

Toetsingskader flexwonen en pre-mantelzorgwonen op particuliere locaties



Flexwoningen > 80 m² tot max 100 m² voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg

Wanneer u gebruik wilt maken van de mogelijkheid om een flexwoning op particulier terrein te plaatsen, adviseren wij u om voorafgaand aan een formele aanvraag om omgevingsvergunning, een vooroverleg aan te vragen. Dit kan op de website van de gemeente via de link <https://www.montferland.info/vooroverleg-omgevingsvergunning-0>. Een flexwoning is tijdelijk. De periode waarin een tijdelijk bouwwerk op dezelfde locatie kan worden toegestaan, bedraagt maximaal 15 jaar.

Via het vooroverleg wordt duidelijk of uw plan voldoet of kan voldoen aan de hiervoor opgestelde criteria en welke stukken u moet aanleveren. In een goede ruimtelijke motivering toont u/uw adviseur aan dat wordt voldaan of kan worden voldaan aan de in artikel 6 gestelde criteria. In de goede motivering loopt u/uw adviseur de in artikel 6 vermelde criteria één op één langs en toont u/uw adviseur aan dat u aan de betreffende voorwaarde voldoet. U kunt hiervoor het format gebruiken zoals opgenomen in bijlage 2 bij dit document. De aan te leveren situatietekening en de tekening voor de te plaatsen flexwoning moeten daar uiteraard mee in overeenstemming zijn.

Bij het vooroverleg voegt u ook een participatieverslag (zie folder stappenplan participatie) toe van de dialoog toe die u heeft gevoerd met uw directe burens, dan wel gebruikers/eigenaar van aanliggende gronden. U geeft aan wat door hen is aangegeven en hoe u daarmee rekening houdt in uw plan. U voegt tevens een zo volledig mogelijk registratieformulier in bij het vooroverleg (zie bijlage 1 bij dit document)

Wanneer u na het vooroverleg een formele aanvraag indient moeten de volledige gegevens worden aangeleverd zoals vermeld in artikel 7.

Een flexwoning met een oppervlakte > 80 m² tot maximaal 100 m² kan uitsluitend worden aangewend voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg. Voor bergingsruimte moet in beginsel gebruik worden gemaakt van bestaande bijgebouwen op het terrein. Voor zover dat niet mogelijk is, is een ondergeschikte flexberging toegestaan (maximaal 10 m²). Dit wordt dan aangegeven op de tekening die bij de aanvraag wordt ingediend.

Van toepassing zijnde regels

Onderstaand zijn alleen de regels opgenomen die van toepassing zijn in het geval de aanvraag voorziet in de plaatsing van een flexwoning > 80 m² tot maximaal 100 m² (uitsluitend voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg).

Artikel 1 begripsbepalingen

Bij de toepassing van deze beleidsregels worden de volgende begripsbepalingen gehanteerd:

1.1 Flexwoning: een voorgefabriceerde woning, dan wel een uit voorgefabriceerde onderdelen (modules) samen te stellen en daarmee eenvoudig te (ver)plaatsen woning die volledig voldoet aan de technische eisen om in te wonen en die bedoeld is om snel en tijdelijk in een huisvestingsbehoefte voor één (kleiner) huishouden te kunnen voorzien.

1.2 Huisvesting in verband met pré-mantelzorg: huisvesting (in een zelfstandige wooneenheid) in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon pré-mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning'. Er is sprake van een functionele verbondenheid met het hoofdgebouw.

1.3 Bestaand bijgebouw: N.v.t

1.4 Pre-mantelzorg: een situatie waarin wordt geanticipeerd op een (in de nabije toekomst) te verwachten zorgbehoefte tussen personen met een bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt. Het betreft personen boven de AOW-leeftijd (67 jaar) ten einde vooruitlopend op daadwerkelijke mantelzorg al in een (binnen 10 jaar) te verwachten zorgvraag te kunnen voorzien, dan wel personen onder de AOW leeftijd voor wie een medisch specialist -bezien vanuit een voortschrijdend ziektebeeld- langdurige intensieve zorg binnen een afzienbare termijn (binnen 10 jaar) verwacht.

