjes- en 2-onder-1 kapwoningen is in de meeste gevallen de constructie ongeschikt om te splitsen zodanig dat de privacy niet in het geding komt, laat staan dat voldaan kan worden aan het Bbl. Vrijstaande grondgebonden woningen zijn vaak gelegen in ruimere omgevingen waardoor ze meer geschikt zijn voor woningplitsing zonder afbreuk te doen aan de omgeving. Daarbij komt kijken dat het toestaan van woningplitsing bij vrijstaande grondgebonden woningen de diversiteit van woningen in een buurt kan vergroten zonder het karakter van de buurt te verstoren.

2. Splitsing van recreatiewoningen en bedrijfswoningen is uitgesloten.

Woningsplitsing van recreatiewoningen en bedrijfswoningen is voor wat betreft de evenwichtige toedeling van functies aan locaties niet acceptabel. Een bedrijfswoning is een woning die een functionele binding heeft met het bedrijf waar de woning bij hoort. Voor deze woningen geldt veelal een lager beschermingsniveau dan een reguliere woning. Bedrijfswoningen zijn slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is. Doorgaans zijn meerdere bedrijfswoningen voor één bedrijf niet noodzakelijk en niet wenselijk. Het splitsen van een bedrijfswoning ten behoeve van opvang van arbeidsmigranten is dus ook niet toegestaan. Ook voor recreatiewoningen geldt een lager beschermingsniveau vergeleken met een reguliere woning. Het is daarom ook niet wenselijk om bij dit type woningen woningsplitsing toe te staan.

3. Woningsplitsing geldt niet voor kamerverhuur.

Kamerverhuur is een eigenstandig onderwerp met in het omgevingsplan een eigen regeling. Het valt buiten dit beleid. Woningsplitsing gaat om de realisatie van een complex van ruimten met een zelfstandige toegang, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, zonder dat het huishouden voor de algemene dagelijkse levensbehoeften daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten dat complex, en niet om kamerbewoning.

4.a. Na de splitsing hebben de woningen op het perceel een gebruiksoppervlakte van minimaal 55 vierkante meter.

Per casus kan het sterk verschillen in hoeveel woningen een woning gesplitst kan worden. In sommige situaties kan dat 3 woningen zijn, in andere gevallen kan dat bijvoorbeeld 6 zijn. We willen de ruimte inbouwen om flexibel om te gaan met deze aantallen. Toch zal oneindig splitsen niet mogelijk zijn, we vragen namelijk wel om een minimale gebruiksoppervlakte van 55 vierkante meter voor de gesplitste woningen. Zo willen we wel een zeker kwaliteitsniveau garanderen. Bovendien blijkt uit het woningmarkt onderzoek dat er behoefte is aan kleinere betaalbare woningen.

4.b. De bestaande bouwmassa wordt niet vergroot en na splitsing is er nog steeds sprake van één hoofdbouw met de daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen.

De afgesplitste woningen hebben geen afzonderlijke rechten op het gebied van mogelijkheden tot het bouwen van bijgebouwen. Alleen de eigenaar van de oorspronkelijke woning kan gebruikmaken van de mogelijkheden van het omgevingsplan voor zover het gaat om bebouwing. Het gebruik van de bijgebouwen kunnen eventueel verdeeld worden onder de bewoners van de afgesplitste woningen.

4.c. Er mag niet afgeweken worden van de bestaande situatie van voor de splitsing, en qua verschijnings- en bouwvorm moet sprake blijven van één erf.

In de toepassing van Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) op woningsplitsing wordt rekening gehouden met één erf en niet met twee erven.

4.d. Bij karakteristieke panden worden architectonische, cultuurhistorische en/of situatieve waarden zoveel mogelijk in stand gehouden.

Het onderhoud van karakteristieke panden kan kostbaar zijn. Door een karakteristiek pand te splitsen en meerdere woningen te verhuren of te verkopen, kunnen eigenaren meer

inkomsten genereren, wat bijdraagt aan het behoud en de instandhouding van het pand. Bovendien zijn veel karakteristieke panden groot en wordt de ruimte die erin zit niet altijd volledig benut. Woningssplitsing zorgt ervoor dat de beschikbare woonruimte beter wordt benut en dat onnodige leegstand wordt voorkomen.

4.e. Er is geen sprake van schade voor (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

Het toevoegen van nieuwe woningen mag geen belemmering vormen voor de bedrijfsvoering van bedrijven. Voor woningen aan de rand van het dorp geldt ook dat het geen belemmering mag zijn voor de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven.