1.5 Sociale relatie: een familiale band dan wel een nauwe vriendschappelijke band tussen mensen.

1.6 Medisch specialist: een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur.

1.7 Ruimtelijke verbondenheid tussen de flexwoning en het bestaande erf van de hoofdwoning: een situatie waarbij de flexwoning ruimtelijk gekoppeld is aan het erf van de hoofdwoning en waarbij voor de bij de flexwoning behorende voorzieningen (waaronder ontsluiting, parkeervoorziening/erf, bergingsruimte en tuin) direct gebruik wordt gemaakt van het particuliere terrein/woonvlak van de hoofdwoning. De flexwoning is ruimtelijk visueel ondergeschikt aan de hoofdwoning op het particulier terrein.

Artikel 2 Wijze van meten

Er wordt als volgt gemeten en berekend:

2.1 Goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil¹ tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.2 Bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 Inhoud van een bouwwerk/bijgebouw:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken.

2.4 Oppervlakte van een bouwwerk/bijgebouw:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Artikel 3 Werkingsgebied

Deze beleidsregels zijn van toepassing op aanvragen (om een omgevingsvergunning) voor zover deze afwijken van het geldende omgevingsplan en zien op:

a. het tijdelijk plaatsen van een flexwoning op particulier terrein

Artikel 6 Criteria voor het plaatsen van een flexwoning op particulier terrein > 80 m² tot maximaal 100 m² t.b.v. pre mantelzorg

Medewerking aan de plaatsing van een flexwoning (als bedoeld in artikel 1.1) op particulier terrein >80 m² (tot maximaal 100 m²) uitsluitend t.b.v. pre-mantelzorg is mogelijk wanneer en voor zover:

1. wordt voldaan aan de volgende voorwaarden voor een flexwoning:

- a. de maximale bouwhoogte niet meer bedraagt dan 4,5 meter.
Uitsluitend in geval van huisvesting in verband met pre-mantelzorg als bedoeld in artikel 1.2 en 1.4, is een flexwoning met een oppervlakte **groter dan 80 m² tot maximaal 100 m²** toegestaan. Huisvesting in verband met pre-mantelzorg is een voorwaarde voor een grotere oppervlakte van de flexwoning dan 80 m². In dat geval wordt aangetoond dat de pre-mantelzorgverlener gelet op de (nauwe) sociale relatie (op termijn) in de (intensieve) zorgbehoefte² van pre-mantelzorgontvanger kan en zal voorzien
- b. geen fundering en/of bouwlaag onder de grond³
- c. technisch geschikt om in te wonen (moet voldoen aan voorschriften in het Besluit bouwwerken leefomgeving)
- d. niet aangesloten op gasnet
- e. geen voorziening zoals een (sta)caravan

¹ Zie voor het begrip 'peil' het van toepassing zijnde bestemmingsplan/tijdelijke omgevingsplan

² Een zorgbehoefte die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt

³ Betonnen platen die op de grond liggen waarop de flexwoningen worden bevestigd, worden niet gelijkgesteld met een fundering in de bodem. De bodem blijft door de plaatsing van een flexwoning ongeroerd

2. op het particulier terrein wonen planologisch is toegestaan en op het betreffende terrein reeds een hoofdwoning aanwezig is. Hieronder worden mede begrepen gronden welke op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied', direct buiten het vlak met de functie wonen zijn gelegen, maar waar een gebruik als tuin/erf behorend bij de binnen het aangrenzende woonvlak gelegen woning, planologisch is toegestaan/positief is bestemd.

De flexwoning moet (ruimtelijk) verbonden zijn met het bestaande erf bij de hoofdwoning en ruimtelijk ondergeschikt zijn aan de hoofdwoning.

Onder voorwaarde van deze ruimtelijke verbondenheid is plaatsing van de flexwoning in het buitengebied in voorkomende gevallen ook aansluitend aan het particuliere terrein/woonvlak toegestaan wanneer:

- het feitelijke particulier terrein van voldoende omvang is (voorwaarde 5);
- wordt aangetoond dat plaatsing van de flexwoning volledig of overwegend binnen het particulier terrein/woonvlak niet doelmatig is;
- onverminderd wordt voldaan aan onderstaande voorwaarden 3, 4, 6, 7, 8, 9, 12 en 13;
- de plaatsing geen afbreuk doet aan een veilige verkeerssituatie.

In het geval het terrein is voorzien van een agrarisch bouwvlak of een vlak dat functioneel bedoeld is voor een niet-agrarisch bedrijf, komt het terrein enkel voor een flexwoning in aanmerking wanneer de hoofdbewoner de (oorspronkelijk) bedrijfseigenaar is dan wel deze uit het huishouden van de (oorspronkelijk) bedrijfseigenaar/hoofdbewoner van de bedrijfswoning afkomstig is;

3. er niet al een tijdelijke woning ten behoeve van mantelzorg of pre-mantelzorg in een bestaand bouwwerk/bijgebouw op de locatie rechtens aanwezig is, dan wel zich op de locatie al een flexwoning bevindt;
4. op het particulier terrein planologisch niet enkel inpandige bijgebouwen zijn toegestaan;
5. het particuliere terrein van voldoende omvang is (ten minste 450 m² en bij voorkeur 500 m²). Hiertoe wordt mede gerekend de oppervlakte van de (planologisch) bij de woning behorende tuinen;
6. tussen de flexwoning en de bestaande woning/bestaande bijgebouwen op het terrein een bebouwingsvrije ruimte wordt aangehouden van ten minste 2,5 meter. De afstand tussen de flexwoning en de bestaande woning bedraagt onverminderd het bepaalde onder 2 maximaal 25 meter;
7. de flexwoning wordt geplaatst op ten minste 2,5 meter afstand uit de perceelsgrenzen van eigendommen van derden;
8. het terrein waarop de flexwoning wordt geplaatst, bereikbaar is vanaf de openbare weg, bij voorkeur via een bestaande inrit dan wel via de bestaande toegangsweg naar de woning (niet via een achterom);
9. door de plaatsing van de flexwoning omliggende functies niet (onevenredig) worden belemmerd en eigenaren/gebruikers van omliggende gronden als gevolg van het plaatsen van de flexwoning niet in de gebruiksmogelijkheden worden beperkt. Op het terrein moet sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en mag geen sprake zijn van onaanvaardbare risico's voor de gezondheid⁴ of onaanvaardbare (externe) veiligheidsrisico's. De plaatsing van de flexwoning op het terrein mag niet in strijd zijn met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
10. er voldoende parkeergelegenheid is op eigen terrein en de plaatsing van de flexwoning geen afbreuk doet aan een veilige verkeerssituatie;

⁴ Gezondheidsrisico kan onder meer aan de orde zijn bij bodemverontreiniging, fijnstof/ammoniak uit een veehouderij, blootstelling aan luchtverontreiniging (geen goede luchtkwaliteit gegarandeerd), bouwen binnen een magneetveldzone of blootstelling aan onevenredig hoge geluidsbelasting door wegverkeer of aan onevenredig hoge geurbelasting vanuit stallen op een agrarische bedrijfslocatie

11. in geval van een locatie in stedelijk gebied⁵, de flexwoning uitsluitend mag worden geplaatst achter de voorgevel van de bestaande woning⁶.
12. de flexwoning voorziet in de huisvesting van maximaal één huishouden⁷. In geval van pre-mantelzorg gaat het om het huishouden van de pre-mantelzorgverlener of van de pre-mantelzorgontvanger;
13. er geen sprake is van toename van afvloeiend hemelwater naar de gemeentelijke riolering, waartoe zo nodig voorzieningen worden getroffen.