4.f. Er is geen sprake van onevenredige afbreuk aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Veel woonwijken zijn niet ontworpen om grote hoeveelheden verkeer te verwerken. Het aantal auto's kan door woningssplitsing toenemen. Te veel verkeer kan leiden tot overvolle wegen en parkeerproblemen, wat verkeersopstoppingen en gevaarlijke situaties kan veroorzaken. Het waarborgen van verkeersveiligheid bij woningssplitsing is essentieel om de veiligheid en leefbaarheid van de buurt te beschermen, de infrastructuurcapaciteit te behouden, hulpdiensten toegankelijk te houden, en het gemeenschapsgevoel te versterken.

4.g. Er moet voldaan worden aan relevante wet- en regelgeving.

Het gaat om onder andere landelijke, provinciale en lokale wet- en regelgeving. Voorbeelden zijn dat wet- en regelgeving ervoor zorgt dat gesplitste woningen voldoen aan bouwtechnische normen, zoals structurele integriteit, brandveiligheid en sanitaire voorzieningen. Dit voorkomt instortingen, branden en andere gevaren die de bewoners kunnen bedreigen. Regels omtrent ventilatie, lichtinval en vochtwering zijn essentieel om een gezond binnenklimaat te waarborgen en gezondheidsproblemen te voorkomen. Regels betreffende geluidisolatie helpen om overlast te beperken. Het initiatief wordt afgewezen als het niet aan de relevante wet- en regelgeving voldoet.

4.h. De ontwikkeling dient te voldoen aan de redelijke eisen van Welstand.

Het waarborgen dat woningssplitsing voldoet aan de redelijke eisen van welstand is essentieel voor het behoud van de esthetische, functionele en sociale kwaliteit van de woonomgeving. Dit draagt bij aan de leefbaarheid, cultuurhistorische bescherming en sociale cohesie van de buurt.

Door te voldoen aan welstandseisen wordt de kwaliteit van de woonomgeving gewaarborgd. Dit kan betrekking hebben op aspecten zoals daglichttoetreding, privacy en groenvoorzieningen, die allemaal bijdragen aan een prettig woonklimaat.

De welstandnota geeft criteria om cultuurhistorische waarden van gebouwen en wijken te beschermen en verloedering te voorkomen. Daarnaast zijn de criteria tot waarborging van ruimtelijke kwaliteit, woongenot en esthetiek. Ook dragen de welstandseisen bij aan het behoud van de unieke identiteit en het karakter van een wijk, wat belangrijk is voor de perceptie van de wijk. Ook kunnen welstandseisen helpen om functionele aspecten zoals toegankelijkheid, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen te reguleren, waardoor de gebruikscomfort voor bewoners wordt verbeterd.

4.i. De toevoeging van extra woningen past binnen het gemeentelijk beleid ten aanzien van de woningvoorraad.

We willen het woningaanbod vergroten en daarmee de druk op de woningmarkt verlichten. Dit doen we niet alleen met het bouwen van nieuwbouwwoningen, maar ook door het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. Door woningsplitsing te faciliteren onder voorwaarden. We zetten in op een evenwichtige en gevarieerde woningvoorraad. In wijken met een eenzijdige opbouw van de woningvoorraad onderzoeken we of we meer variatie aan het woningbestand kunnen toevoegen. We zetten in op bouwen voor starters en doorstromers (o.a. senioren). De woningen moeten passen binnen de woningbehoefte van de gemeente Midden-Drenthe zoals omschreven in het indicatief kwalitatief woningbouwprogramma van de woonvisie 2023-2027.

4.j. Het initiatief leidt niet tot een onevenredige afbreuk van de ruimtelijke kwaliteit, de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit.

Gemeente Midden-Drenthe is een plattelandsgemeente. We maken mogelijk dat er onder voorwaarden meer ruimte wordt geboden voor initiatieven zonder dat het ten koste gaat van het landelijke karakter en tegelijkertijd bijdraagt aan de woningbouwopgave die er is. Woningsplitsing mag niet leiden tot een onevenredige afbreuk van landschappelijke kwaliteit, stedenbouwkundige kwaliteit en ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit draagt namelijk bij aan een prettige en gezonde leefomgeving. Afbreuk hieraan kan leiden tot verminderde leefbaarheid voor de bewoners. Een hoge ruimtelijke kwaliteit zorgt voor een aantrekkelijk en harmonieus straatbeeld, wat bijdraagt aan de tevredenheid van de bewoners en bezoekers. Cultuurhistorische waarden vertegenwoordigen het erfgoed en de geschiedenis van een gebied. Onevenredige afbreuk doen aan deze waarden kan leiden tot het verlies van unieke en waardevolle historische kenmerken. Ook dragen cultuurhistorische waarden bij aan de identiteit en het karakter van een wijk of dorp. Het behoud hiervan is belangrijk voor het gemeenschapsgevoel van de bewoners.