Artikel 7 Indieningsvereisten bij een aanvraag voor een flexwoning op particulier terrein

Een aanvraag omvat ten minste de volgende onderdelen:

1. Een aanvraag om omgevingsvergunning via het omgevingsloket die voldoet aan de indieningsvereisten en in ieder geval is voorzien van:
 - a. een volledig ingevuld aanvraagformulier;
 - b. een tekening bestaande situatie met daarop de ligging van het perceel in relatie tot de omgeving, schaal 1:1.000;
 - c. een situatietekening bestaande situatie, schaal 1:500 (perceelindeling, bestaande bebouwing, wijze van ontsluiten, aanwezige groenvoorzieningen, aangrenzende percelen);
 - d. een situatietekening nieuwe situatie, schaal 1:500;
 - e. bouwtekening nieuw met maatvoering;
 - f. technische gegevens;
 - g. een verslag van de dialoog met eigenaren/gebruikers van omliggende terreinen (het verslag bevat een beschrijving van de gemaakte opmerkingen en de wijze waarop met die opmerkingen is omgegaan);

Hiernaast wordt de aanvraag voorzien van de volgende bescheiden:

2. een goede motivering aan de hand van de in artikel 6 vermelde criteria;
3. een volledig ingevuld 'registratieformulier flexwoningen (op particuliere locaties) > 80 m² (tot maximaal 100 m²) voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg' (zie bijlage).

⁵ Onder stedelijk gebied wordt in het kader van deze notitie verstaan het gebied zoals dat is begrensd voor de toepassing van de beleidsnotitie 'woningbouw op inbreidingslocaties' (BOIL-contouren)

⁶ De flexwoning is ruimtelijk ondergeschikt aan de hoofdwoning

⁷ één of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid

Artikel 8 Weigeringsgronden

8.1 N.v.t.

8.2 Medewerking aan een aanvraag voor een flexwoning op een particuliere locatie > 80 m² tot maximaal 100 m² voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg wordt geweigerd indien:

1. de aanvraag omgevingsvergunning niet volledig is en niet binnen de geboden hersteltermijn is gecompeteerd;
2. er niet wordt voldaan aan één of meerdere van de bovenstaande voorwaarden in artikel 6 dan wel niet/onvoldoende is aangetoond dat daaraan wordt voldaan;
3. de aanvraag niet is voorzien van een ingevuld 'registratieformulier flexwoningen (op particuliere locaties) > 80 m² (tot maximaal 100 m²) voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg' voor zover de oppervlakte van de flexwoning meer bedraagt dan 80 m² tot maximaal 100 m² (zie bijlage).

Artikel 9 Handhaving

9.1 Er kan bestuursrechtelijk worden optreden wanneer en voor zover er niet (meer) wordt voldaan aan de voorwaarden verbonden aan de omgevingsvergunning én de situatie niet uit eigen beweging wordt beëindigd. Van een dergelijke situatie is in ieder geval sprake wanneer:

9.2 In geval van gebruik van een bestaand bijgebouw voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg

N.v.t.

9.3 In geval van de plaatsing van een flexwoning (op particulier terrein) <80 m²

N.v.t.

9.4 In geval van de plaatsing van een flexwoning (op particulier terrein) > 80 m² tot maximaal 100 m² voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg;

1. een flexwoning is geplaatst met een grotere maatvoering dan op grond van deze beleidsregels is vergund en toegestaan;
2. er qua situering van de flexwoning of bouwkundig wordt afgeweken van de vergunde situatie (bouwtekening nieuwe situatie) en voor de gerealiseerde situatie op grond van deze regels geen nieuwe omgevingsvergunning kan worden verleend;
3. de flexwoning wordt gebruikt voor meer dan één huishouden;
4. de vergunde termijn is verstreken én de flexwoning niet wordt verwijderd. De flexwoning hoeft niet te worden verwijderd indien vóór het einde van de vergunde termijn een daadwerkelijke mantelzorgsituatie is ontstaan, dat met een medische verklaring is aangetoond en de dan aanwezige situatie als vergunningsvrij kan worden aangemerkt;
5. de vergunde termijn nog niet is verstreken, maar door verhuizing of overlijden van de pre-mantelzorgverlener of pre-mantelzorgontvanger geen sprake meer is van een pre-mantelzorgsituatie én de flexwoning niet binnen 4 maanden daags na beëindiging van de pre-mantelzorgsituatie is verwijderd.