4.k. Op het bijhorende erf wordt voldoende parkeergelegenheid aangelegd.

Een gebrek aan parkeerruimte kan leiden tot parkeeroverlast, zoals dubbel parkeren of het parkeren op trottoirs en groenstroken, wat de leefbaarheid in de buurt vermindert. Daarnaast kan onvoldoende parkeergelegenheid leiden tot foutparkeren en geparkeerde auto's op smalle straten, wat het zicht belemmert en de doorgang voor hulpdiensten en ander verkeer belemmert, met verhoogd risico op verkeersongevallen als gevolg. Woningsplitsing kan tot een toename leiden van het aantal bewoners en daarmee ook het aantal auto's. Voldoende parkeergelegenheid voorkomt dat bewoners moeite hebben om hun auto op het erf, wat bijdraagt aan het woongenot. Per initiatief kan het verschillen wat voldoende parkeergelegenheid op het erf is. Uitgangspunt is dat de bovenkant van de CROW-richtlijnen wordt aangehouden.

5. De initiatiefnemer neemt nadeelcompensatie die mogelijkerwijs voortvloeit uit het initiatief voor eigen rekening, en sluit daartoe eventueel een overeenkomst met de gemeente.

Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding voor rechtmatig overheids-optreden, bijvoorbeeld door werkzaamheden of besluiten van de gemeente. Het gaat om schade die uitstijgt boven het normaal maatschappelijk risico en een burger of bedrijf onevenredig zwaar treft in vergelijking tot andere burgers of bedrijven.

In alle gevallen moet de benadeelde partij aantonen dat zij direct en specifiek nadeel ondervindt als gevolg van het besluit tot woningsplitsing. Dat overheidsingrijpen voor sommige burgers en ondernemingen nadelige gevolgen kan hebben, is onvermijdelijk. Tot op zekere hoogte moeten deze gevolgen worden geaccepteerd. Dit noemen we normaal maatschappelijk risico.

De initiatiefnemer is bereid om eventuele nadeelcompensatieclaims voor zijn/haar rekening te nemen middels een door de initiatiefnemer en de gemeente gesloten anterieure overeenkomst of een schadevergoedingsovereenkomst.

Artikel 3 Kaders voor woningsplitsing in het landelijk gebied

1. Alleen voormalige boerderijen komen in aanmerking voor woningsplitsing.

In de Provinciale Omgevingsverordening is opgenomen dat in het landelijk gebied alleen boerderijen in aanmerking komen voor splitsing. De gemeente moet voldoen aan het vigerende provinciale beleid. Daarom is als kader opgenomen dat alleen voormalige boerderijen in het landelijk gebied in aanmerking komen voor woningsplitsing.

2. Splitsing van recreatiewoningen en bedrijfswoningen zijn uitgesloten

Woningsplitsing van recreatiewoningen en bedrijfswoningen is voor wat betreft de evenwichtige toedeling van functies aan locaties niet acceptabel. Een bedrijfswoning is een woning die een functionele binding heeft met het bedrijf waar de woning bij hoort. Voor deze woningen geldt veelal een lager beschermingsniveau dan een reguliere woning. Bedrijfswoningen zijn slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is. Doorgaans zijn meerdere bedrijfswoningen voor één bedrijf niet noodzakelijk en niet wenselijk. Het splitsen van een bedrijfswoning ten behoeve van opvang van arbeidsmigranten is dus ook niet toegestaan. Ook voor recreatiewoningen geldt een lager beschermingsniveau vergeleken met een reguliere woning. Het is daarom ook niet wenselijk om bij dit type woningen woningsplitsing toe te staan.

3. Woningsplitsing geldt niet voor kamerverhuur.

Kamerverhuur is een eigenstandig onderwerp met in het omgevingsplan een eigen regeling. Het valt buiten dit beleid. Woningsplitsing gaat om de realisatie van een complex van ruimten met een zelfstandige toegang, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, zonder dat het huishouden voor de algemene dagelijkse levensbehoeften daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten dat complex, en niet om kamerbewoning.

4.a. De bestaande bouwmassa wordt niet vergroot en na splitsing is er nog steeds sprake van één hoofdgebouw met de daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen.