Artikel 12 Inherente afwijkingsbevoegdheid

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

Bijlage 1: Registratieformulier flexwoningen (op particuliere locaties) > 80 m² (tot maximaal 100 m²) voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg



1. Terrein-/woningeigenaar of toestemminggever*

Naam (voluit)

Naam (voluit)

Geboortedatum:

Geboortedatum:

Woonadres:

- Straat:
- Huisnummer:
- Postcode:
- Plaats:

Woonadres:

*kopie geldig identiteitsbewijs en bewijs van eigendom bijvoegen

2. Hoofdbewoner(s) flexwoning* voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg

Naam (voluit):

Naam (voluit):

Geboortedatum:

Geboortedatum:

Leeftijd**:

Leeftijd**:

Woonadres:

- Straat:
- Huisnummer:
- Postcode:
- Plaats:

Woonadres:

*kopie geldig identiteitsbewijs en bewijs van eigendom bijvoegen

** voor zover de pre-mantelzorgontvanger nog niet de AOW leeftijd (67 jaar) heeft bereikt maar door een voortschrijdende aandoening een mantelzorgbehoefte in de nabije toekomst in de lijn der verwachting ligt, moet een verklaring van een medisch specialist -die de pre-mantelzorgbehoefte onderschrijft- als bijlage worden toegevoegd aan dit formulier.

Adres flexwoning/inschrijfadres:

- Straat:
- Huisnummer:
- Postcode:
- Plaats:

3. Hoofdbewoner(s) hoofdwoning*

Naam (voluit)

Naam (voluit)

Geboortedatum:

Geboortedatum:

Leeftijd**:

Leeftijd**

Woonadres:

Woonadres:

- Straat:
- Huisnummer:
- Postcode:
- Plaats:

*kopie geldig identiteitsbewijs en bewijs van eigendom bijvoegen

** voor zover de pre-mantelzorgontvanger nog niet de AOW leeftijd (67 jaar) heeft bereikt maar door een voortschrijdende aandoening een mantelzorgbehoefte in de nabije toekomst in de lijn der verwachting ligt, moet een verklaring van een medisch specialist -die de pre-mantelzorgbehoefte onderschrijft- als bijlage worden toegevoegd aan dit formulier.

4. Pre-mantelzorgverlener(s)

Naam (voluit):

Naam (voluit):

5. Pre-mantelzorgontvanger(s)

Naam (voluit):

Naam (voluit):

6. Omschrijving van de sociale relatie tussen pre-mantelzorgverlener(s) en pre-mantelzorgontvanger(s) en bevestiging/motivering dat gelet op de (nauwe) sociale relatie de pre-mantelzorgverlener op den duur kan en zal voorzien in de in de nabije toekomst te verwachten (intensieve) zorgbehoefte van de pre-mantelzorgontvanger die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt.

Inschrijving op het woonadres

Aanvragers zijn bekend met de noodzaak van toekenning van een huis/pandnummer aan de flexwoning en dat de hoofdbewoner(s) van de flexwoning zich inschrijft/inschrijven op het betreffende (tijdelijke) adres (aanvragers nemen daarvan de kosten voor hun rekening).

Beëindiging pre-mantelzorgsituatie

Aanvragers zijn ermee bekend dat in geval van een verhuizing, in geval van overlijden of vanwege een andere oorzaak, een pre-mantelzorgsituatie kan ophouden te bestaan voordat de vergunde termijn verstreken is. Aanvragers zijn er mee bekend dat in dat geval de grondslag voor de verleende vergunning vervalst. In het geval de flexwoning een omvang heeft groter dan 80 m², kan anders dan in geval van een flexwoning met een oppervlakte kleiner dan 80 m², de grotere flexwoning met specifiek een doel voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg, niet tot het einde van de vergunde termijn op het terrein behouden blijven. Het gebruik moet worden gestaakt en de flexwoning van het terrein moet worden verwijderd. De beëindiging van een pre-mantelzorgsituatie vóór afloop van de vergunde termijn wordt door aanvragers binnen één maand na beëindiging gemeld aan de gemeente.