De afgesplitste woningen hebben geen afzonderlijke rechten op het gebied van mogelijkheden tot het bouwen van bijgebouwen. Alleen de eigenaar van de oorspronkelijke woning kan gebruikmaken van de mogelijkheden van het omgevingsplan voor zover het gaat om bebouwing. Het gebruik van de bijgebouwen kunnen eventueel verdeeld worden onder de bewoners van de afgesplitste woningen.

4.b. Er is sprake van een landschappelijke inpassing passend bij de gebiedskenmerken.

Het buitengebied heeft vaak een uniek en herkenbaar landschap dat wordt gekenmerkt door specifieke natuurlijke en agrarische elementen. Woningssplitsing die niet goed landschappelijk is ingepast, kan het visuele landschap verstoren en afbreuk doen aan het gebied. Handhaving van het oorspronkelijke volume zorgt ervoor dat deze karakteristieke elementen behouden blijven.

4.c. De toevoeging van extra woningen past binnen het gemeentelijk beleid ten aanzien van de woningvoorraad.

We willen het woningaanbod vergroten en daarmee de druk op de woningmarkt verlichten. Dit doen we niet alleen met het bouwen van nieuwbouwwoningen, maar ook door het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. Door woningssplitsing te faciliteren onder voorwaarden. We zetten in op een evenwichtige en gevarieerde woningvoorraad. In wijken met een eenzijdige opbouw van de woningvoorraad onderzoeken we of we meer variatie aan het woningbestand kunnen toevoegen. We zetten in op bouwen voor starters en doorstromers (o.a. senioren). De woningen moeten passen binnen de woningbehoefte van de gemeente Midden-Drenthe zoals omschreven in het indicatief kwalitatief woningbouwprogramma van de woonvisie 2023-2027.

4.d. Na de splitsing hebben de woningen op het perceel een gebruiksoppervlakte van minimaal 55 vierkante meter.

Per casus kan het sterk verschillen in hoeveel woningen een woning gesplitst kan worden. In sommige situaties kan dat 3 woningen zijn, in andere gevallen kan dat bijvoorbeeld 6 zijn. We willen de ruimte inbouwen om flexibel om te gaan met deze aantallen. Toch zal oneindig splitsen niet mogelijk zijn, we vragen namelijk wel om een minimale gebruiksoppervlakte van 55 vierkante meter voor de gesplitste woningen. Zo willen we wel een zeker kwaliteitsniveau garanderen. Bovendien blijkt uit het woningmarkt onderzoek dat er behoefte is aan kleinere betaalbare woningen.

4.e. Op het bijhorende erf wordt voldoende parkeergelegenheid aangelegd.

Een gebrek aan parkeerruimte kan leiden tot parkeeroverlast, zoals dubbel parkeren of het parkeren op trottoirs en groenstroken, wat de leefbaarheid in de buurt vermindert. Daarnaast kan onvoldoende parkeergelegenheid leiden tot foutparkeren en geparkeerde auto's op smalle straten, wat het zicht belemmert en de doorgang voor hulpdiensten en ander verkeer belemmert, met verhoogd risico op verkeersongevallen als gevolg. Woningssplitsing kan tot een toename leiden van het aantal bewoners en daarmee ook het aantal auto's. Voldoende parkeergelegenheid voorkomt dat bewoners moeite hebben om hun auto op het erf, wat bijdraagt aan het woongenot. Per initiatief kan het verschillen wat voldoende parkeergelegenheid op het erf is. Uitgangspunt is dat de bovenkant van de CROW-richtlijnen wordt aangehouden.

4.f. Er mag niet afgeweken worden van de bestaande situatie van voor de splitsing, en qua verschijnings- en bouwvorm moet sprake blijven van één erf.

In de toepassing van Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL) op woningssplitsing wordt rekening gehouden met één erf en niet met twee erven.

4.g. Bij karakteristieke panden worden architectonische, cultuurhistorische en/of situatieve waarden zoveel mogelijk in stand gehouden.

Het onderhoud van karakteristieke panden kan kostbaar zijn. Door een karakteristiek pand te splitsen en meerdere woningen te verhuren of te verkopen, kunnen eigenaren meer inkomsten genereren, wat bijdraagt aan het behoud en de instandhouding van het pand. Bovendien zijn veel karakteristieke panden groot en wordt de ruimte die erin zit niet altijd volledig benut. Woningssplitsing zorgt ervoor dat de beschikbare woonruimte beter wordt benut en dat onnodige leegstand wordt voorkomen.

4.h. Er is geen sprake van schade voor (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

Het toevoegen van nieuwe woningen vormt geen belemmering voor de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven en andere bedrijven.