Aansluiting nutsvoorzieningen en hemelwater

Aanvragers zijn ermee bekend dat zij -voor zover van toepassing- zelf zorgdragen voor aansluiting op nutsvoorzieningen (niet zijnde gas) en daarvan de kosten voor hun rekening nemen.

Gemeentelijke belastingen

Aanvragers zijn bekend zijn met aanslagen voor gemeentelijke belastingen/heffingen;

Bestuursrechtelijke handhaving

Aanvragers bekend zijn met het gegeven dat de gemeente bestuursrechtelijk kan optreden wanneer:

-na afloop van de vergunde periode, de flexwoning niet uit eigen beweging wordt verwijderd en deze niet vergunningsvrij behouden kan blijven.

-vóór afloop van de vergunde termijn de pre-mantelzorgsituatie is beëindigd en het gebruik van de flexwoning niet op eigen initiatief wordt gestaakt en de flexwoning niet binnen 4 maanden na beëindiging van de pre-mantelzorgsituatie uit eigen beweging van het terrein is verwijderd;

-wordt gehandeld in strijd met de verleende vergunning en de daarvan onderdeel uitmakende stukken. Een flexwoning die wordt gebruikt als pre-mantelzorgwoning hoeft niet te worden ontdaan van de voorzieningen die een gebruik voor woondoeleinden mogelijk maken wanneer de pre-mantelzorgsituatie is verworden tot een daadwerkelijke mantelzorgsituatie, dat met een medische verklaring is aangetoond en de situatie als vergunningsvrij kan worden aangemerkt. De flexwoning hoeft dan niet eerder te worden verwijderd dan nadat de mantelzorgsituatie is beëindigd.

Datum:

Ondertekening:

Eigenaar(s)/Toestemminggever(s)

Naam:

Handtekening:

Naam:

Handtekening:

Bewoner(s) hoofdwoning:

Naam:

Handtekening:

Naam:

Handtekening:

Bewoner(s) flexwoning voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg:

Naam:

Handtekening:

Naam:

Handtekening:

Privacy

Op de verwerking en uitwisseling van uw gegevens is de
Wet bescherming persoonsgegevens van toepassing.
Zie rijksoverheid.nl/persoonsgegevens.

Bijlage 2: Voorbeeld motivering flexwoningen (op particuliere locaties) > 80 m² (tot maximaal 100 m²) voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg

	Voorwaarde	Motivering
1	Er wordt voldaan aan de voorwaarden voor een flexwoning a. de maximale bouwhoogte bedraagt niet meer dan 4,5 meter In geval van huisvesting in verband met pre-mantelzorg zoals bedoeld in artikel 1.2 en 1.4 bedraagt de oppervlakte niet meer dan 100 m². De pre-mantelzorgverlener kan en zal gelet op de (nauwe) sociale relatie (op termijn) in de (intensieve) zorgbehoefte van pre-mantelzorgontvanger voorzien b. geen fundering en/of bouwlaag onder de grond c. technisch geschikt om in te wonen (moet voldoen aan voorschriften in het Besluit bouwwerken leefomgeving) d. niet aangesloten op gasnet e. geen voorziening zoals een (sta)caravan	Ad a..... Ad b..... Ad c..... Ad d..... Ad e.....

2	op het particulier terrein⁸ is wonen planologisch toegestaan en op het betreffende terrein is reeds een hoofdwoning aanwezig. De flexwoning is (ruimtelijk) verbonden met het bestaande erf bij de hoofdwoning en ruimtelijk ondergeschikt zijn aan de hoofdwoning. Onder voorwaarde van deze ruimtelijke verbondenheid is plaatsing van de flexwoning in het buitengebied in voorkomende gevallen ook aansluitend aan het particuliere terrein/woonvlak toegestaan wanneer: • het feitelijke particulier terrein van voldoende omvang is (voorwaarde 5); • wordt aangetoond dat plaatsing van de flexwoning volledig of overwegend binnen het particulier terrein/woonvlak niet doelmatig is; • onverminderd wordt voldaan aan onderstaande voorwaarden 3, 4, 6, 7, 8, 9, 12 en 13; • de plaatsing geen afbreuk doet aan een veilige verkeerssituatie. In het geval het terrein is voorzien van een agrarisch bouwvlak of een vlak dat functioneel bedoeld is voor een niet-agrarisch bedrijf, komt het terrein enkel voor een flexwoning in aanmerking wanneer de hoofdbewoner de (oorspronkelijk) bedrijfseigenaar is dan wel deze uit het huishouden van de (oorspronkelijk) bedrijfseigenaar/hoofdbewoner van de bedrijfswoning afkomstig is;	.....
3	er is niet al een tijdelijke woning ten behoeve van mantelzorg of pre-mantelzorg in een bestaand bouwwerk/bijgebouw op de locatie rechtens aanwezig is, dan wel zich op de locatie al een flexwoning bevindt;	.....
4	op het particulier terrein planologisch zijn niet enkel inpandige bijgebouwen toegestaan;	.....