4.i. Er is geen sprake van onevenredige afbreuk aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Veel woonwijken zijn niet ontworpen om grote hoeveelheden verkeer te verwerken. Het aantal auto's kan door woningssplitsing toenemen. Te veel verkeer kan leiden tot overvolle wegen en parkeerproblemen, wat verkeersopstoppingen en gevaarlijke situaties kan veroorzaken. Het waarborgen van verkeersveiligheid bij woningssplitsing is essentieel om de veiligheid en leefbaarheid van de buurt te beschermen, de infrastructuurcapaciteit te behouden, hulpdiensten toegankelijk te houden, en het gemeenschapsgevoel te versterken.

4.j. Er moet voldaan worden aan relevante wet- en regelgeving.

Het gaat om onder andere landelijke, provinciale en lokale wet- en regelgeving. Voorbeelden zijn dat wet- en regelgeving ervoor zorgt dat gesplitste woningen voldoen aan bouwtechnische normen, zoals structurele integriteit, brandveiligheid en sanitaire voorzieningen. Dit voorkomt instortingen, branden en andere gevaren die de bewoners kunnen bedreigen. Regels omtrent ventilatie, lichtinval en vochtwering zijn essentieel om een gezond binnenklimaat te waarborgen en gezondheidsproblemen te voorkomen. Regels betreffende geluidisolatie helpen om overlast te beperken. Het initiatief wordt afgewezen als het niet aan de relevante wet- en regelgeving voldoet.

4.k. De ontwikkeling dient te voldoen aan de redelijke eisen van Welstand.

Het waarborgen dat woningssplitsing voldoet aan de redelijke eisen van welstand is essentieel voor het behoud van de esthetische, functionele en sociale kwaliteit van de woonomgeving. Dit draagt bij aan de leefbaarheid, cultuurhistorische bescherming en sociale cohesie van de buurt.

Door te voldoen aan welstandseisen wordt de kwaliteit van de woonomgeving gewaarborgd. Dit kan betrekking hebben op aspecten zoals daglichttoetreding, privacy en groenvoorzieningen, die allemaal bijdragen aan een prettig woonklimaat.

De welstandnota geeft criteria om cultuurhistorische waarden van gebouwen en wijken te beschermen en verloedering te voorkomen. Daarnaast zijn de criteria tot waarborging van ruimtelijke kwaliteit, woongenot en esthetiek. Ook dragen de welstandseisen bij aan het behoud van de unieke identiteit en het karakter van een wijk, wat belangrijk is voor de perceptie van de wijk. Ook kunnen welstandseisen helpen om functionele aspecten zoals

toegankelijkheid, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen te reguleren, waardoor de gebruikscomfort voor bewoners wordt verbeterd.

4.I. Het initiatief leidt niet tot een onevenredige afbreuk van de ruimtelijke kwaliteit, de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit.

Gemeente Midden-Drenthe is een plattelandsgemeente. We maken mogelijk dat er onder voorwaarden meer ruimte wordt geboden voor initiatieven zonder dat het ten koste gaat van het landelijke karakter en tegelijkertijd bijdraagt aan de woningbouwopgave die er is. Woningssplitsing mag niet leiden tot een onevenredige afbreuk van landschappelijke kwaliteit, stedenbouwkundige kwaliteit en ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit draagt namelijk bij aan een prettige en gezonde leefomgeving. Afbreuk hieraan kan leiden tot verminderde leefbaarheid voor de bewoners. Een hoge ruimtelijke kwaliteit zorgt voor een aantrekkelijk en harmonieus gebied, wat bijdraagt aan de tevredenheid van de bewoners. Cultuurhistorische waarden vertegenwoordigen het erfgoed en de geschiedenis van een gebied. Onevenredige afbreuk doen aan deze waarden kan leiden tot het verlies van unieke en waardevolle historische kenmerken. Ook dragen cultuurhistorische waarden bij aan de identiteit en het karakter van het gebied. Het behoud hiervan is belangrijk voor het gemeenschapsgevoel van de bewoners.

5. De initiatiefnemer neemt nadeelcompensatie die mogelijkerwijs voortvloeit uit het initiatief voor eigen rekening, en sluit daartoe eventueel een overeenkomst met de gemeente.

Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding voor rechtmatig overheidsoptreden, bijvoorbeeld door werkzaamheden of besluiten van de gemeente. Het gaat om schade die uitstijgt boven het normaal maatschappelijk risico en een burger of bedrijf onevenredig zwaar treft in vergelijking tot andere burgers of bedrijven. In alle gevallen moet de benadeelde partij aantonen dat zij direct en specifiek nadeel ondervindt als gevolg van het besluit tot woningssplitsing.

Dat overheidsingrijpen voor sommige burgers en ondernemingen nadelige gevolgen kan hebben, is onvermijdelijk. Tot op zekere hoogte moeten deze gevolgen worden geaccepteerd. Dit noemen we normaal maatschappelijk risico.

De initiatiefnemer is bereid om eventuele nadeelcompensatieclaims voor zijn/haar rekening te nemen middels een door de initiatiefnemer en de gemeente gesloten anterieure overeenkomst of een schadevergoedingsovereenkomst.

Artikel 4 Kaders voor tijdelijke bewoning van bijgebouwen bij hoofdgebouwen

1. Deze regeling is van toepassing op bijgebouwen behorende bij een woning op een erf met alleen een woonfunctie voor zover deze overeenkomstig de wet- en regelgeving zijn gebouwd of worden gebouwd.

Deze regel spreekt voor zich en het betekent dat bijgebouwen die zonder vergunning zijn gebouwd en dus illegaal zijn, niet in aanmerking komen. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen bijgebouwen in bestaand stedelijk gebied en landelijk gebied.

2. Bijgebouwen bij recreatiewoningen of bij een bedrijfswoning vallen niet onder deze regeling.

Gekozen is om alleen bewoning van bijgebouwen met alleen een woonfunctie toe te staan en niet bij recreatiewoningen of bedrijfswoningen of gemengde functie. Bedrijfsomgevingen kunnen veiligheidsrisico's met zich meebrengen die onverenigbaar zijn met extra bewoning. Daarnaast zijn er vaak specifieke regelgeving en veiligheidsvoorschriften voor bedrijfswoningen die niet gelden voor reguliere woonvoorzieningen. Daarnaast zijn bedrijfswoningen gekoppeld aan de bedrijfsvoering. Deze worden bewoond door mensen die direct betrokken zijn bij het bedrijf. Tijdelijke bewoning van bijgebouwen kan leiden tot onduidelijkheid en complicaties met betrekking tot de bedrijfsvoering en het gebruik van de bedrijfswoning. Recreatiewoningen zijn bedoeld om kortstondig te recreëren en daarom is het tijdelijk bewonen van een bijgebouw bij een recreatiewoning niet wenselijk. Gezien de functie van een recreatiewoning kan er geen sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3. Deze regeling is niet van toepassing op bijgebouwen bij (rijks)monumenten en landgoederen.

De oorspronkelijke functie en context van (rijks)monumenten en landgoederen kunnen verloren gaan door de bijhorende bijgebouwen om te bouwen tot tijdelijke woning ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Dit kan de historische en culturele waarde van de omgeving verminderen. Bovendien zijn landgoederen en monumentale gebouwen vaak gelegen op afgelegen locaties met beperkte toegang tot openbare diensten en voorzieningen. Dit maakt ze minder geschikt voor bewoning, vooral voor gezinnen of ouderen. Kortom, hoewel bewoning van bijgebouwen een effectieve strategie is om het woningtekort aan te pakken, is het minder wenselijk voor (rijks)monumenten en landgoederen vanwege de noodzaak om het culturele erfgoed te beschermen en vanwege de vaak geïsoleerde locatie.

4.a. Het bijgebouw wordt bewoond door één huishouden.

Bewoning door één huishouden garandeert een hogere kwaliteit van leven door voldoende leefruimte en privacy. Vaak zijn bijgebouwen niet de grootste ruimtes. Meerdere huishoudens in één bijgebouw kunnen dan leiden tot overbelasting van gemeenschappelijke ruimtes en voorzieningen, wat kan resulteren in een verlaagde levensstandaard en mogelijke conflicten tussen bewoners. Bovendien draagt het toestaan van maximaal één huishouden per bijgebouw bij aan het houden van de controle over de bevolkingsdichtheid en infrastructuurvereisten in woonwijken. Meerdere huishoudens in een bijgebouw kunnen leiden tot overbevolking, wat veiligheidsrisico's kan verhogen, zoals brandgevaar en beperkte vluchtwegen en volksgezondheid.

4.b. Het bijgebouw wordt door het gebruik van het bijgebouw als woning geen hoofdgebouw.

Alleen de eigenaar van de oorspronkelijke woning kan gebruikmaken van de mogelijkheden van het omgevingsplan voor zover het gaat om bebouwing. Het bijgebouw blijft, ook al wordt het zelfstandig bewoond, ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Wel krijgt het bijgebouw tijdelijk een eigen huisnummer, brievenbus etc, voor de duur van de bewoning.

4.c. Het gebruik van het bijgebouw als woning duurt maximaal 15 jaar.

De initiatiefnemer mag maximaal één bijgebouw per perceel gebruiken voor tijdelijke bewoning van maximaal 15 jaar. Gekozen is voor een termijn van 15 jaar, om het voor de initiatiefnemer aantrekkelijk te maken om gebruik te maken van deze regeling. Aan het geschikt maken van het bijgebouw als tijdelijke woning kunnen kosten verbonden zijn. Door een limiet van 15 jaar op te leggen, kan de gemeente bovendien beter controle houden over de woningmarkt en voorkomen dat bijgebouwen permanent worden omgezet in woningen. Met de termijn van 15 jaar sluiten we aan bij het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL).

De maximale duur is gekoppeld aan het gebruik en niet aan de persoon die het bijgebouw tijdelijk betreft. Het kan dus zijn dat één huishouden zeven jaar een bijgebouw bewoond. Vervolgens kan één volgend huishouden het bijgebouw nog voor acht jaar bewonen.

4.d. Per bouwperceel mag één bijgebouw bewoond worden, tenzij bewoning van andere bijgebouwen is toegestaan met gebruikmaking van andere specifieke regelingen.

De initiatiefnemer mag maximaal één bijgebouw per perceel inzetten voor tijdelijke bewoning van maximaal 15 jaar. Tenzij er andere regelingen zijn die het mogelijk maken om andere bijgebouwen te bewonen. Het kunnen regelingen zijn met betrekking tot bijvoorbeeld mantelzorg of huisvesting van arbeidsmigranten.

4.e. Op het bijhorende erf wordt voldoende parkeergelegenheid aangelegd.

Een gebrek aan parkeerruimte kan leiden tot parkeeroverlast, zoals dubbel parkeren of het parkeren op trottoirs en groenstroken, wat de leefbaarheid in de buurt vermindert. Daarnaast kan onvoldoende parkeergelegenheid leiden tot foutparkeren en geparkeerde auto's op smalle straten, wat het zicht belemmert en de doorgang voor hulpdiensten en ander verkeer belemmert, met verhoogd risico op verkeersongevallen als gevolg. Woningssplitsing leidt vaak tot een toename van het aantal bewoners en daarmee ook het aantal auto's. Voldoende parkeergelegenheid voorkomt dat bewoners moeite hebben om hun auto in de nabijheid van hun woning te parkeren, wat bijdraagt aan het woongenot. Per initiatief kan het verschillen wat voldoende parkeergelegenheid is. Uitgangspunt is dat de bovenkant van de CROW-richtlijnen aangehouden.

4.f. Het bijgebouw dient te voldoen aan de eisen die gelden voor het gebruik voor een tijdelijke woning.

Tijdelijke bouwwerken moeten voldoen aan de regels voor bestaande bouw (afdelingen 3.2 tot en met 3.7 van het Bbl), tenzij in de regels voor nieuwbouw (afdelingen 4.2 tot en met 4.7 van het Bbl) anders is bepaald. Dit staat in artikel 4.8, lid 1, van het Bbl. Tijdelijke bouwwerken mogen in principe dus aan lagere eisen voldoen dan het nieuwbouwniveau. Maar soms kunnen dus wel nieuwbouwregels gelden. Zo zorgt bijvoorbeeld artikel 4.15 van het Bbl ervoor dat nieuwbouwregels voor constructieve veiligheid gelden.

4.g. Er is geen sprake van schade voor (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

De bewoning van het bijgebouw mag geen belemmering vormen voor de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven en andere bedrijven.

4.h. Er is geen sprake van onevenredige afbreuk aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Te veel verkeer door bewoning van bijgebouwen kan leiden tot overvolle wegen en parkeerproblemen, wat verkeersopstoppingen en gevaarlijke situaties kan veroorzaken. Het waarborgen van verkeersveiligheid bij bewoning van bijgebouwen is essentieel om de veiligheid en leefbaarheid te beschermen, de infrastructuurcapaciteit te behouden, hulpdiensten toegankelijk te houden, en het gemeenschapsgevoel te versterken. Daarnaast is het naleven van wet- en regelgeving noodzakelijk om juridische complicaties te voorkomen en een eerlijke behandeling van alle bewoners te waarborgen. Om die reden mag bewoning van bijgebouwen geen onevenredige afbreuk doen aan de verkeersveiligheid.

4.i. Er moet voldaan worden aan relevant wet- en regelgeving.

Het initiatief wordt afgewezen als het niet aan de relevante wet- en regelgeving voldoet. Het gaat om onder andere landelijke, provinciale en lokale wet- en regelgeving. Voorbeelden zijn dat wet- en regelgeving ervoor zorgt dat tijdelijk bewoonde bijgebouwen voldoen aan bouwtechnische normen, zoals structurele integriteit, brandveiligheid en sanitaire voorzieningen. Regels omtrent ventilatie, lichtinval en vochtwering zijn essentieel om een gezond binnenklimaat te waarborgen en gezondheidsproblemen te voorkomen. Regels betreffende geluidisolatie helpen om overlast te beperken.

4.j. Het initiatief dient te voldoen aan de redelijke eisen van Welstand

Het waarborgen dat tijdelijke bewoning van bijgebouwen voldoet aan de redelijke eisen van welstand is essentieel voor het behoud van de esthetische, functionele en sociale kwaliteit van de woonomgeving. Dit draagt bij aan de leefbaarheid, cultuurhistorische bescherming en sociale cohesie. Door te voldoen aan welstandseisen wordt bijvoorbeeld de kwaliteit van de woonomgeving gewaarborgd. Dit kan betrekking hebben op aspecten zoals daglichttoetreding, privacy en groenvoorzieningen, die allemaal bijdragen aan een prettig woonklimaat.

Veel welstandscriteria zijn ontworpen om cultureel en historisch waardevolle gebouwen en wijken te beschermen. Daarnaast dragen de welstandseisen bij aan het behoud van de unieke identiteit en het karakter van een wijk, wat belangrijk is voor het gevoel van trots en verbondenheid onder de bewoners. Ook kunnen welstandseisen helpen om functionele aspecten zoals toegankelijkheid, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen te reguleren, waardoor de gebruikscomfort voor bewoners wordt verbeterd.

4.k. Het initiatief leidt niet tot een onevenredige afbreuk van de ruimtelijke kwaliteit, de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit en de cultuurhistorische waarden

We maken mogelijk dat er onder voorwaarden meer ruimte wordt geboden voor initiatieven zonder dat het ten koste gaat van het landelijke karakter en tegelijkertijd bijdraagt aan de woningbouwopgave die er is. Bewoning van bijgebouwen mag niet leiden tot een onevenredige afbreuk van landschappelijke kwaliteit, stedenbouwkundige kwaliteit, ruimtelijke kwaliteit en cultuurhistorische waarden, deze aspecten zijn namelijk essentieel. Ruimtelijke kwaliteit draagt bij aan een prettige en gezonde leefomgeving. Afbreuk hieraan kan leiden tot verminderde leefbaarheid voor de bewoners. Een hoge ruimtelijke kwaliteit zorgt voor een aantrekkelijk en harmonieus straatbeeld, wat bijdraagt aan de tevredenheid van de bewoners en bezoekers. Cultuurhistorische waarden vertegenwoordigen het erfgoed en de geschiedenis van een gebied. Afbreuk doen aan deze waarden kan leiden tot het verlies van unieke en waardevolle historische kenmerken. Cultuurhistorische waarden dragen bij aan

de identiteit en het karakter van een wijk of dorp. Het behoud hiervan is belangrijk voor het gemeenschapsgevoel en de trots van de bewoners.

5. De initiatiefnemer neemt nadeelcompensatie die mogelijkwijs voortvloeit uit het initiatief voor eigen rekening, en sluit daartoe eventueel een overeenkomst met de gemeente.

Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding voor rechtmatig overheids-optreden, bijvoorbeeld door werkzaamheden of besluiten van de gemeente. Het gaat om schade die uitstijgt boven het normaal maatschappelijk risico en een burger of bedrijf onevenredig zwaar treft in vergelijking tot andere burgers of bedrijven.

In alle gevallen moet de benadeelde partij aantonen dat zij direct en specifiek nadeel ondervindt als gevolg van het besluit tot tijdelijke bewoning van bijgebouwen bij hoofdgebouwen. Dat overheidsingrijpen voor sommige burgers en ondernemingen nadelige gevolgen kan hebben, is onvermijdelijk. Tot op zekere hoogte moeten deze gevolgen worden geaccepteerd. Dit noemen we normaal maatschappelijk risico.

De initiatiefnemer is bereid om eventuele nadeelcompensatieclaims voor zijn/haar rekening te nemen middels een door de initiatiefnemer en de gemeente gesloten anterieure overeenkomst.

Artikel 5 Inwerkingtreding

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 6 Titel

Dit artikel spreekt voor zich.