⁸ Hieronder worden mede begrepen gronden welke op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied', direct buiten het vlak met de functie wonen zijn gelegen, maar waar een gebruik als tuin/erf behorend bij de binnen het aangrenzende woonvlak gelegen woning, planologisch is toegestaan/positief is bestemd.

5	het particuliere terrein is van voldoende omvang (ten minste 450 m ² en bij voorkeur 500 m ²). Hiertoe wordt mede gerekend de oppervlakte van de (planologisch) bij de woning behorende tuinen;	.....
6	tussen de flexwoning en de bestaande woning/bestaande bijgebouwen op het terrein wordt een bebouwingsvrije ruimte aangehouden van ten minste 2,5 meter. De afstand tussen de flexwoning en de bestaande woning bedraagt onverminderd het bepaalde onder 2 maximaal 25 meter;	.....
7	de flexwoning wordt geplaatst op ten minste 2,5 meter afstand uit de perceelsgrenzen van eigendommen van derden;	.....
8	het terrein waarop de flexwoning wordt geplaatst, is bereikbaar vanaf de openbare weg, bij voorkeur via een bestaande inrit dan wel via de bestaande toegangsweg naar de woning (niet via een achterom);	.....
9	door de plaatsing van de flexwoning worden omliggende functies niet (onevenredig) belemmerd en worden eigenaren/gebruikers van omliggende gronden als gevolg van het plaatsen van de flexwoning niet in de gebruiksmogelijkheden beperkt. Op het terrein moet sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en mag geen sprake zijn van onaanvaardbare risico's voor de gezondheid ⁹ of onaanvaardbare (externe) veiligheidsrisico's. De plaatsing van de flexwoning op het terrein mag niet in strijd zijn met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;	.....

⁹ Gezondheidsrisico kan onder meer aan de orde zijn bij bodemverontreiniging, fijnstof/ammoniak uit een veehouderij, blootstelling aan luchtverontreiniging (geen goede luchtkwaliteit gegarandeerd), bouwen binnen een magneetveldzone of blootstelling aan onevenredig hoge geluidsbelasting door wegverkeer of aan onevenredige hoge geurbelasting vanuit stallen op een agrarische bedrijfslocatie

10	er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en de plaatsing van de flexwoning doet geen afbreuk aan een veilige verkeerssituatie;	.....
11	in geval van een locatie in stedelijk gebied ¹⁰ , wordt de flexwoning uitsluitend geplaatst achter de voorgevel van de bestaande woning ¹¹;	.....
12	de flexwoning voorziet in de huisvesting van maximaal één huishouden ¹² . In geval van pre-mantelzorg gaat het om het huishouden van de pre-mantelzorgverlener of van de pre-mantelzorgontvanger;	.....
13	er is geen sprake is van toename van afvloeiend hemelwater naar de gemeentelijke riolering, waartoe zo nodig voorzieningen worden getroffen.	.....

¹⁰ Onder stedelijk gebied wordt in het kader van deze notitie verstaan het gebied zoals dat is begrensd voor de toepassing van de beleidsnotitie 'woningbouw op inbreidingslocaties' (BOIL-contouren)

¹¹ De flexwoning is ruimtelijk ondergeschikt aan de hoofdwoning

¹² één of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid