**AFWIJKINGENBELEID 2024**

Beleidsregels voor het afwijken van het omgevingsplan
(met uitzondering van artikel 8.3 lid 1, 2en 4 en bijlage 3 en 4)

# Inhoud

AFWIJKINGENBELEID 2024 ..... 1
HOOFDSTUK 1 DEFINITIES ..... 3
HOOFDSTUK 2 ALGEMENE REGELS ..... 5
Toelichting ..... 6
HOOFDSTUK 3 BIJBEHORENDE BOUWWERKEN ..... 8
Toelichting ..... 10
HOOFDSTUK 4 BOUWWERKEN GEEN GEBOUW ZIJNDE ..... 12
Toelichting ..... 13
HOOFDSTUK 5 DAKKAPPELLEN EN DAKOPBOUWEN ..... 14
Toelichting ..... 15
HOOFDSTUK 6 ANTENNE-INSTALLATIES ..... 17
Toelichting ..... 18
HOOFDSTUK 7 HET GEBRUIK VAN BOUWWERKEN ..... 19
Toelichting ..... 20
HOOFDSTUK 8. BIJZONDERE WOONVORMEN ..... 23
Bijlage 1 Begrenzing centrumgebied ..... 27
Bijlage 2 Begrenzing Dronten-Noord ..... 28
Bijlage 3: locaties voor grootschalige arbeidsmigrantenhuisvesting (1.050 plaatsen) ..... 29
Bijlage 4 Stedenbouwkundige voorschriften ..... 33
Bijlage 5 Voorschriften ..... 44
Toelichting ..... 45

## HOOFDSTUK 1 DEFINITIES

1. **Bed & Breakfast**: het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt binnen de bestaande gebouwen aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben.
2. **Bedrijfswoning:** een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.
3. **Beheersplan**: document in verband met de huisvesting van studenten of arbeidsmigranten dat regels bevat inzake veiligheid en ter voorkoming van overlast.
4. **Carport**: aan de zijgevel van een woning aangebouwde overkapping met niet meer dan twee wanden zijnde de zijgevel van de woning en de voorgevel van het aan de woning gebouwde bijbehorende bouwwerk.
5. **Dakkapel**: uitbouw met één of meer ramen, gebouwd op een schuin dakvlak van een gebouw, waarvan alle zijden zijn gelegen binnen de grenzen van dat schuine dakvlak.
6. **Dakopbouw**: uitbouw met één of meer ramen, gebouwd op een dak van een gebouw.
7. **Detailhandel**: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, (waaronder de uitstalling ten verkoop), het verkopen en/of leveren van goederen aan degenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.
8. **Gebouw**: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
9. **Goothoogte**: de hoogte gemeten vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel met uitzondering van dakkapellen, dakopbouwen, wolfseindekappen en het hoogste punt van lessenaarsdaken.
10. **Grondgebonden woning**: een woning, niet zijnde een woning onderdeel uitmakende van een woongebouw, die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de woonlagen aansluit op het maaiveld.
11. **Grootschalige huisvesting**: alle huisvesting voor de in hoofdstuk 8 geregelde bijzondere woonvormen die niet plaatsvindt in reguliere woningen of woongebouwen.
12. **Hoofdverblijf**: bewoning in eenzelfde verblijf door eenzelfde persoon of dezelfde personen gedurende meer dan de helft van een jaar, in combinatie met de omstandigheid dat de plaats van het verblijf fungeert als centrum van de sociale, maatschappelijke of financiële activiteiten.
13. **Horecabedrijf**: het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het bedrijfsmatig verstrekken van logies, al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie.
14. **Internetwinkel**: detailhandel waarbij een (potentiële) koper enkel en alleen via internet de aangeboden goederen kan bekijken en aankopen, en waarbij de te verhandelen goederen op het perceel waarop het bedrijf is gevestigd mogen worden opgeslagen en waarvandaan deze, indien er sprake is van opslag op het perceel, worden verzonden aan de koper.
15. **Kringloopwinkel**: een stichting of vereniging, welke gebruikte goederen inzamelt, selecteert, sorteert en (eventueel) repareert en deze vervolgens te koop aanbiedt, waarbij de opbrengsten uit de verkoop worden gebruikt voor dekking van de gemaakte kosten en/of het financieel ondersteunen van een of meer ideële doelen.

16. **Overkapping**: een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een overdekte ruimte, al dan niet omsloten door maximaal drie wanden.
17. **Peil**:
    a. voor een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter hoogte van de hoofdingang;
    b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
    c. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land.
18. **Permanente bewoning**: de plaats waar een persoon zijn of haar hoofdverblijf heeft.
19. **Projectafwijkingbesluit**: een omgevingsvergunningprocedure als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3º van de Wabo.
20. **Prostitutie**: het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
21. **Recreatieverblijf**: Een (deel van een) gebouw dat naar aard en inrichting is bedoeld voor verblijfsrecreatie.
22. **Reguliere woning of woongebouw:** woning of woninggebouw met een woonbestemming.
23. **Seksinrichting**: een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar.
24. **Site-sharing**: het delen van antenne-installaties door verschillende operators.
25. **Tijdelijke arbeidsmigrant**: een tijdelijk in Nederland werkzame persoon met een andere dan de Nederlandse nationaliteit.
26. **Verblijfsrecreatie**: een vorm van recreatie gericht op verblijf van recreanten die elders hun hoofdverblijf hebben, voor een bepaalde periode waarbij tenminste één overnachting plaatsvindt.
27. **Volledige aanvraag:** indien de verstrekte gegevens en bescheiden voldoende zijn voor de beoordeling van de aanvraag of voor de voorbereiding van de beschikking.
28. **Voorgevel**: de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die door de gevelindeling en/of situering van de oprit en/of de voortuin als meest representatieve gevel van het gebouw dient te worden aangemerkt.
29. **Woning**: een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
30. **Woongebouw**: een gebouw of gedeelte van een gebouw, in welk gebouw of welk gedeelte twee of meer woningen zijn gelegen die zijn te bereiken door een of meer gemeenschappelijke verkeersruimten.
31. **Zijerf**: erf aan de naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan één meter van de voorkant, van het hoofdgebouw.
32. **Zorgwoning**: een woning met bijbehorende voorzieningen, waaronder verblijfsruimten, voor de huisvesting van personen die bij hun normale, dagelijkse functioneren sociale, sociaal-medische en/of medische begeleiding behoeven.

## HOOFDSTUK 2 ALGEMENE REGELS

Voor alle niet binnenplanse aanvragen om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van de bepalingen van een omgevingsplan gelden de volgende algemene regels:

1. Indien een aangevraagde activiteit valt binnen de reikwijdte van de in een omgevingsplan opgenomen afwijkingsmogelijkheden, maar niet wordt voldaan aan de in het omgevingsplan vermelde voorwaarden voor vergunningverlening, wordt geen omgevingsvergunning verleend voor een buitenplanse afwijking.
2. Indien een aangevraagde activiteit ziet op een gebruik waarover in het Afwijkingenbeleid regels zijn opgenomen, maar de activiteit met die regels in strijd is, wordt de gevraagde vergunning geweigerd, tenzij de aanvraag niet strijdig is met een ontwerp planologische maatregel die reeds ter inzage is gelegd.
3. Voor activiteiten benoemd in deze beleidsregels waarvoor niet expliciet een regeling is opgenomen, worden maatwerkbeoordelingen uitgevoerd.
4. Indien er sprake is van een aanvraag om omgevingsvergunning voor bepaalde tijd die niet voldoet aan de in het Afwijkingenbeleid genoemde voorwaarden voor vergunningverlening, staat dit niet in de weg aan vergunningverlening, indien de feiten en omstandigheden van het geval zich hier niet tegen verzetten.
5. Wanneer er sprake is van natuur-, bos, groen-, tuin-, verkeersdoeleinden-, verblijfsdoeleindenbestemmingen of vergelijkbare bestemmingen, wordt geen medewerking verleend aan vergunningverlening voor het bouwen van bouwwerken die op grond van de betreffende bestemming niet zijn toegestaan, tenzij er sprake is van:
   a. een bijbehorend bouwwerk, dat functioneel is verbonden met en wordt aangebouwd aan een op een aangrenzend perceel gelegen hoofdgebouw; in dat geval kan, indien de feiten en omstandigheden van het geval daartoe voldoende aanleiding geven, op basis van maatwerk worden afgeweken van de in de aanhef omschreven hoofdregel;
   b. verkoop van gemeentegronden ten behoeve van het vergroten van het woongenot, waarbij, indien de overdracht van de gronden formeel heeft plaatsgevonden, aan de hand van onderhavige beleidsregels wordt beoordeeld of vergunning kan worden verleend voor het te bouwen bouwwerk.
6. Vergunning wordt niet verleend voor het oprichten van bebouwing binnen een zone van 10,00 meter van de niet naar de weg gekeerde perceelgrenzen op percelen, gelegen buiten de bebouwde kom, waar volgens het ter plaatse geldende omgevingsplan een bebouwingsvrije zone aanwezig dient te zijn.
7. Niet wordt meegewerkt aan vergunningverlening voor projecten welke kennelijk tot doel hebben om een seksinrichting te realiseren.
8. De gevraagde omgevingsvergunning wordt in beginsel geweigerd, indien aanvrager weigert een overeenkomst inzake nadeelcompensatie met de gemeente aan te gaan.

## Toelichting

Aanhef
Alle aanvragen om omgevingsvergunning die impliciet of expliciet een verzoek om afwijking van het omgevingsplan inhouden, dienen in beginsel aan de bovenstaande algemene regels te voldoen, alvorens aan toetsing aan de specifieke regels uit de navolgende hoofdstukken kan worden toegekomen.

Artikel 1
Aan de voorwaarden die in een omgevingsplan zijn opgenomen voor verlening van een omgevingsvergunning voor een binnenplanse afwijking, ligt een ruimtelijke visie ten grondslag. Een project dat niet voldoet aan deze voorwaarden, is dus strijdig met deze ruimtelijke visie, en daarmee in beginsel strijdig met een goede ruimtelijke ordening.

Artikel 2
Wanneer een aanvraag om omgevingsvergunning voldoet aan de onderhavige beleidsregels, wordt in beginsel medewerking verleend aan het verstrekken van de gevraagde omgevingsvergunning. Het omgekeerde geldt eveneens: wanneer niet wordt voldaan aan de beleidsregels, wordt de gevraagde vergunning in beginsel geweigerd.
Vergunning wordt in het laatste geval wel verleend indien de aanvraag past binnen een ontwerp planologische maatregel die ter inzage ligt. Dat ontwerpplan geeft de meest recente ruimtelijke visie weer voor het betreffende gebied, zodat strijd met de beleidsregels ter zake onvoldoende motief vormt om de vergunning te weigeren. Vereist voor een positief besluit op de aanvraag is wel dat dat ontwerp reeds ter inzage is gelegd.

Artikel 3
In het Afwijkingenbeleid zijn vaak voorkomende activiteiten geregeld. Met het omgevingsplan strijdige activiteiten die niet zijn geregeld in het Afwijkingenbeleid, worden per aanvraag individueel gemotiveerd (= maatwerkbeoordeling). Indien er voldoende overeenkomsten zijn tussen het gevraagde en een wel in het Afwijkingenbeleid geregelde categorie van gevallen, kan de betreffende beleidsregel analoog worden toegepast op de gevraagde activiteit.

Artikel 4
Het is niet ondenkbaar dat er (ruimtelijke) bezwaren kunnen bestaan die pleiten tegen verlening van een omgevingsvergunning om voor onbepaalde tijd van het omgevingsplan af te wijken, terwijl tegen verlening van een omgevingsvergunning voor bepaalde tijd dergelijke bezwaren niet bestaan. Dit verschil kan worden verklaard uit het tijdelijke karakter van de laatstgenoemde categorie. Immers, het tijdelijke karakter impliceert in beginsel dat de ruimtelijke gevolgen van de afwijking na afloop van de gegeven termijn weer ongedaan moet worden gemaakt, zodat de feitelijke situatie weer in overeenstemming met het omgevingsplan zal worden gebracht.

Artikel 5
In beginsel wordt geen vergunning verleend voor het oprichten van bouwwerken op bestemmingen waar bouwwerken (expliciet) niet zijn toegestaan. Gedacht kan worden aan bestemmingen als bos, groen, verkeer, verblijfsdoeleinden, tuin, etc. Op gronden met dergelijke bestemmingen is het niet de bedoeling dat gebouwen worden opgericht die niet ten dienste staan van deze bestemmingen. Daarvoor vergunning verlenen zou afbreuk doen aan de principiële keuze om op de gronden geen bouwwerken toe te staan.
Een uitzondering op het voorgaande is in lid a gemaakt in geval er sprake is van een bijbehorend bouwwerk, dat functioneel is verbonden met en wordt aangebouwd aan een op een aangrenzend perceel gelegen hoofdgebouw; in dat geval kan, indien de feiten en omstandigheden van het geval daartoe voldoende aanleiding geven, op basis van maatwerk worden afgeweken van de in de aanhef omschreven hoofdregel.

Ook het gestelde in lid b betreft een uitzondering op de hoofdregel en wel in het geval het gronden betreft die van de gemeente zijn gekocht en bij het perceel van een woning worden gevoegd (bijvoorbeeld gronden met een bestemming openbare groen die wordt gekocht van de gemeente om bij het woonperceel te voegen) kan van deze regel worden afgeweken. In dat geval wordt de aanvraag beoordeeld aan de hand van de voor het te bouwen bouwwerk geldende regels.

Vanzelfsprekend staat artikel 6 niet in de weg aan vergunningverlening om bouwwerken te bouwen die strijdig zijn met bestemmingen als wonen, bedrijventerrein, detailhandelvoorzieningen, etc. Op dergelijke gronden is immers diverse bebouwing ten behoeve van wonen, bedrijfsactiviteiten etc. toegestaan en is de strijd met het omgevingsplan vaak gelegen in afwijkingen van maximale bouwhoogten, oppervlakten, bouwen buiten bouwvlak etc.

Artikel 6
Dit lid ziet feitelijk op de regeling in welke in sommige omgevingsplannen is opgenomen met betrekking tot het hebben en in stand houden van een erfsingel.

Artikel 7
Seksinrichtingen worden zo veel als mogelijk is geweerd binnen de gemeente Dronten. Alleen waar deze volgens een omgevingsplan expliciet zijn toegestaan, kunnen deze inrichtingen worden gerealiseerd.

Artikel 8
De overeenkomst inzake nadeelcompensatie betreft de overeenkomst die onder het regime van de Wet ruimtelijke ordening bekend stond als‘planschadeverhaalsovereenkomst’. Het begrip ‘planschade’ komt onder de Omgevingsgwet echter niet meer voor en is onder het bredere begrip ‘nadeelcompensatie’ ondergebracht.
Het door middel van een omgevingsvergunning toestaan dat wordt afgeweken van het bepaalde in een omgevingsplan kan schade bij derden veroorzaken. Daar er in dit geval sprake is van een aanvrager die een project wil realiseren dat strijdig is met het omgevingsplan, is het niet meer dan redelijk dat deze ook opdraait voor de uit de vergunningverlening voortvloeiende schade en niet de gemeente Dronten.
Op grond van de Omgevingswet kan een gemeente met een aanvrager hiertoe een overeenkomst ter verhaling van de schade sluiten. In beginsel zal de gemeente Dronten de aanvrager dan ook verzoeken een dergelijke overeenkomst met haar aan te gaan. Wanneer de aanvrager weigert de overeenkomst aan te gaan, zal de gevraagde vergunning in beginsel worden geweigerd.
Het aangaan van een overeenkomst als voornoemd kan door de gemeente achterwege worden gelaten bij kleine projecten waarvan met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden gesteld dat uit de vergunningverlening geen schade zal voortvloeien.

## HOOFDSTUK 3 BIJBEHORENDE BOUWWERKEN

3.1 Algemeen

1. Wanneer in dit hoofdstuk wordt gesproken over een woning dan wordt hieronder uitsluitend een grondgebonden woning verstaan.
2. In geval het perceel waarop het aangevraagde te bouwen bijbehorend bouwwerk is voorzien, is gelegen buiten de bebouwde kom, wordt van de afwijkingsbevoegdheid slechts gebruik gemaakt, indien de totale maximum oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, dat door middel van deze afwijkingsbevoegdheid mogelijk is of wordt gemaakt, de 150m² niet overschrijdt.

3.2 Bouwen vóór de voorgevel van een woning

Bij woningen zijn erkers en boven de voordeur geplaatste luifels toegestaan, met dien verstande dat:

1. De maximum diepte, gemeten loodrecht op de gevel waaraan gebouwd wordt, bedraagt maximaal 40 % van de afstand tot de voorste perceelgrens met een absoluut maximum van 1,50 m, tenzij de bestaande afstand tot de voorste perceelgrens kleiner is, in welk geval de bestaande afstand tot de voorste perceelgrens als minimum geldt.
2. De breedte van een erker en een luifel in ieder geval niet meer mag bedragen dan respectievelijk 2/3 en 1/3 van de breedte van de gevel van de woning.
3. De hoogte niet meer mag bedragen dan 0,30 m boven de vloer van de tweede bouwlaag van de woning en in geval er sprake is van een uit één bouwlaag bestaande woning mag de hoogte niet meer bedragen dan de goothoogte.
4. De afstand vanaf de voorzijde van de erker of de luifel tot de voorste perceelgrens ten minste 2,50 m bedraagt.

3.3 Bouwen achter de voorgevel van een woning

1. De afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen, zoals bepaald in het van toepassing zijnde omgevingsplan, wordt niet overschreden.
2. De afstand tot de voorgevel dient minimaal 3,00 m te bedragen.
3. De goothoogte van een aan de woning gebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 0,30 m boven de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw.
4. De goot- en bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk bij een woning mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3,00 m en 5,00 m.
5. De gezamenlijke grondoppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een woning, mag niet meer dan 66,00 m² bedragen, mits de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken ten hoogste 50% bedraagt van de oppervlakte van het bij de woning behorende bebouwingsgebied.
6. De gezamenlijke grondoppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een woning mag worden vergroot tot een maximum van 150 m², mits de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken ten hoogste 25% bedraagt van de oppervlakte van het bij de woning behorende bebouwingsgebied.
7. In geval van uitbreiding voor sociaal medische doeleinden, mantelzorg en/of het levensloopbestendig maken van de woning, is maximaal 100,00 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan.

3.4 Carport bij een woning

1. De afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen, zoals bepaald in het van toepassing zijnde omgevingsplan, wordt niet overschreden.
2. De goot- en bouwhoogte van een carport mag maximaal 3,00 m bedragen.
3. De afstand van een carport tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan bedraagt minimaal 0,50 meter achter de voorgevel.
4. In zijtuinen die grenzen aan het openbaar toegankelijk gebied mag een carport worden opgericht, met dien verstande dat de afstand tot het openbaar toegankelijk gebied minimaal 1,00 meter bedraagt.

5. De gezamenlijke grondoppervlakte zoals genoemd in artikel 4.2 leden 5, 6 en 7 mag met het realiseren van een carport niet worden overschreden.
6. De grens met de voorgevel van het hoofdgebouw mag alleen worden overschreden, indien er sprake is van een legaal bouwwerk, niet zijnde een bouwwerk als bedoeld in artikel 4.2, dat direct of indirect met het hoofdgebouw is verbonden, waarbij de hoogte van de carport in ieder geval niet hoger mag zijn dan de hoogte van het betreffende bouwwerk.

3.5 Bouwen op een bedrijventerrein

1. Tenminste 20% van de oppervlakte van het perceel dient in alle gevallen onbebouwd te blijven.
2. Op het perceel moet voldoende parkeerruimte op grond van de vigerende versie van 'Nota Parkeernormen Dronten' en voldoende manoeuvreerruimte aanwezig blijven.
3. Indien het oorspronkelijke hoofdgebouw een grotere goothoogte heeft dan het omgevingsplan maximaal toelaat, mag de goothoogte van het aangevraagde project eveneens maximaal die van het oorspronkelijke hoofdgebouw bedragen.

3.6 Bouwen bij een bedrijfswoning

In het geval van het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning geldt het bepaalde in de artikelen 3.1, 3.2 met uitzondering van lid 7, 3.3 en 4.3.

3.7 Ondergronds bouwen

1. Het project dient te zijn geprojecteerd binnen de contouren van het hoofdgebouw, niet zijnde een bijbehorende bouwwerk en binnen de rooilijnvoorschriften uit de vigerende bouwverordening, indien het omgevingsplan geen rooilijnvoorschriften bevat.
2. De hoogte, gemeten vanaf de bovenkant van de afgewerkte keldervloer tot aan de onderkant van de begane grondvloer, bedraagt maximaal 3,00 m.

3.8 Bouwen bij een recreatieverblijf

Geen vergunning wordt verleend voor afwijkingen van het omgevingsplan voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij recreatieverblijven.

## Toelichting

Het betreft hier bijbehorende bouwwerken zoals gedefinieerd in artikel 1.1 bijlage II van het Bbl.

Het bouwen van een bijbehorend bouwwerk is onder voorwaarden vergunningsvrij voor het technische deel op grond van artikel 2.25, Bbl. Voor alle andere gevallen is voor het technisch deel van het bouwen van een bijbehorend bouwwerk een bouwmelding (artikel 2.18, Bbl) of een vergunning (technische) bouwactiviteit (artikel 5.1, lid 2, Omgevingswet) nodig. Voor het ruimtelijke deel is de bouw van een bijbehorend bouwwerk vergunningsvrij als het voldoet aan artikel 22.36 van de bruidsschat. En vergunningsvrij voor het ruimtelijke deel als tevens is voldaan aan de ruimtelijke regels van het omgevingsplan op grond van artikel 22.27 bruidsschat. Er gelden aanvullende regels voor vergunningsvrij bouwen in het geval van cultureel erfgoed of externe veiligheidseisen.

3.2 Bouwen vóór de voorgevel van een woning
In beginsel is het bouwen van bijbehorende bouwwerken vóór de voorgevel stedenbouwkundig ongewenst en wordt aan vergunningverlening hiervoor dan ook niet meegewerkt. In het geval van erkers en luifels wordt van deze hoofdregel afgeweken, daar zij, mits zij voldoen aan de in artikel 4.2 gestelde voorwaarden, ruimtelijk bezien geen negatief effect sorteren.

3.3 Bouwen achter de voorgevel van een woning
De beleidsregels sluiten voor wat betreft deze bouwwerken zoveel mogelijk aan op de uitgangspunten van de meest recente bestemmingplannen voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken. De beleidsregels op dit onderdeel hebben primair tot doel om te komen tot een eensluidende regeling in de gehele gemeente. In beginsel wordt niet beoogd de bouwmogelijkheden die de meest recente omgevingsplannen bieden nog verder uit te breiden. Een dergelijke uitbreiding wordt uit stedenbouwkundig oogpunt en uit het oogpunt van behoud van tuinen en erven als onwenselijk beschouwd.

Lid 6 ziet op grote percelen.

3.4 Carport bij een woning
Een carport die voldoet aan de definitie uit hoofdstuk 1 is op grond van de definitie – eveneens uit hoofdstuk 1 – van ‘overkapping’ een overkapping. Op grond van artikel 1.1, bijlage II van het Bbl is een dergelijke carport tevens een ‘bijbehorend bouwwerk’.

Door een carport toe te staan tot minimaal 0,50 m achter de voorgevel van een woning, zal deze geen onderdeel uitmaken van het gevelbeeld van de woningen. Dit te meer gelet op het transparante karakter van een carport. Het straatbeeld en de kwaliteit van de openbare ruimte zal niet of nauwelijks worden aangetast.

*Voorbeeld bij artikel 3.4, lid 6*

Deze foto geeft een voorbeeld van de bijzondere situatie dat een carport vóór de voorgevel van het hoofdgebouw kan worden opgericht.

3.5 Bouwen op bedrijfs- en industrieterrein
In het algemeen bieden de bouwvoorschriften op bedrijfs- en industrieterreinen voldoende bouwmogelijkheden voor het gemiddelde bedrijf. Desondanks komt het voor dat er in bepaalde gevallen iets ruimere bouwmogelijkheden benodigd zijn. Voor die gevallen is artikel

3.4 in het leven geroepen. De bouwmogelijkheden die met dit artikel worden gecreëerd wijken niet zodanig af van de mogelijkheden die op grond van bet omgevingsplan mogelijk zijn, dat er snel sprake zal zijn van een ongewenste aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn de eisen die aan bedrijventerreinen worden gesteld in de regel toch al minder hoog dan in bijvoorbeeld woongebieden.

3.6 Bouwen bij een bedrijfswoning

Er bestaan ruimtelijk geen bezwaren om de regeling uit artikel 3.3 – voor het merendeel - ook van toepassing te laten zijn op bouwmogelijkheden bij bedrijfswoningen.
De regeling ziet op alle bedrijfswoningen, dus zowel die welke zijn gelegen binnen als buiten de bebouwde kom.

3.7 Ondergronds bouwen

Volgens vaste jurisprudentie telt ondergronds bouwen mee bij het bepalen van de inhoud van een hoofdgebouw indien het omgevingsplan geen onderscheid maakt tussen ondergronds en bovengronds bouwen. De omstandigheid dat meetvoorschriften uitgaan van het meten van inhoud en oppervlakte boven peil, maakt dit niet anders. De bouwvoorschriften gaan boven de meetvoorschriften, die in dit verband een ondergeschikt karakter hebben. Met andere woorden: uit de bouwvoorschriften moet het onderscheid tussen bovengronds en ondergronds bouwen blijken.

Nu niet alle omgevingsplannen een onderscheid tussen bovengronds en ondergronds bouwen maken in de vorenbedoelde zin, is het niet altijd meer mogelijk ondergronds te bouwen, daar het hoofdgebouw reeds de volgens de bestemming maximale inhoud heeft. Toch is het in bepaalde gevallen wenselijk om ondergronds bouwen (meestal het bouwen van een kelder) toe te staan. Ruimtelijk bezien bestaan er weinig bezwaren tegen ondergronds bouwen, daar dit in de regel niet of nauwelijks zichtbaar is. Wanneer aan de voorwaarden van artikel 3.7 wordt voldaan, zal worden meegewerkt aan vergunningverlening.

3.8 Bouwen bij een recreatieverblijf

Een reguliere woonomgeving heeft een andere ruimtelijke uitstraling dan een recreatieve woonomgeving. Wanneer recreatieverblijven dezelfde bouwmogelijkheden zouden hebben als reguliere woningen, zullen recreatieve woonomgevingen gaan lijken op reguliere. Dit is een ongewenste situatie. Beide woonomgevingen moeten hun eigen specifieke karakter behouden. Daarnaast zijn recreatieverblijven veelal in kwetsbare gebieden gelegen.
Bouwmogelijkheden die behoren bij reguliere woningen zouden afbreuk doen aan het karakter van deze gebieden en zouden tevens permanente bewoning van de recreatieverblijven in de hand werken. Permanente bewoning heeft vervolgens weer tot gevolg dat een recreatieve woonomgeving meer en meer het karakter krijgt van een reguliere woonomgeving.

Om voornoemde redenen zijn in omgevingsplannen de bouwmogelijkheden van en bij recreatieverblijven beperkt en wordt op dit punt geen medewerking verleend aan afwijking van het omgevingsplan.

## HOOFDSTUK 4 BOUWWERKEN GEEN GEBOUW ZIJNDE

4.1 Erfafscheiding woning

Voor een erfafscheiding achter de voorgevel van een woning tot openbaar toegankelijk gebied zal een vergunning worden verleend, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. De constructie is maximaal 2,00 m hoog.
2. De erfafscheiding is tenminste 1,00 m achter de voorgevel geplaatst.
3. De constructie moet boven de 0,60 m voor minimaal 80% transparant zijn en mag niet gebruikt worden om daarop afschermende materialen te bevestigen, levende beplanting uitgezonderd.
4. De constructie mag niet gebruikt worden om te dienen als wand voor andere bouwwerken.
5. De constructie dient in haar geheel te worden beplant met planten die gedurende het gehele jaar hun bladeren blijven behouden.
6. De beplanting dient aanwezig te blijven (in de omgevingsvergunning zal een beplanting- en instandhoudingsplicht van de beplanting worden opgenomen).
7. Dode planten dienen zo spoedig mogelijk te worden vervangen.
8. De planten dienen bij het plaatsen tenminste van gelijke hoogte te zijn als deconstructie.
9. De erfafscheiding wordt geplaatst op een erf of perceel waarop al een gebouw staat waarmee de afscheiding een functionele relatie heeft.

4.2 Erfafscheiding bedrijventerrein

Wanneer er sprake is van een bedrijfs- of industrieterrein mag ter afsluiting van het bedrijfsperceel waarop al een gebouw staat een hekwerk met een open constructie en een maximale hoogte van 2,00 m vóór de voorgevelrooilijn en tot de zijgevelgrens worden opgericht.

4.3 Overkapping met maximaal één wand

Op overkappingen met maximaal één wand is het bepaalde in artikel 3.4 van toepassing.

## Toelichting

4.1 Erfafscheiding woning

Erfafscheidingen tot 1,00 m kunnen vergunningsvrij worden geplaatst. Erfafscheidingen tot 2,00 m zijn vergunningsvrij voor het technische deel van het bouwen. Dit is ongeacht de locatie waar de erfafscheiding komt (artikel 2.26, lid 2, onder c, Bbl).
De erf- of perceelafscheiding is vergunningsplichtig voor het ruimtelijk deel van het bouwen als het komt bij een (voorbeschermd) monument (artikel 2.30, Bbl). Het plaatsen van erf- en perceelafscheidingen is vergunningvrij voor het ruimtelijke deel van het bouwen, als wordt voldaan aan de regels van het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan, te weten:

- De erfafscheiding is niet hoger dan 2 m.
- De erfafscheiding wordt geplaatst op een erf of perceel waarop al een gebouw staat waarmee de afscheiding een functionele relatie heeft.
- De erfafscheiding wordt geplaatst achter de lijn die langs de voorkant van dat gebouw evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied. Bij een hoekperceel waar ook de zijgevel van het hoofdgebouw gericht is naar het openbaar toegankelijk gebied, volgt de lijn de gevel van het gebouw langs de zijgevel.

Dit staat in artikel 22.27, onder f, Bbl en artikel 22.36, bruidsschat. Vergunningsvrij is er dus veel – en bijna voldoende - mogelijk. In de praktijk is er echter behoefte bij de eigenaren van woningen wiens zijerf grenst aan het openbaar toegankelijk gebied, om ook dit zijerf met een hogere erfafscheiding dan 1,00 m af te bakenen. Vergunningsvrij kan weliswaar een erfafscheiding tot 2,00 m worden gebouwd, maar dit is alleen mogelijk, indien de erfafscheiding evenwijdig is met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied. Deze voorwaarde van het plaatsen van een erfafscheiding op een afstand van het openbaar toegankelijk gebied beperkt het gebruik van het erf, hetgeen een door de meeste eigenaren van woningen niet gewenste situatie is. Zij willen maximaal gebruik van het perceel kunnen maken, waarbij tevens hun privacy gewaarborgd blijft. Een passende oplossing voor dit dilemma geeft de regeling in artikel 4.1 in de vorm van een grotendeels transparante erfafscheiding die is voorzien van klimbeplanting. Een dergelijke erfafscheiding geeft de eigenaren enerzijds de gewenste privacy, terwijl anderzijds een open en groen karakter van het openbaar gebied wordt gewaarborgd. Een dergelijk karakter is esthetisch meer gewenst dan dichte erfafscheidingen van bijvoorbeeld steen of hout.

Overigens dient in dit verband te worden opgemerkt dat zelfstandig staande groenvoorzieningen (coniferen/hagen/heggen) geen bouwwerken zijn en dus sowieso vergunningsvrij kunnen worden geplaatst, ongeacht hun hoogte en locatie.

Gelet op onder meer de verkeersveiligheid is het ten slotte uitsluitend toegestaan om de erfafscheiding 1,00 m achter de voorgevelrooilijn te plaatsen.

Het gestelde in de leden 3 tot en met 8 wordt als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

4.2 Erfafscheiding bedrijventerrein

Erfafscheidingen tot een hoogte van maximaal 1,00 m zijn op grond van het Bbl vergunningsvrij. Aan vergunningverlening voor hogere erfafscheidingen dan 1,00 m vóór de voorgevel wordt in principe niet meegewerkt, daar dit in beginsel ruimtelijk gezien als ongewenst wordt beschouwd. Een afwijking van dit uitgangspunt is gerechtvaardigd ten aanzien van erfafscheidingen bij bedrijven of inrichtingen op een bedrijfs- of industrieterrein. Dit is een gevolg van de specifieke belangen van bedrijven en inrichtingen en de behoefte dit terrein af te sluiten en beveiligen ook tot de zijgevelgrens bij naastgelegen openbaar toegankelijk gebied. Daarom is bepaald dat meegewerkt wordt aan vergunningverlening voor het plaatsen van een erfafscheiding vóór de voorgevel en tot de zijgevelgrens tot een hoogte van 2,00 m. Een strikte voorwaarde hierbij is dat de erfafscheiding een hekwerk is.
Door de open structuur van het hekwerk blijft het open karakter van het bedrijfs- of industrieterrein in voldoende mate gewaarborgd.

4.3 Overkapping

Een overkapping met maximaal één wand is geen gebouw, maar een bouwwerk, geen gebouw zijnde. Daar een overkapping in de in dit artikel bedoelde zin vaak eenzelfde functie zal hebben als een carport en in vergelijkbare mate eenzelfde ruimtelijk uitstraling zal hebben, is artikel 3.4 van overeenkomstige toepassing.

## HOOFDSTUK 5 DAKKAPPELLEN EN DAKOPBOUWEN

5.1 Dakkapel

1. Dakkapellen zijn alleen toegestaan op een (bedrijfs)woning of op een hieraan aangebouwd bijbehorend bouwwerk.

5.2 Dakopbouw en soortgelijke uitbreidingen

5.2.1 Algemene regels

1. De dakopbouw of soortgelijke uitbreiding bestaat uit maximaal één bouwlaag;
2. De dakopbouw of soortgelijke uitbreiding is alleen toegestaan op een plat dak of op een dak met een dakhelling van maximaal 30º.

5.2.2 Op een plat dak van een (bedrijfs)woning

1. er is sprake van een (bedrijfs)woning met niet meer dan twee bouwlagen (exclusief dakopbouw);
2. de maximale hoogte bedraagt, gemeten ten opzichte van de bestaande dakrand, 3,00 m;
3. de afstand tot de voor-, en achtergevel bedraagt minimaal 1,00 m;
4. de afstand tot de zijgevel bedraagt minimaal 1,00 m, tenzij er sprake is van een woningscheidende wand: in dat geval mag de opbouw tot aan de woningscheidende wand worden gebouwd;
5. de dakopbouw bedraagt maximaal 75% van de oppervlakte van de dakvloer.

5.2.3 Op een hellend dak van een (bedrijfs)woning door geveldoortrekking

1. er is sprake van een (bedrijfs)woning met niet meer dan één bouwlaag met een kap;
2. de bovenzijde van het dak van de dakopbouw ligt tenminste 0,20 m onder de daknok;
3. de afstand tot de zijgevel bedraagt minimaal 1,00 m, tenzij er sprake is van een woningscheidende wand: in dat geval mag de opbouw tot aan de woningscheidende wand worden gebouwd.

5.2.4 Op een hellend dak van een (bedrijfs)woning door nokverhoging

1. de nokverhoging vindt plaats door het verlengen van het voordakvlak, waardoor de nok naar achteren verschuift;
2. de nok mag, verticaal gemeten, maximaal 0,50 m worden verhoogd;
3. de hoogte van de buitenwanden van de dakopbouw bedraagt minimaal 0,90 m en maximaal 1,20 m;
4. de afstand tot de achtergevel bedraagt minimaal 1,00 m;
5. de afstand tot de zijgevel bedraagt minimaal 1,00 m, tenzij er sprake is van een woningscheidende wand: in dat geval mag de opbouw tot aan de woningscheidende wand worden gebouwd.

5.3 Op een bijbehorend bouwwerk bij een (bedrijfs)woning

1. van de in het betreffende omgevingsplan aangeduide goothoogte wordt niet afgeweken;
2. de maximale hoogte, gemeten ten opzichte van de bestaande dakrand, bedraagt 3,00 m.

## Toelichting

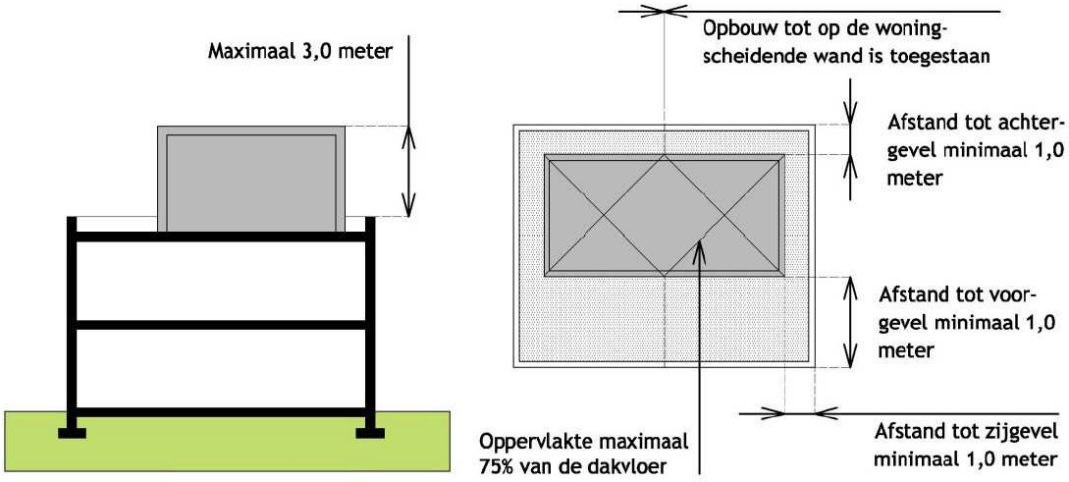
5.1 Dakkapel
Het plaatsen van een dakkapel aan de achterkant van een bouwwerk is vergunningsvrij op basis van artikel 2.27 als artikel 2.29 van het Bbl. Het plaatsen van een dakkapel aan de voorzijde, wordt alleen genoemd in artikel 2.27 Bbl. Of er vergunning nodig is voor een omgevingsplanactiviteit is dan ook afhankelijk van de regels in het omgevingsplan. Als de gemeente nog geen definitief omgevingsplan heeft, maken daar ook nog de bruidsschatregels deel van uit. Daarin is, onder voorwaarden, ook een uitzondering op de vergunningplicht voor een dakkapel aan de voorzijde opgenomen, zie artikel 22.27 van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Voor de restcategorie die niet vergunningsvrij is, is artikel 5.1 bedoeld. Wanneer er sprake is van een aanvraag voor een dakkapel op een (bedrijfs)woning of op een hieraan aangebouwd bijbehorend bouwwerk, zal in beginsel worden meegewerkt aan vergunningverlening.

Of nu volgens een omgevingsvergunning of vergunningvrij wordt gebouwd: een bouwwerk moet altijd voldoen aan het Bbl op basis van artikelen 4.3 en 4.21, Omgevingswet.

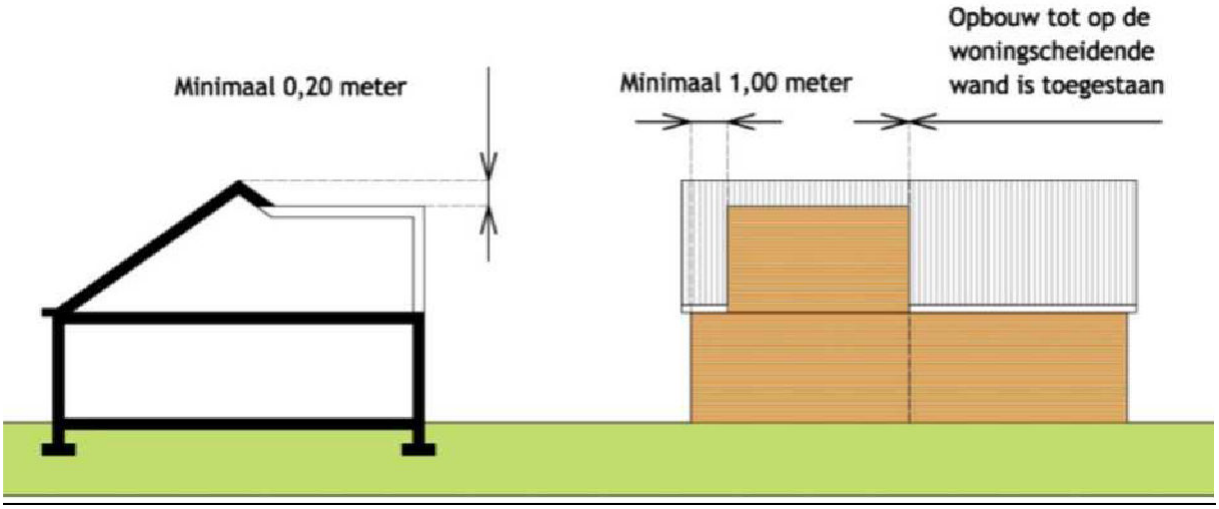
5.2 Dakopbouw en soortgelijke uitbreidingen
Het realiseren van een dakopbouw of een soortgelijke uitbreiding op een (bedrijfs)woning zal strijd met het omgevingsplan kunnen opleveren, daar de (bedrijfs)woningen in de regel een in het omgevingsplan opgenomen maximale bouwhoogte hebben. Wanneer aan bovenstaande voorwaarden voor vergunningverlening wordt voldaan, zijn stedenbouwkundige aspecten gewaarborgd, zodat er in beginsel geen belemmering is om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het omgevingsplan. Vanzelfsprekend is voor vergunningverlening tevens vereist dat de aanvraag dient te voldoen aan de overige eisen gesteld in het Bbl.

Voor alle omgevingsvergunningaanvragen voor dakopbouwen en soortgelijke uitbreidingen op andere gebouwen dan (bedrijfs)woningen, zullen maatwerkbeoordelingen worden gemaakt.

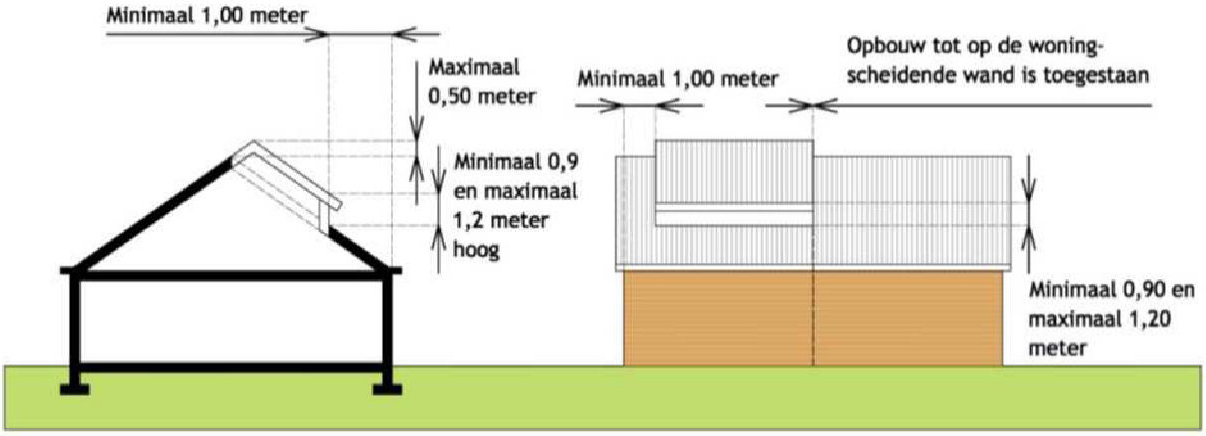
Voorbeeldsituatie artikel 5.2.1 in combinatie met artikel 5.2.2




Voorbeeldsituatie artikel 5.2.1 in combinatie met artikel 5.2.3




Voorbeeldsituatie artikel 5.2.1 in combinatie met artikel5.2.4



## HOOFDSTUK 6 ANTENNE-INSTALLATIES

1. Maximale site-sharing is uitgangspunt, hetgeen voor wat betreft antenne-installaties met vrijstaande mast tot gevolg heeft dat de aanvrager heeft aangetoond dat alternatieve locaties zijn onderzocht én dat de mast geschikt is voor het bijplaatsen van de antennes van de anderen.
2. De hoogte van een antenne-installatie op een gebouw mag niet meer bedragen dan 6,00 m.
3. Plaatsing van een antenne-installatie op een gebouw is uitsluitend mogelijk, indien het betreffende gebouw 15,00 meter of hoger is.
4. Antenne-installaties met vrijstaande mast worden bij voorkeur geplaatst op een knooppunt van infrastructuur; bedrijventerrein of sportpark.
5. De antenne-installaties met vrijstaande mast zijn in beginsel niet gewenst in woonwijken, centrumgebieden en agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarde.
6. Voor alle antenne-installaties geldt dat zoveel mogelijk moet worden aangesloten bij bestaande bebouwing of (landschappelijke) elementen en dat de installaties zo veel zoveel mogelijk uit het zicht worden geplaatst (met name vanuit de nabij gelegen gebieden met een woonfunctie).

## Toelichting

De gemeente heeft er belang bij om antenne-installaties uit stedenbouwkundig oogpunt zo goed mogelijk in de omgeving te integreren zodat er geen wildgroei en horizonvervuiling ontstaat door het opzetten van verschillende mobiele netwerken. Daarnaast is het voor een gemeente ook belangrijk om bij te dragen aan goede communicatiemogelijkheden voor haar inwoners en ondernemers. Het vorenstaande te bewerkstelligen is het doel van de regeling.

Een antenne wordt in het Bbl gezien als een bouwwerk zonder dak. Artikel 2.26 Bbl regelt een vergunningplicht voor de technische bouw van een antenne, indien:

- hoger dan 5 meter (artikel 2.26, lid 1 Bbl). Hierbij geldt de hoogte voor de antenne met de antennedrager en wordt die gemeten vanaf de voet. Bij bevestiging aan de gevel, is dat vanaf het punt waarop de antenne, met antennedrager, het dakvlak kruist (artikel 2.26, lid 3 Bbl).
- een schotelantenne (artikel 2.26, lid 2 onder d Bbl) die:
  een doorsnede heeft van meer dan 2 m, of met antennedrager, gemeten vanaf de voet, hoger is dan 3 m.

Antennes hoger dan 5 meter en niet hoger dan 20 meter zijn meldingsplichtig. In artikel 2.27, lid 1, onder a, Bbl worden bepaalde bouwactiviteiten uitgezonderd van de aanwijzing van de vergunningplicht voor de technische bouwactiviteit. Dit is het geval voor bouwwerken die vallen onder gevolgklasse 1 uit artikel 2.17 Bbl. Hiervoor geldt een bouwmelding. Bouwwerken geen gebouw zijnde die niet hoger zijn dan 20 meter, vallen onder gevolgklasse 1.

In artikel 2.29 van het Bbl is een vergunningsvrije ruimtelijke omgevingsplanactiviteit geregeld inzake een:

- antenne mobiele telecommunicatie op of aan een bouwwerk (2.29, onder m)
- antenne C2000-infrastructuur (2.29, onder n)
- schotelantenne (2.29, onder o, onder 1)
- andere antenne (2.29, onder o, onder 2)

Een antenne mag op basis van artikel 2.29 van het Bbl niet geplaatst worden op, aan of bij een monument. Dit staat in artikel 2.30, lid 1 en 2 van het Bbl. In een rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht gelden extra voorwaarden (artikel 2.30, lid 3, Bkl).

## HOOFDSTUK 7 HET GEBRUIK VAN BOUWWERKEN

7.1 Bed & Breakfast (B&B)

1. De B&B mag uitsluitend worden geëxploiteerd door de (hoofd)bewoner(s) van de legaal aanwezige en legaal gebruikte (bedrijfs)woning.
2. Maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de (bedrijfs)woning, met een maximum van 60,00 m², mag worden aangewend voor de exploitatie van een B&B.
3. Niet meer dan zes personen mogen gelijktijdig in de B&B verblijven.
4. De voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning, hetgeen in ieder geval inhoudt dat geen zelfstandige kookeenheid aanwezig mag zijn.
5. De exploitant van de B&B dient voldoende maatregelen te nemen ter voorkoming van overlast voor de nabije percelen als gevolg van de aanwezigheid van de B&B.
6. Er dient op eigen terrein te worden geparkeerd, dan wel dient te worden voldaan aan de parkeernormering zoals neergelegd in de vigerende versie van de “Nota Parkeernormen Dronten”.
7. Er dient een nachtregister te worden bijgehouden.
8. Gasten mogen niet langer dan twee aaneengesloten weken in de B&B verblijven.
9. Het gestelde in de leden 1 tot en met 8 wordt als voorschrift aan de omgevingsvergunning verbonden.

7.2 Kringloopwinkel

1. Het perceel waarop de aanvraag ziet is gelegen op een bedrijfs- of industrieterrein en op grond van het vigerende omgevingsplan is perifere detailhandel toegestaan.
2. Het omgevingsplan sluit kringloopwinkels op het perceel niet expliciet uit.
3. Op het perceel zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig volgens de vigerende versie van de ‘Nota Parkeernormen Dronten’.

7.3 Kapsalon aan huis

Aan vergunningverlening voor de vestiging van een kapsalon aan huis wordt niet meegewerkt, tenzij er sprake is van een aanvraag die ziet op de verplaatsing van een legaal aanwezige kapsalon op een perceel met een woonbestemming naar een ander perceel met een woonbestemming. In dat geval wordt op basis van maatwerk beoordeeld of omgevingsvergunning kan worden verleend.

7.4 Bestaande gebouwen op een bedrijventerreinen

1. Het gebouw waarop de aanvraag ziet moet tenminste twee jaar legaal aanwezig zijn.
2. Omliggende bestaande bedrijven mogen als gevolg van het gevraagde gebruik niet worden belemmerd bij het uitvoeren van hun activiteiten, of onevenredig worden belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden die zij op grond van het omgevingsplan hebben.
3. Het gebouw waarop de aanvraag ziet moet op basis van het Bouwbesluit ook geschikt zijn of geschikt kunnen worden gemaakt voor het gevraagde gebruik.
4. Er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de verkeers- en parkeersituatie op het bedrijventerrein als gevolg van het gevraagde gebruik.
5. Indien het gevraagde gebruik een kwetsbaar of beperkt kwetsbare object in de zin van de milieuregelgeving betreft, zal alleen medewerking aan vergunningverlening worden verleend, indien dit met het oog op de externe veiligheid van omliggende risicovolle inrichtingen acceptabel is.
6. Geen vergunning wordt verleend voor gebruik dat ziet op detailhandel en woonfuncties.

## Toelichting

7.1 Bed- & Breakfast (B&B)
Een B&B is een kleinschalige overnachtingaccommodatie die tot de kleinschalige verblijfsrecreatie gerekend wordt. In beginsel levert een B&B strijd op met de woonbestemming. Een B&B kan worden geschaard onder een bedrijfsmatige activiteit in een woning.

De B&B-voorziening is een nevenfunctie naast het wonen of de agrarische functie. Een B&B is wat betreft de activiteit, omvang en schaalgrootte niet te vergelijken met een pension, hotel of andere horecagelegenheid en niet openbaar. De regeling van artikel 8.1 is gericht op het waarborgen van het kleinschalige karakter en daarmee het waarborgen van negatieve ruimtelijke effecten voor de directe omgeving. Ter voorkoming van ongewenst gebruik is opgenomen dat gasten niet langer dan twee weken aaneengesloten in de B&B mogen verblijven.

Overigens zij opgemerkt dat ook omgevingsvergunning voor ‘brandveilig gebruiken’ vereist kan zijn. De landelijke voorschriften over de brandveiligheid van gebouwen staan in het Bouwbesluit. Gebouwen waarvoor een omgevingsvergunning voor ‘brandveilig gebruiken’ nodig is, moeten voldoen aan extra eisen op het gebied van het voorkomen, beperken en bestrijden van brand, brandgevaar en ongevallen bij brand. Voor een B&B is deze vergunning nodig als het B&B nachtverblijf biedt aan meer dan tien personen. In andere gevallen moet de B&B-eigenaar een gebruiksmelding doen.

7.2 Kringloopwinkel
Kringloopwinkels zijn in eerste instantie bedoeld om mensen met een kleinere portemonnee de kans te bieden om tegen lage prijzen tweedehands meubels, kleding en andere producten te kopen. Voorts speelt ook het milieuaspect mee: door hergebruik van producten zorgt de kringloopbranche er voor dat er minder afval wordt geproduceerd. Vaak ziet men dat de opbrengst van een kringloopwinkel - na aftrek van de gemaakte bedrijfskosten – wordt aangewend voor een goed doel. Het werk in een kringloopwinkel wordt veelal verricht door vrijwilligers en/of door mensen met een grote afstand tot de arbeidsmarkt (zoals langdurig werklozen, gehandicapten en re-integrerende ex-gedetineerden). De kans op het vinden van een reguliere baan wordt door het werken in een kringloopwinkel vergroot. Voornoemde ideële doelstellingen vormen voor een groot deel van de kringloopwinkels het belangrijkste bestaansrecht.

Gelet op de activiteiten en het karakter van een kringloopwinkel als het inzamelen en zo nodig repareren van zowel volumineuze als niet-volumineuze goederen en het vervolgens verkopen hiervan, is een kringloopwinkel niet direct onder te brengen onder een standaard bestemming. Het detailhandelaspect zorgt er voor dat een reguliere bedrijfsbestemming of een sociale bestemming in de regel niet passend zijn. Gelet op de reparatie en inzameling van goederen en de verkoop van volumineuze goederen, is een kringloopwinkel in de regel evenmin passend binnen een detailhandelbestemming. Een aparte aanduiding in een omgevingsplan is dan ook noodzakelijk.

Wanneer een geschikte bestemming ontbreekt, kan de vestiging van een kringloopwinkel (onder andere) worden planologisch mogelijk gemaakt met een omgevingsvergunning. In dat geval dient te worden overwogen welke bestemming de meeste overeenkomsten vertoont met het gebruik van als kringloopwinkel.

Gelet op de ruimtelijke uitstraling van een kringloopwinkel is deze in de regel niet gewenst tussen reguliere winkels (= detailhandelsbestemming). Qua ruimtelijke uitstraling en effecten op de omgeving (verkeer aantrekkende werking, behoefte aan parkeergelegenheid bij de kringloopwinkel) komt een bedrijfs- of industriebestemming met de aanduiding perifere detailhandel (= detailhandel die vanwege aard - goederen van volumineuze aard - en omvang over het algemeen niet thuishoort in de traditionele winkelcentra) het meest in aanmerking. Op gronden met een dergelijke bestemming is al handel in volumineuze

goederen toegestaan, evenals het repareren van goederen. Voorts is er meestal voldoende parkeergelegenheid aanwezig en is de infrastructuur geschikt voor de hoeveelheid verkeer die een kringloopwinkel aantrekt.

Omgevingsvergunning wordt alleen verleend aan rechtspersonen die een stichting of vereniging zijn. Dit heeft te maken met het verbod op detailhandel op bedrijventerreinen. Wanneer andere rechtspersonen zouden zijn toestaan dan stichtingen en verenigingen, dan betreft het rechtspersonen die direct zijn gericht op winst. Wanneer er producten worden verkocht aan particulieren met het oogmerk winst te maken, is sprake van reguliere detailhandel, hetgeen ruimtelijk niet gewenst is. De uitstraling van een kringloopwinkel komt natuurlijk wel redelijk overeen met de gewone detailhandel, maar vanwege het achterliggende ideële doel kunnen kringloopwinkels toch – wanneer natuurlijk ook aan de overige voorwaarden uit het Afwijkingenbeleid is voldaan – worden toegestaan.

In artikel 4 van de Afvalstoffenverordening van de gemeente Dronten is bepaald dat kringloopbedrijven in Dronten onderdeel kunnen uitmaken van de inzamelstructuur en dat zij kunnen worden aangewezen als inzameldienst. Hiertoe dient een Kringloopwinkel op grond van het Uitvoeringsbesluit dat behoort bij de voornoemde verordening in het bezit te zijn van een bij de gemeente aan te vragen ontheffing.

### 7.3 Kapsalon aan huis

Een kapsalon aan huis wordt niet beschouwd als een beroep of bedrijf aan huis, zodat de aanwezigheid van een kapsalon aan huis strijdig is met de woonbestemming. Een kapsalon aan huis wordt beschouwd als een activiteit die ruimtelijk zodanig afwijkend is van een woonbestemming, dat deze niet passend en niet gewenst is binnen deze bestemming. Om deze reden wordt geen medewerking verleend aan vergunningverlening voor een nieuwe kapsalon aan huis, tenzij er sprake is van verplaatsing van een legaal aanwezige kapsalon aan huis. In dat geval zal op basis van maatwerk worden beoordeeld of omgevingsvergunning kan worden verleend.

### 7.4 Bestaande gebouwen op een bedrijventerreinen

Tegenwoordig is er veel sprake van branchevervaging en functiemenging. Je kunt vandaag niet bedenken wat de ondernemer overmorgen nodig heeft. Bedrijven zijn tegenwoordig minder voorspelbaar en minder in categorieën te plaatsen dan een aantal jaren geleden. Niet elke nieuwe ontwikkeling is op een bedrijventerrein echter gewenst. De bestaande omliggende bedrijven mogen niet worden belemmerd bij het uitvoeren van hun activiteiten en tevens mogen zij niet worden geschaad in hun ontwikkelingsmogelijkheden.
Vanzelfsprekend mag ook de veiligheid niet in het gedrang komen.
Onderhavige regeling is in het leven geroepen om flexibiliteit te kunnen bieden en mee te bewegen met deze ontwikkelingen. Tevens zorgt de regeling voor een balans tussen de genoemde nieuwe ontwikkelingen en de belangen van de omringende ondernemers en de vereiste veiligheidsaspecten.

Voor zover noodzakelijk zijn hierna enkele leden van het artikel nader toegelicht. Lid 2
Bij de beoordeling of omliggende bestaande bedrijven worden belemmerd in de in lid 2 bedoelde zin, dienen alle feiten en omstandigheden van de situatie te worden betrokken. Een belangrijk onderdeel van deze beoordeling betreft mogelijke beperkingen op grond van milieuzonering.

Lid 6
Gebieden buiten de winkelcentra zijn gewild bij ondernemers vanwege de lagere grondprijzen aldaar. Dat echter niet wordt meegewerkt aan verlening van een omgevingsvergunning voor de uitoefening van detailhandel heeft te maken met de omstandigheid dat wanneer detailhandel mogelijk wordt gemaakt buiten de kernwinkelgebieden, deze mogelijk verder in hun bestaan zullen worden bedreigd. Ruimtelijk is het gewenst dat er vitale winkelcentra in Dronten zijn en blijven.

Daar een woonfunctie een kwetsbare functie is, is deze functie niet goed verenigbaar met de aanwezigheid van de op een bedrijventerrein aanwezige bedrijven en hun activiteiten. Niet alleen kan de veiligheid van de bewoners in het geding komen, ook zal er als snel sprake zijn van bedrijven die in hun activiteiten en ontwikkelingsmogelijkheden onevenredig zullen worden belemmerd.

Aan vergunningverlening voor gebruik dat ziet op detailhandel en woonfuncties op bedrijventerreinen wordt dan ook geen medewerking verleend.

## HOOFDSTUK 8. BIJZONDERE WOONVORMEN

**8.1 Algemene regels en regels die van toepassing zijn op meer dan één artikel van hoofdstuk 8**

1. Besluitvorming inzake aanvragen om omgevingsvergunning of herziening van het omgevingsplan voor de bijzondere woonvormen genoemd in de artikelen 8.2 en 8.8 vindt plaats op basis van het tijdstip dat er sprake is van een volledige aanvraag.
2. a. In beginsel voorafgaande aan de indiening van een aanvraag om omgevingsvergunning voor een van de in dit hoofdstuk geregeld bijzondere woonvormen, met uitzondering van die genoemd in de artikelen 8.4, 8.6 en 8.7, dient door de aanvrager met de rechthebbenden van de in de directe omgeving gelegen percelen een participatietraject te zijn doorlopen gericht op het verkrijgen van maatschappelijk draagvlak en gericht op het recht doen aan de verschillende in het geding zijnde belangen. Niet is vereist dat ook daadwerkelijk draagvlak wordt verkregen of dat aan alle belangen tegemoet wordt gekomen.

b. Er dient een verslag van het participatieproces bij de indiening van de (principe)aanvraag te worden overgelegd waaruit blijkt uit:

1°. welke betrokkenen zijn benaderd;
2°. de wijze van benadering, bijvoorbeeld telefonisch, schriftelijk of tijdens een informatiebijeenkomst;
3°. de reactietermijn voor derden van minimaal 14 dagen of zoveel eerder tot het moment waarop volledig is gereageerd;
4°. de reacties die zijn ontvangen;
5°. bij een verschil in het aantal benaderde betrokkenen en ingediende reacties, een verklaring van het verschil;
6°. de wijze waarop er is gereageerd, bijvoorbeeld telefonisch, schriftelijk of tijdens een informatiebijeenkomst;
7°. de invloed van de reacties op de (principe)aanvraag.

c. Het niet behoorlijk nakomen van de in het voorgaande lid genoemde verplichtingen kan leiden tot een weigering om de gewenste medewerking te verlenen.

3. Er dient een minimale afstand van 100 meter te worden aangehouden, gemeten vanaf de dichtstbijzijnde delen van de gevels van de hoofdgebouwen of van de daarmee fysiek verbonden bijbehorende bouwwerken, tussen de rechtmatig aanwezige bijzondere woonvormen genoemd in de artikelen 8.2 en 8.8.
4. Behalve in geval van (reguliere) woningen, dient bij alle aanvragen inzake het verkrijgen van planologische toestemming voor huisvesting van studenten of tijdelijke arbeidsmigranten door de aanvrager een bewijs te worden overgelegd, waarin afspraken met een afvalinzamelaar zijn vastgelegd over de afvalinzameling afkomstig van de huisvestingsaccommodatie.
5. Bij toepassing van artikel 8.3 en 8.5 is de minimale gebruiksoppervlakte wonen conform de NEN 2580 15m2 per persoon, waarvan minimaal 5,5m2 per persoon een slaapvertrek betreft. Uitgangspunt is één persoon per slaapvertrek. Als de arbeidsmigranten dit wensen zijn tweepersoonsslaapvertrekken toegelaten.
6. Geen omgevingsvergunning wordt verleend voor de huisvesting van de in dit hoofdstuk genoemde bijzondere woonvormen in nieuw te bouwen reguliere woningen of bestaande reguliere woningen waarvan de bouw korter dan twee jaar geleden gereed is gemeld.
7. Geen omgevingsvergunning wordt verleend voor aanvragen om omgevingsvergunning voor de huisvesting van studenten en tijdelijke arbeidsmigranten die vallen binnen het gebied zoals weergegeven in Bijlage 2.
8. Geen omgevingsvergunning wordt verleend voor huisvesting in niet direct met de woning verbonden bijbehorende bouwwerken in de gevallen zoals bedoeld in de artikelen 8.2, 8.5, 8.6 en 8.8.
9. Geen omgevingsvergunning wordt verleend voor huisvesting van de in dit hoofdstuk geregelde bijzondere woonvormen in gebouwen met een recreatieve bestemming met uitzondering van gevallen zoals bedoeld in artikel 8.7.
10. In geval van een bijzondere woonvorm zoals bedoeld in de artikelen 8.2, 8.5, 8.6 en 8.8 dient het uiterlijk van de woning onveranderd te blijven.
11. Met uitzondering van de bijzondere woonvormen genoemd in de artikelen 8.6 en 8.7 dient er bij de aanvraag om omgevingsvergunning een beheersplan te worden overgelegd dat door de gemeente dient te zijn goedgekeurd alvorens vergunning kan worden verleend. Het beheersplan bevat in ieder geval regels inzake: het per dag bijhouden van een nachtregister tot 6 maanden geleden, veiligheid, ter voorkoming van overlast naar de omgeving, een boetesysteem inhoudende dat de overlastgever een boete is verschuldigd aan de eigenaar/verhuurder van de woning, roken, alcohol en drugsgebruik, wie het aanspreekpunt is in geval van calamiteiten en hoe deze persoon te bereiken is, het bevat informatie met belangrijke (alarm)nummers en een ontruimingsplan. In geval er sprake

is van de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten is het ontruimingsplan zowel in het Nederlands als in de landstaal van de arbeidsmigranten opgesteld. In geval onderhavig lid van toepassing is, dient het daar genoemde aanspreekpunt 24 uur per dag (telefonisch) beschikbaar te zijn voor het geval zich calamiteiten voordoen.

12. Omgevingsvergunningen die zien op de huisvesting in reguliere woningen zoals bepaald in de artikelen 8.2 en 8.8 worden verleend voor een maximale termijn van tien jaar.
13. Na afloop van de termijn waarvoor omgevingsvergunning als bedoeld in het vorige lid is verleend, zal gedurende vijf jaar geen nieuwe vergunning worden verleend teneinde een bijzondere woonvorm in de betreffende reguliere woning mogelijk te maken.
14. Indien omgevingsvergunning is verleend voor minder personen dan maximaal in de reguliere woning zijn toegestaan op basis van onderhavige beleidsregels, kan een omgevingsvergunning worden gevraagd en verkregen voor het maximaal aantal toegestane personen, waarbij de ingangsdatum van de laatste omgevingsvergunning gelijk zal zijn aan de ingangsdatum van de eerdere omgevingsvergunning.
15. Als voorschriften worden aan alle omgevingsvergunningen genoemd in hoofdstuk 8 in ieder geval de in Bijlage 5 opgenomen voorschriften verbonden, tenzij deze niet op de betreffende aanvraag van toepassing.

**8.2 Huisvesting studenten of tijdelijke arbeidsmigranten in een reguliere woning of woongebouw**

1. Het maximum aantal studenten dat in de woning mag worden gehuisvest wordt bepaald door de parkeernorm per persoon volgens de vigerende versie van de “Nota Parkeernormen Dronten”, met dien verstande dat het aantal in de woning woonachtige personen in ieder geval niet meer dan vier mag bedragen.
2. De parkeernorm van 0,5 parkeerplaats per persoon bepaalt het maximum aantal tijdelijke arbeidsmigranten dat in de woning mag worden gehuisvest, met dien verstande dat het aantal in de woning woonachtige personen in ieder geval niet meer dan vier mag bedragen.
3. In uitzondering op het gestelde in de leden 1 en 2 geldt dat er meer dan vier personen in een woning mogen worden gehuisvest indien de grootte van de woning zodanig is dat iedere in de woning woonachtige persoon - naast de in de woning aanwezige gemeenschappelijke ruimten zoals woonkamer keuken en badkamer - een eigen kamer heeft én het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein tenminste gelijk is aan het verschil tussen het aantal in de woning te huisvesten personen en vier.
4. Tot de in leden 1, 2 en 3 genoemde ‘woning’ behoren de direct met de woning verbonden bijbehorende bouwwerken.
5. Het in artikel 8.1 lid 3 genoemde afstandscriterium is niet van toepassing tussen woningen waarin studenten zijn gehuisvest voor zover deze zijn gelegen in het centrumgebied Dronten zoals weergegeven in Bijlage 1 van het Afwijkingenbeleid.

**8.3 Grootschalige huisvesting voor studenten en/of tijdelijke arbeidsmigranten**

1. (Nog niet in werking getreden.)
2. (Nog niet in werking getreden.)
3. Per huisvestingslocatie als bedoeld in dit artikel of in geval er sprake is van meerdere huisvestinglocaties gelegen binnen een straal van één kilometer van elkaar geldt een maximum aantal huisvestingsplaatsen van 300 personen voor huisvestingaccommodaties als bedoeld in dit artikel, tenzij door raad of college anders bepaald, of op het campusterrein van de Aeres Hogeschool in geval van studentenhuisvesting.
4. (Nog niet in werking getreden.)
5. Grootschalige huisvesting is niet toegestaan binnen de bebouwde kom met uitzondering van de randen van de bebouwde kom en op het campusterrein van de Aeres Hogeschool.
6. Parkeren dient plaats te vinden op hetzelfde perceel als het perceel van de huisvesting, dan wel een direct aangrenzend perceel, waarbij voor de parkeernorm voor studenten de normering uit de vigerende versie van de “Nota Parkeernormen Dronten” bepalend is en voor tijdelijke arbeidsmigranten een norm geldt van 0,5 parkeerplaats per persoon
7. Aangetoond dient te worden dat de wegenstructuur berekend is op de toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de in de accommodatie gehuisveste personen.
8. In geval er sprake is van huisvesting buiten de bebouwde kom gelden aanvullend de volgende voorwaarden:
    a. de functieverandering mag niet leiden tot een onevenredige beperking van de naburige (agrarische) bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden;
    b. het perceel dient in de directe nabijheid van gebiedsontsluitingswegen te zijn gesitueerd;
    c. indien de breedte van erftoegangswegen minder dan 4,50 m bedraagt, dient onderzocht te worden of opwaardering van de weg nodig is, waarbij alle kosten voor rekening van de

initiatiefnemer zijn;
   d. het Natuurnetwerk Nederland mag niet worden aangetast;
9. Voor tijdelijke huisvesting anders dan bedoeld in artikel 8.4 gelden dezelfde eisen die zijn opgenomen in dit beleid, of die hieruit voortvloeien, als voor permanente huisvesting.
10. Bij alle aanvragen zal worden beoordeeld of er omgevingsfactoren aanwezig zijn die aan vergunningverlening in de weg staan.

**8.4 Seizoensgebonden huisvesting voor tijdelijke arbeidsmigranten buiten de bebouwde kom**

1. Op het perceel mogen maximaal 50 personen worden gehuisvest.
2. De huisvesting dient plaats te vinden op een perceel van het agrarische bedrijf waarvoor de arbeidsmigranten werkzaam zijn.
3. Het betreft uitsluitend tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten in de periode van 1 april tot 1 november.
4. Als huisvesting zijn in ieder geval tijdelijke woonunits of stacaravans toegestaan; mobiele kampeermiddelen als tenten, toercaravans of kampeerauto's zijn niet toegestaan.
5. De huisvesting bevindt zich binnen het bouwperceel.
6. De minimale gebruiksoppervlakte wonen conform de NEN 2580 is 10m2 per persoon. De gebruiksoppervlakte kan ook los van het slaapvertrek in een ander gebouw zijn. Er geldt een maximum van twee personen per slaapvertrek
7. De te plaatsen huisvesting mag niet eerder dan 1 maart van het betreffende jaar worden geplaatst.
8. Uiterlijk op 1 november van het betreffende jaar dient de huisvesting te zijn verwijderd en dient de situatie op het perceel weer in de staat te zijn hersteld zoals deze was onmiddellijk voorafgaande aan de plaatsing van de huisvesting.
9. De huisvesting dient op een goede wijze landschappelijk te worden ingepast binnen het bestaande agrarisch bouwperceel, conform de uitgangspunten zoals vastgelegd in het vigerende omgevingsplan.
10. Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein, waarbij een norm wordt gehanteerd van minimaal 0,5 parkeerplaats per persoon.

**8.5 Tijdelijke arbeidsmigranten in een niet meer als zodanig gebruikte (agrarische) bedrijfswoning**

1. Dit artikel ziet enkel op een bestaande bedrijfswoning buiten de bebouwde kom en niet gelegen op een bedrijfsterrein.
2. De bedrijfswoning mag niet worden uitgebreid ten behoeve van de huisvesting.
3. De functieverandering mag niet leiden tot een onevenredige beperking van de naburige (agrarische) bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden.
4. De te huisvesten arbeidsmigranten moeten werkzaam zijn bij het bijbehorende (agrarische) bedrijf.
5. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden, waarbij een norm wordt gehanteerd van minimaal 0,5 parkeerplaats per persoon.

**8.6 Onzelfstandige huisvesting in een reguliere woning**

1. De eigenaar van de woning heeft en houdt gedurende de looptijd van de vergunning hoofdverblijf in de woning.
2. De eigenaar is geen student.
3. Omgevingsvergunning wordt verleend voor de huisvesting van maximaal drie huishoudens in de woning, waarvan één huishouden het huishouden van de eigenaar betreft.
4. Het huishouden van de eigenaar kan uit meerdere personen bestaan.
5. De overige huishoudens bestaan maximaal uit één persoon.

**8.7 Tijdelijke niet-recreatieve bewoning van een recreatieverblijf**

1. De aanvrager staat ten tijde van het indienen van de aanvraag tenminste twee jaar in de Basisregistratie Personen als inwoner van de gemeente Dronten ingeschreven op een adres met een reguliere woonbestemming.
2. Omgevingsvergunning wordt voor maximaal twee jaar verleend voor de huisvesting van maximaal één huishouden.
3. De eigenaar van het park dient schriftelijk te hebben verklaard geen bezwaar te hebben tegen de niet-recreatieve bewoning van het betreffende recreatieverblijf.
4. De volgende omstandigheden komen in aanmerking voor het doel waarvoor in dit artikel omgevingsvergunning kan worden verleend:
   a. aantoonbare overbrugging in verband met de verhuizing naar een reguliere woning, dan wel de nieuwbouw van een woning in de gemeente Dronten binnen één jaar;

b. echtscheiding of andere relatieproblemen of persoonlijke problemen waarbij het sterk gewenst is dat iemand zijn of haar hoofdverblijf tijdelijk verplaatst;
c. er is sprake van een calamiteit op het oorspronkelijke adres van het hoofdverblijf (brand, faillissement, schuldsanering);
d. er is sprake van andere bijzondere omstandigheden dan de hierboven onder a tot en met c genoemde, die maken dat er een dringende reden is tot tijdelijke niet- recreatieve bewoning van een recreatieverblijf.

5. Voor het recreatieverblijf waar de aanvraag op ziet is in de twaalf maanden voorafgaand aan de aanvraag geen omgevingsvergunning verleend voor het tijdelijk niet-recreatief bewonen van het recreatieverblijf.

**8.8 Gebruik van een reguliere woning als zorgwoning**

1. De regels van hoofdstuk 8 gelden ook – voor zover toepasselijk - op aanvragen waar voor het gebruik van de beoogde woning als zorgwoning een andere bestemming dan een woonbestemming noodzakelijk is.
2. De parkeernorm van 0,3 parkeerplaats per persoon gelezen in samenhang met het bepaalde in de vigerende versie van de “Nota Parkeernormen Dronten” bepaalt het maximum aantal zorgcliënten dat in de woning mag worden gehuisvest, met dien verstande dat voornoemd aantal in ieder geval niet meer dan vier mag bedragen.
3. In uitzondering op het gestelde in lid 2 geldt dat er meer dan vier personen in een woning mogen worden gehuisvest indien de grootte van de woning zodanig is dat iedere in de woning woonachtige persoon - naast de in de woning aanwezige gemeenschappelijke ruimten zoals woonkamer keuken en badkamer - een eigen kamer heeft én het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein tenminste gelijk is aan het verschil tussen het aantal in de woning te huisvesten personen en vier.
4. Tot de in lid 1 genoemde ‘woning’ behoren de direct met de woning verbonden bijbehorende bouwwerken.

## Bijlage 1 Begrenzing centrumgebied

Begrenzing van het centrumgebied waarbinnen onbeperkt woningen mogen worden gebruikt voor studentenhuisvesting.

## Bijlage 2 Begrenzing Dronten-Noord

Gebied waar binnen geen omgevingsvergunningen worden verleend op grond van de artikelen voor de in hoofdstuk 8 benoemde bijzondere woonvormen. Het betreft het gebied gelegen tussen De Morinel, De Kievit, De Oeverloper en De Grutto.

## Bijlage 3: locaties voor grootschalige arbeidsmigrantenhuisvesting (1.050 plaatsen)

**(Nog niet in werking getreden)**

## Bijlage 4 Stedenbouwkundige voorschriften

**(nog niet in werking getreden, bijlage 4 Afwijkingenbeleid 2021 blijft zolang gelden)**

**Bijlage 5 Voorschriften**

Voorschriften die op grond van artikel 8.1 lid 15, en indien van toepassing op de aanvraag, in ieder geval aan een omgevingsvergunning voor de huisvesting van studenten en tijdelijke arbeidsmigranten worden verbonden.

1. Artikel 8.1 lid 11: een door de gemeente goedgekeurd beheersplan dient te allen tijde in de huisvesting aanwezig te zijn en direct op verzoek van de gemeente te kunnen worden getoond.
2. Artikel 8.1 lid 11: de eigenaar van de huisvesting is eindverantwoordelijk voor de naleving van het beheersplan door de bewoners van de huisvesting.
3. In geval van bestaande gebouwen voor de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten: het gebouw dient binnen een half jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning te voldoen aan de vigerende normering van de Stichting Normering Flexwonen (SNF) en tevens te beschikken over het SNF-keurmerk. *(Bij seizoensgebonden huisvesting conform artikel 8.4 wordt in plaats van de SNF norm de AKF-norm aangehouden.)*
4. In geval van nieuw te bouwen huisvesting voor tijdelijke arbeidsmigranten: het gebouw dient binnen een half jaar na gereedmelding van de bouw van het gebouw te voldoen aan de vigerende normering van de Stichting Normering Flexwonen (SNF) en tevens te beschikken over het SNF-keurmerk. (Bij seizoensgebonden huisvesting conform artikel 8.4 wordt in plaats van de de SNF norm de AKF norm aangehouden.)
5. Het SNF-keurmerk dient na verkrijging per direct aan de gemeente te worden overgelegd. (Bij seizoensgebonden huisvesting conform artikel 8.4 wordt in plaats van de SNF norm de AKF norm aangehouden.)
6. Eigenaren van huisvesting voor tijdelijke arbeidsmigranten zijn verantwoordelijk voor het naleven van de registratieplicht uit de wet Basisregistratie Personen (BRP).
7. Artikelen 8.2 t/m 8.5 en 8.8: er dient een actueel nachtregister tot zes maanden geleden te allen tijde in de huisvesting aanwezig te zijn en direct op verzoek van de gemeente te kunnen worden getoond.
8. Artikel 8.2 lid 3: alle bij de aanvraag om omgevingsvergunning opgenomen parkeerplaatsen op eigen terrein moeten door de in de woning gehuisveste personen worden gebruikt.
9. Artikel 8.4 leden 7 en 8 opnemen als voorschrift.
10. Artikelen 8.3 lid 6, 8.4 lid 10 en 8.5 lid 5: parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.
11. Artikel 8.4: de vergunninghouder dient de aanvang en beëindiging van iedere huisvestingperiode zo spoedig mogelijk per email (*emailadres vermelden*) bij de gemeente te melden.
12. Artikelen 8.4 lid 2 en 8.5 lid 4 de te huisvesten arbeidsmigranten dienen werkzaam te zijn op het bijbehorende (agrarische) bedrijf.
13. Artikel 8.6 lid 1: de eigenaar van de woning heeft en houdt gedurende de looptijd van de vergunning hoofdverblijf in de woning.
14. Artikel 8.6 lid 2: de eigenaar is geen student.
15. Artikel 8.6 lid 5: de overige huishoudens bestaan maximaal uit één persoon.
16. De voor de huisvesting vereiste parkeerplaatsen moeten voortdurend beschikbaar blijven voor de gebruikers van de huisvesting.

<u>Opnemen in vergunning</u>

Niet naleving van de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften kan leiden tot intrekking van de vergunning.

## Toelichting

Landelijk is er een trend gaande waarbij er een toenemende vraag is naar bijzondere woonvormen. De gemeente Dronten vormt op deze ontwikkeling geen uitzondering. In hoofdstuk 8 zijn regels opgenomen voor de meest in Dronten voorkomende bijzondere woonvormen. Bijzondere woonvormen die niet zijn geregeld in hoofdstuk 8 worden per afzonderlijke aanvraag beoordeeld (= maatwerk).

De bestemmingsplannen bevatten een definitie van de term 'woning'. Een woning is volgens deze definitie bedoeld voor de huisvesting van één huishouden. Voorts bevatten (veel) bestemmingsplannen een expliciet verbod om meer dan één huishouden in één woning te huisvesten. Voor de vraag of zich strijd met een bestemmingsplan voordoet, is derhalve van belang van sprake is van één huishouden. Daarvoor zijn de volgende aan de jurisprudentie[3] ontleende kenmerken van belang:

- er dient sprake te zijn van een zekere continuïteit in de samenstelling van het huishouden;
- de bewoners hebben de intentie om bestendig, voor onbepaalde tijd, een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband met elkaar aan te gaan;
- de bewoners verblijven in de woning op vrijwillige basis;
- de bewoners woonden in de regel vóór de bewoning van het betreffende pand al in een dergelijke samenlevingsvorm en het is aannemelijk dat ná de bewoning van het pand de samenlevingsvorm onveranderd blijft;
- de bewoners maken gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen (keuken, badkamer, woonkamer, etc.), doen gezamenlijk het huishouden, tuin etc. en zijn onderling met elkaar verbonden door hun omstandigheden.

Op 25 juni 2020 is de "Beleidsvisie huisvesting studenten en tijdelijke arbeidsmigranten" door de gemeenteraad vastgesteld. Deze beleidsvisie is meer beschrijvend en abstract van karakter. Hoofdstuk 8 van het Afwijkingenbeleid bevat het concrete toetsingskader voor aanvragen die huisvesting voor studenten en tijdelijke arbeidsmigranten planologisch mogelijk moeten maken.

De gemeentelijke beleidsregels inzake de huisvesting van studenten en tijdelijke arbeidsmigranten evenals de overige in dit hoofdstuk genoemde bijzondere woonvormen beogen een balans te vinden in het bestaande spanningsveld tussen de vraag naar deze bijzondere woonvormen en de behoefte van omwonenden van deze bijzondere woonvormen aan het behoud van het karakter van hun omgeving en het tegengaan van overlast door de bewoners van deze bijzondere woonvormen. De beleidsregels zijn dan ook gericht op het tegengaan van nadelige effecten op en een goede inpassing van de huisvesting in de omgeving.

*Bindend advies en uitgebreide voorbereidingsprocedure*
Bij besluit van 21 december 2023 met nummer 480625 heeft de raad expliciet vastgelegd dat in geval van aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning die ziet op de realisering van grootschalige huisvesting, de raad altijd een bindend advies zal uitbrengen. Dit betekent concreet dat het college verplicht is om in geval van een dergelijke aanvraag een bindend advies aan de raad te vragen alvorens een besluit op de aanvraag te kunnen nemen.

Als er sprake is van een bindend-advies-procedure is het niet mogelijk om binnen de standaard beslistermijn van acht weken die de Omgevingswet voorschrijft een besluit op de vergunningaanvraag te nemen. De Omgevingswet biedt aan het college de mogelijkheid om te bepalen dat onder andere in gevallen waarin een aanvraag *die naar verwachting aanzienlijke gevolgen heeft of kan hebben voor de fysieke leefomgeving, en waartegen naar verwachting verschillende belanghebbenden bedenkingen zullen hebben* de uitgebreide voorbereidingsprocedure (beslistermijn 26 weken) van toepassing wordt verklaard. In geval van aanvragen om grootschalige huisvesting heeft de praktijk geleerd dat de voornoemde omstandigheden zich zonder uitzonderingen voor doen. Daarom zal het college in geval van een aanvraag om grootschalige huisvesting in alle gevallen besluiten tot het toepassen van de uitgebreide voorbereidingsprocedure.

3 Zie bijv. ABRvS d.d. 19-05-2010, zaaknr. 200907163/1/H1; ABRvS 24-08-2011, zaaknr. 201101080/1/H1; ABRvS d.d. 30-11-2011, zaaknr. 201011978/1/R3; ABRvS 28-01-2015, 201400932/1/A1.

*Artikel 8.1 Algemene regels*

Lid 3 Participatie

Met de Omgevingswet krijgt planparticipatie een prominentere rol. Door participatie krijgt de initiatiefnemer een beeld van wat de omgeving vindt van zijn project. En omgekeerd krijgt de omgeving tijdig een beeld van het initiatief. Er worden vragen, opmerkingen en onduidelijkheden geïnventariseerd en daarop wordt geanticipeerd. De initiatiefnemer kan zijn project aanpassen om op voorhand eventuele nadelige gevolgen te voorkomen en beperken. Zodoende kan participatie zorgen voor meer draagvlak bij de omgeving. Het gaat hierbij niet alleen om omwonenden. Afhankelijk van het project kan de initiatiefnemer de mening van burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen inwinnen.

Een belangrijk aspect bij het verkrijgen van draagvlak voor huisvesting van bijzondere woonvormen is het beperken van de gevreesde nadelige sociaal-maatschappelijke effecten. In veel gevallen wordt namelijk door de omwonenden gevreesd voor onder andere overlast en negatieve aantasting van het karakter van de omgeving. Dit geldt met name voor de huisvesting van arbeidsmigranten en studenten. Goede planparticipatie is bij deze aanvragen dan ook belangrijk.

Daar de participatieregels in het Afwijkingenbeleid 2021 te vrijblijvend waren, zijn de regels omtrent participatie op basis van de meest recente jurisprudentie en de Omgevingswet aangescherpt. De aanvrager moet nu aantoonbaar de aanvullende regels voor het participatietraject hebben doorlopen middels duidelijke en volledige verslaglegging.

Een belangrijk nieuw onderdeel van de participatieverplichting is dat als de aanvrager niet of onvoldoende aan participatie heeft gedaan, de aanvraag buiten behandeling kan worden gelaten (nadat de aanvrager de gelegenheid heeft gekregen om het geconstateerde gebrek te herstellen conform artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht).

Lid 4 100-meter-criterium

Zoals gezegd zijn de beleidsregels voor bijzondere woonvormen in reguliere woningen tot stand gekomen om een balans te vinden in het spanningsveld tussen de vraag naar deze bijzondere woonvormen en de behoefte van reguliere bewoners van omliggende woningen om het karakter van hun directe omgeving zo veel mogelijk te behouden. Een belangrijk aspect in het vinden van die balans is het 100-meter-criterium (dit criterium is in het merendeel van de gevallen van toepassing). Op grond van dit criterium is slechts één bijzondere woonvorm binnen een straal van 100 meter toegestaan. Door hantering van dit criterium wordt voorkomen dat er een te grote concentratie aan bijzondere woonvormen in met name woonwijken zal ontstaan. Een te grote concentratie aan dergelijke woonvormen doet namelijk afbreuk aan het woonkarakter van de wijk. Dat het criterium geen toepassing vindt tussen een grootschalige huisvesting en een reguliere woning heeft te maken met het doel van de regel, namelijk het reguliere woonkarakter van een wijk behouden. Daar grootschalige huisvesting in de regel niet *in* woonwijken worden gerealiseerd, maar aan de rand of verder daarvan verwijderd, zal het karakter van een woonwijk niet onevenredig worden aangetast door de komst van een grootschalige huisvesting. De werking van het 100-meter-criterium is niet beperkt tot woonwijken of tot de bebouwde kom.

Lid 6 Oppervlaktenormen

De opgenomen maatvoering van de slaapvertrekken, de minimale gebruiksoppervlakte wonen (GBO) en het maximaal aantal personen per slaapvertrek zijn voortgekomen uit het in 2020 door het kabinet ingestelde Aanjaagteam onder leiding van Emile Roemer. Doel van het Aanjaagteam was om voorstellen te doen om de werk- en leefomstandigheden van arbeidsmigranten structureel te verbeteren. De commissie heeft in dit verband een tweetal adviezen uitgebracht. Op basis van deze adviezen heeft de gemeente Dronten een Manifest opgesteld in samenspraak met de FNV, een aantal uitzenderbureaus en huisvesters. Het Manifest is in juni 2021 door alle deelnemende partijen ondertekend.

Voorts geldt de eis dat moet worden voldaan aan de SNF-normering (zie bijlage 5) onverkort met uitzondering van de voornoemde maatvoering.

De gemeente Dronten acht het planologisch en stedenbouwkundig gewenst om aan te sluiten bij de Roemer-norm en de SNF-normen. Door aan te sluiten bij deze normen worden wijkjes appartementjes met marginale oppervlakten van appartementjes voorkomen. Door het hanteren van deze minimumnormen wordt het karakter en de kwaliteit van de betreffende (woon)omgeving zo veel mogelijk behouden.

De berekening van de GBO wordt bepaald aan de hand van de normering van het Keurhuis Nederland. De GBO is de oppervlakte waarvoor wordt ingeschat dat deze nuttig gebruikt kan worden. De gebruiksoppervlakte wordt bepaald volgens NEN 2580. De GBO is in feite de totale vloeroppervlakte tussen de omsluitende wanden van de gebruiksfunctie minus de vaste obstakels van enige omvang:

- dragende binnen wanden;
- schalmgat, vide, liftschacht als oppervlakte > 4 m²;
- vloeroppervlakte met een vrije hoogte kleiner dan 1,5 meter (maar wel de vloer onder een trap of hellingbaan meetellen);
- een trapgat, liftschacht of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4 m²;
- een vrijstaande bouwconstructie, niet zijnde een trap, en een leidingschacht, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5 m².

Bij de bepaling van de grenslijn, dient een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel te worden genegeerd, voor zover het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5 m².

Volgens voornoemde meetinstructie wordt ook de vloeroppervlakte van het slaapvetrek bepaald. Dat betekent dus dat de vloeroppervlakte wordt gemeten op 1,5 m hoogte.
Een open zolder en andere ruimtes mogen niet als slaapvertrek worden gebruikt als zich daar voorzieningen bevinden die voor iedere bewoner bereikbaar/beschikbaar moeten zijn.

Lid 6 Nieuwe reguliere woningen
Geen omgevingsvergunning wordt verleend in geval van woningen met een reguliere woonbestemming en waarvan de bouw korter dan twee jaar geleden gereed is gemeld. Hiermee wordt voorkomen dat nieuw te bouwen of onlangs nieuwgebouwde woningen bestemd voor de reguliere woningmarkt reeds bij voorbaat of in een heel vroeg stadium aan de reguliere woningmarkt worden onttrokken.

Lid 7 Dronten-Noord
In Dronten-Noord (het gebied aangegeven op de kaart van Bijlage II) geldt een vergunningenstop voor studenten- en arbeidsmigrantenhuisvesting in reguliere woningen. Het betreft het gebied in Dronten-Noord gelegen tussen De Morinel, De Kievit, De Oeverloper en De Grutto. Deze vergunningenstop geldt vanwege de in dit gebied aanwezige, ongewenst grote concentratie aan studentenwoningen. De vergunningenstop kan worden opgeheven indien het aantal studentenwoningen tot acceptabel niveau is teruggebracht. Dit houdt in dat er sprake moet zijn van een situatie die zoveel mogelijk overeenkomt met de situatie die op grond van het 100-meter-criterium maximaal mogelijk is.

Lid 8 Geen bewoning van niet aan de woning aangebouwde bijbehorende bouwwerken Bewoning van zelfstandige bijgebouwen draagt onder andere bij aan een vergroting van de kans op overlast en is daarom niet gewenst.

Lid 11 Beheersplan
Er moet een door de gemeente goedgekeurd beheersplan aanwezig zijn. In het beheersplan zijn regels opgenomen over veiligheid, voorkoming van overlast, een boetesysteem, roken, alcohol en drugsgebruik, calamiteiten, de beheerder, etc. Nakoming van het beheersplan wordt afgedwongen via aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften (bijlage IV).

Lid 12 Alleen tijdelijke vergunningen voor huisvesting in reguliere woningen
In geval van bijzondere woonvormen geldt voor reguliere woningen – met uitzondering van de onzelfstandige kamerverhuur – dat alleen tijdelijke omgevingsvergunningen voor een maximale termijn van tien jaar worden verleend. Na afloop van de termijn waarvoor omgevingsvergunning is verleend, zal gedurende vijf jaar geen nieuwe vergunning worden verleend teneinde een bijzondere woonvorm in de betreffende reguliere woning mogelijk te maken. Ook in het geval een omgevingsvergunning is verleend voor een termijn korter dan tien jaar, zal niet nogmaals een vergunning worden verleend voor het verschil tussen tien jaar en de termijn waarvoor vergunning is verleend.

*Artikel 8.2 In beginsel maximaal vier studenten, arbeidsmigranten of zorgcliënten in een reguliere woning*
In de voorgaande versie van het Afwijkingenbeleid was het maximaal in een reguliere woning te huisvesten personen gesteld op zes. In de huidige versie is dit teruggebracht naar vier personen. Dit is een gevolg van de in de afgelopen jaren opgedane ervaringen door procedures en contacten met bewoners van wijken. Huizen waar zes personen zijn gehuisvest zijn verantwoordelijk voor het merendeel van de klachten. Gelet op het bovenbeschreven doel van de beleidsregels betreffende de

bijzondere woonvormen, namelijk het behoud van het reguliere woonkarakter van een wijk en het tegengaan van overlast, is het terugbrengen van het aantal personen een logisch gevolg van de opgedane ervaringen.

Wanneer meerdere studenten, arbeidsmigranten of zorgcliënten een reguliere woning bewonen, is er in de regel sprake van evenzovele huishoudens als er studenten, arbeidsmigranten of zorgcliënten in de woning wonen. Deze beleidsregels hebben als uitgangspunt dat, wanneer er sprake is van meer dan één huishouden in één reguliere woning, er maximaal vier studenten, arbeidsmigranten of zorgcliënten in één woning mogen wonen. Het gaat in dat geval dus niet meer om het aantal huishoudens maar om het aantal personen. Een voorbeeld van hetgeen dus niet is toegestaan, betreft het huisvesten van vier arbeidsmigranten, zijnde vier afzonderlijke huishoudens, in een woning waar maximaal vier arbeidsmigranten woonachtig mogen zijn, waarbij één arbeidsmigrant een partner heeft met wie hij een huishouden vormt. In dat geval zouden er vijf personen in de woning wonen.

Zoals hierboven aangegeven is het uitgangspunt dat er omgevingsvergunning kan worden verleend voor de huisvesting van maximaal vier personen in één reguliere woning. Van dit uitgangspunt wordt alleen afgeweken indien de woning over voldoende kamers beschikt, hetgeen wil zeggen dat iedere in de woning gehuisveste persoon een eigen kamer heeft (zes personen vereist dus een woning met tenminste zes persoonlijke kamers exclusief de gemeenschappelijke ruimten). Daarnaast dient het perceel waarop de woning is gelegen te beschikken over voldoende parkeerruimte. Voldoende parkeerruimte houdt in dat het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein tenminste gelijk dient te zijn aan het verschil tussen het gevraagde aantal personen en vier (zes personen in één woning betekent dus tenminste twee parkeerplaatsen op eigen terrein). Een voorwaarde die aan de vergunning wordt verbonden is dat deze parkeerplaatsen op eigen terrein ook daadwerkelijk door de in de woning gehuisveste personen moeten worden gebruikt.

Door deze regel kan het tekort aan huisvestingsmogelijkheden verder worden teruggedrongen, terwijl de invloed op de directe omgeving verwaarloosbaar zal zijn (het kan immers alleen in geval van voldoende grote woningen op voldoende grote percelen).

*Artikel 8.3 Grootschalige huisvesting voor studenten en/of tijdelijke arbeidsmigranten*
Bij grootschalige huisvesting kan het gaan om al dan niet tijdelijk gebruik van gebouwen. Het betreft grootschalige huisvesting geschikt voor maximaal 300 personen per locatie.

Onder grootschalige huisvesting wordt in de beleidsregels alle huisvesting verstaan die niet plaatsvindt in reguliere woningen of woongebouwen (zoals gedefinieerd in het Afwijkingenbeleid). De ruimtelijke impact van huisvesting zal toenemen naarmate het aantal gehuisveste personen groter. Daarom geldt dat hoe groter het aantal te huisvesten personen is, hoe strikter open normen als ‘in de directe nabijheid’, ‘onevenredige afbreuk’, etc. zullen worden gehanteerd.

<u>Behoefte aan arbeidsmigrantenhuisvesting</u>
Uit het in 2019 uitgevoerde provinciale onderzoek, waarvan de uitkomst is opgenomen in de medio 2020 door de raad vastgestelde “Beleidsvisie huisvesting studenten en tijdelijke arbeidsmigranten”, blijkt dat er in de gemeente Dronten een tekort is aan arbeidsmigrantenhuisvesting van 1.035 plaatsen tot 2030. De komende jaren zullen gericht zijn op het opheffen van dit tekort.

Indien dit aantal is bereikt, bestaat er ruimtelijk en maatschappelijk gezien geen behoefte meer aan significant meer huisvesting voor arbeidsmigranten. Ten eerste omdat dan voldaan is aan de vraag en ten tweede omdat de gemeente Dronten beschikt over een beperkt aantal locaties voor grootschalige huisvesting, terwijl er ook een aanzienlijke mate aan huisvesting moet worden gerealiseerd voor diverse andere doelgroepen. Daarom is het van belang dat de behoefte aan arbeidsmigrantenhuisvesting die significant uitstijgt boven de 1.035 plaatsen wordt aangetoond. Als deze behoefte in voldoende mate is aangetoond, dan kan op grond van goede ruimtelijke en maatschappelijke afwegingen worden besloten tot het al dan niet meewerken aan een planologische maatregel voor de realisatie van extra arbeidsmigrantenhuisvesting.

Lid 1 Kwaliteitscommissie

Een kwaliteitscommissie zal ingebrachte initiatieven gaan beoordelen (dus zowel de aangewezen locaties als de locaties die op initiatief van derden zijn aangedragen). Deze kwaliteitscommissie zal zowel worden ingeschakeld in geval er slechts één initiatief is als meerdere initiatieven. In geval van arbeidsmigrantenhuisvesting vervangt de kwaliteitscommissie dus de intake- en Omgevingstafel. Het initiatief dat het meeste recht doet aan de belangen van de omgeving én aan de belangen van de arbeidsmigranten (kwaliteit en locatie van de huisvesting) zal de commissie vervolgens aan het college voorleggen in de vorm van een zwaarwegend advies. Van dit advies zal het college slechts goed gemotiveerd van kunnen afwijken. Deze kwaliteitscommissie zal in ieder geval bestaan uit een aantal vaste leden. Daarnaast aan de commissie niet-vaste leden worden toegevoegd. De keuze voor de niet-vaste leden zal samenhangen met de in het geding zijnde locatie.

Lid 3

Het uitgangspunt is 300 personen per locatie. Grotere locaties hebben een te grote invloed op het karakter van de omgeving. Om deze reden is het niet gewenst dat er binnen een straal van één kilometer meer dan 300 plaatsen aan arbeidsmigrantenhuisvesting worden gerealiseerd.

Lid 4 Huisvesting bedrijventerreinen

Dit lid maakt duidelijk dat het niet de bedoeling is om onbeperkt huisvesting op bedrijventerreinen mogelijk te maken, maar enkel op locaties die specifiek hiervoor door raad en college zijn aangewezen.

Lid 6 Parkeren

Er dient op eigen terrein te worden geparkeerd. Het eigen terrein dient dus over voldoende parkeerplaatsen te beschikken. Het aantal parkeerplaatsen dat beschikbaar moet zijn, wordt vastgesteld aan de hand van de normen zoals vastgelegd in artikel 8.2, lid 1 (studenten) en lid 2 (tijdelijke arbeidsmigranten). Wanneer het huisvesting betreft voor bijvoorbeeld 90 studenten en 100 arbeidsmigranten gelden respectievelijk parkeernormen van 0,3 en 0,5. Het totaal aantal parkeerplaatsen dat minimaal aanwezig moet zijn of moet worden gerealiseerd bedraagt dan 90 x 0,3 + 100 x 0,5 = 80.

Lid 10 Overige omgevingsfactoren

Lid 9 stelt dat bij alle aanvragen zal worden beoordeeld of de omgevingsfactoren niet aan vergunningverlening in de weg staan. Dit betekent dat ook al voldoet een aanvraag verder aan alle in het beleid opgenomen voorwaarden voor vergunningverlening, vergunning toch kan worden geweigerd op grond van de aanwezige omgevingsfactoren. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan de situatie dat een wijk reeds een (te) grote concentratie aan bijzondere woonvormen heeft, waardoor toevoeging van nog een grootschalige huisvesting onevenredig afbreuk zal doen aan het karakter van de betreffende wijk. Zonder lid 10 zou het moeilijk zijn om aanvragen te weigeren die voldoen aan de voorwaarden, maar waar de omgevingsfactoren zich tegen vergunningverlening verzetten.

*Artikel 8.4 Seizoensgebonden huisvesting buiten de bebouwde kom*

Dit is een bijzonder geval van een grote huisvesting. De regeling ziet slechts op het toestaan van een kortdurende plaatsing van huisvesting, namelijk alleen gedurende het seizoen. Na afloop van het seizoen dienen de bouwwerken ten behoeve van de huisvesting te worden verwijderd. Dit in tegenstelling tot de andere grootschalige huisvesting. Voorts geldt ook de eis dat de arbeidsmigranten werkzaam zijn voor het bedrijf dat de huisvesting faciliteert. Daar het seizoen op 1 april begint, mag vanaf 1 maart worden begonnen met het plaatsen van de units. Vanaf 1 april mag deze echter pas in gebruik worden genomen voor de feitelijke bewoning door arbeidsmigranten.

Gelet op het kortdurende gebruik van de huisvesting en op de in de markt beschikbare units voor huisvesting is voor deze vorm van huisvesting aansluiting gezocht bij de AKF-norm. De belangrijkste kenmerken zijn dat er bij de AKF-norm geen minimum grootte van de slaapruimte geldt en dat het gebruiksoppervlak niet onder een dak hoeft te liggen.

*Artikel 8.5 Vrijkomende (agrarische) bedrijfswoningen*
Gezien de ontwikkeling dat er bedrijfswoningen in het buitengebied vrijkomen én er huisvesting nodig is voor arbeidsmigranten die actief zijn in het buitengebied, is het(her)gebruik van deze bestaande bedrijfswoningen voor tijdelijke arbeidsmigranten een bruikbaar concept. Immers:

- de woning blijft in feite in gebruik als bedrijfswoning;
- er kunnen slechts een beperkt aantal arbeidsmigranten worden gehuisvest, waardoor de impact minimaal is ten opzichte van reguliere bewoning van een bedrijfswoning;
- de kans op eventuele overlast is, door de vrije ligging, veel kleiner dan in de bebouwde kom;
- er is over het algemeen voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein op agrarische bouwpercelen.

Bij lid 1 wordt opgemerkt dat indien er sprake is van een bedrijfswoning gelegen op een bedrijventerrein (al dan niet gelegen binnen de bebouwde kom), de regeling artikel 8.4 van toepassing is.

*Artikel 8.6 Onzelfstandige kamerverhuur in reguliere woning*
Bij deze categorie kan worden gedacht aan personen die ruimte in hun woning over hebben en daarom deze ruimte in hun woning willen verhuren aan een derde. Wie deze derden zijn, is niet vastgelegd, daar dit de reikwijdte van de regeling onnodig zou beperken. Deze derde kan een student of tijdelijke arbeidsmigrant zijn, maar ook een vriend, familielid, zorgbehoeftige, etc.

De eigenaar, en op grond van lid 1 is dit tevens de persoon die in de woning hoofdverblijf heeft, mag niet zelf student zijn. Dit ter voorkoming dat er een zelfstandige studentenwoning wordt gerealiseerd binnen 100 meter van een andere bijzondere woonvorm waarvoor dit criterium geldt. Of de eigenaar student is zal aan de hand van de feiten en omstandigheden van het geval worden bepaald. Gedacht kan hierbij worden aan de leeftijd van de betreffende persoon, is hij of zij fulltime student, etc.? Dat de eigenaar ook zelf woonachtig moet zijn in de woning heeft eveneens met het voorgaande te maken: voorkoming van zelfstandige studentenwoningen binnen 100 meter van elkaar. De ervaring heeft geleerd, dat als er sprake is van overlast van bijzondere woonvormen, deze met name verbonden is aan zelfstandige studenten- of tijdelijke arbeidsmigrantenwoningen. Wanneer de eigenaar van de woning ook in de woning woonachtig is er, bij verhuur van een ruimte aan een derde, in de regel geen sprake van overlast. Om deze reden zijn er verder ook geen bijzondere regels opgenomen ter voorkoming van overlast e.d. zoals het geval is bij de andere in dit hoofdstuk genoemde bijzondere woonvormen.
In het artikel wordt gesproken over ‘eigenaar’. Vanzelfsprekend kunnen dit ook meerdere eigenaren zijn. Ook kan er sprake zijn van (nog) in de woning woonachtige kinderen van de eigenaar dan wel eigenaren, zolang er maar sprake is van één huishouden. Hieraan mogen
– met omgevingsvergunning – maximaal twee huishoudens worden toegevoegd.
Dat de regeling enkel spreekt over de eigenaar die zelf geen student mag zijn en niet bijvoorbeeld ‘arbeidsmigrant’, is een gevolg van de eis dat de eigenaar hoofdverblijf in de woning dient te hebben. Een arbeidsmigrant die hoofdverblijf heeft in de woning is immers geen arbeidsmigrant meer in de betekenis die aan deze term in deze beleidsregels is toegekend. De voorwaarde dat de eigenaar in de woning hoofdverblijf dient te hebben betekent in dit verband dat de eigenaar feitelijk het merendeel van een jaar in de woning moet wonen. Dit ter voorkoming van constructies dat een eigenaar wel formeel hun hoofdverblijf in de woning hebben, maar feitelijk een groot deel van het jaar feitelijk elders woont.

*Artikel 8.7 Tijdelijke niet-recreatieve bewoning van een recreatieverblijf*
Er kunnen zich situaties voordoen waarin mensen tijdelijk geen reguliere woonruimte tot hun beschikking hebben. Voorbeelden van deze situaties zijn:

- echtscheiding;
- een nieuw te bouwen woning;
- (tijdelijke) onbewoonbaarheid van de eigen woning als gevolg van calamiteiten als brand.

Vaak gaat het om situaties waarin men op korte termijn woonruimte moet vinden, hetgeen niet altijd mogelijk is binnen de bestaande reguliere woningvoorraad. In deze tijdelijke behoefte kan worden voorzien door tijdelijk een recreatieverblijf te bewonen. Daar dit niet-recreatieve bewoning van een recreatieverblijf betreft, levert de bewoning strijd op met de recreatieve bestemming. Deze strijd kan door middel van onderstaande regeling worden weggenomen.

In artikel 8.7 lid 5 is een bijzondere regeling opgenomen ten opzichte van de algemene regeling in artikel 8.1 lid 12. Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat de bijzondere regeling voorrang heeft op de algemene.

*Artikel 8.8 Gebruik van een reguliere woning als zorgwoning*
De overheid streeft ernaar dat mensen met een zorgvraag zo veel mogelijk en zo lang mogelijk zelfstandig wonen. Een van de voorzieningen om aan deze zorgvraag te voldoen is het huisvesten van meerdere zorgcliënten in een reguliere woning. In veel gevallen kunnen meerdere in een woning gehuisveste zorgcliënten strijd opleveren met het bestemmingsplan vanwege de aanwezigheid van meerdere huishoudens in de woning. Ook kan de strijd een gevolg zijn van het feit dat het beoogde gebruik strijd oplevert met de woonbestemming. Op het wegnemen van deze strijdigheden ziet het onderhavige artikel 8.8.

Of een woonbestemming of bijvoorbeeld een maatschappelijke bestemming vereist is voor het beoogde gebruik kan worden afgeleid uit de van toepassing zijnde jurisprudentie van de Raad van State[1]. De standaardoverweging dat naast zelfstandige bewoning door een gezin ook minder traditionele woonvormen een woonbestemming kunnen hebben, geldt ook hier.

Wil een woonbestemming passend zijn, dan moet er als regel wel sprake zijn van “nagenoeg zelfstandige bewoning”. Of hiervan sprake is – en dus een woonbestemming passend is – kan aan de hand van de volgende kenmerken (eveneens volgend uit de jurisprudentie) worden afgeleid:

- de zorginstelling begeleidt haar zorgbehoevende cliënten bij het structureren van hun dagelijks leven;
- de begeleiding ziet met name op de ondersteuning voor de algemene dagelijkse levensbehoeften;
- het doel is de zorgbehoevende cliënten zo veel mogelijk zelfstandig te laten functioneren;
- er is geen 24-uurs-toezicht noodzakelijk in de betreffende woning (er is dus geen begeleider van de zorginstelling 24 uur per dag aanwezig);
- de zorgbehoevende cliënten hebben geen voortdurende zorg nodig en waar zij andere behandeling nodig hebben, bijvoorbeeld vanwege psychische of somatische problemen, ontvangen zij die in de regel elders;
- de zorgbehoevende cliënten werken overdag elders of hebben een dagbesteding.

Voorgaande opsomming van kenmerken is niet-limitatief en het is dus – zoals gezegd - niet zo dat wanneer aan één van de kenmerken niet wordt voldaan dan direct sprake is van een strijd met de woonbestemming. Het gaat om een beoordeling van de gehele concrete situatie. Aan de hand van de bovenstaande kenmerken en de feiten en omstandigheden van het concrete geval dient dus te worden bepaald of een woonbestemming dan wel een maatschappelijke (of vergelijkbare) bestemming vereist is. In het algemeen is een maatschappelijke (of vergelijkbare) bestemming vereist, indien de zorginstellingen intensieve zorg ter plaatse verlenen en waarbij de uitrusting van het gebouw sterk is gericht op zorgprocessen. In die gevallen is er geen sprake van “nagenoeg zelfstandige bewoning”[2].
*Bijlage IV voorschriften die aan een omgevingsvergunning worden verbonden*

*Toelichting bij bijlage 5*
Alle huisvesting dient – vanzelfsprekend- te voldoen aan de technische en kwalitatieve eisen die zijn opgenomen in het Bouwbesluit. Deze regel geldt op grond van de wet. Daarnaast stelt de gemeente Dronten aanvullende kwaliteits- en veiligheidseisen aan de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten door te eisen dat huisvesting voor tijdelijke arbeidsmigranten beschikt over het SNF-keurmerk.

De SNF staat voor Stichting Normering Flexwonen. Een huisvestingsorganisatie die voldoet aan de SNF-normen voor arbeidsmigranten wordt opgenomen in het SNF-register. Deze normen zien op diverse kwalitatieve en veiligheidsnormen, zoals ruimte, privacy, sanitair, hygiëne, brandveiligheid en goed werkgeverschap.

Huisvestingsorganisaties die zich aanmelden bij de SNF worden jaarlijks door de SNF gecontroleerd. Voldoet de huisvesting niet, en worden zaken niet snel hersteld, dan verliest de huisvestingsorganisatie haar SNF-keurmerk.

[1] Zie o.a. ABRvS d.d. 17-12-2008, zaaknr. 200803966/1; ABRvS d.d. 25-03-2009, zaaknr. 200803717/1; ABRvS d.d. 01-07-2009, zaaknr. 200806325/1; ABRvS d.d. 19-05-2010, zaaknr. 200907163/1; ABRvS d.d. 05-03-2014, zaaknr. 201302600/1/A1.

[2] Zie bijv. ABRvS d.d. 12-04-2006, zaaknr. 200504933/1; ABRvS d.d. 13-08-2008, zaaknr. 200708351/1; ABRvS d.d. 26-06-2013, zaaknr. 201210035/1/A1; ABRvS d.d. 10-07-2013, zaaknr. 201210179/1/A1; ABRvS d.d. 15-10-2014, zaaknr. 201400340.

De arbeidsmigrantenhuisvesting dient niet alleen te beschikken over het SNF-keurmerk, maar tevens moet de accommodatie aan de normering voldoen. Met dit voorschrift maakt de gemeente duidelijk dat zij zelfstandig kan controleren of een gebouw aan de SNF-normering voldoet. Wanneer van gemeentewege wordt vastgesteld dat niet wordt voldaan aan de normering(ondanks de aanwezigheid het keurmerk), kunnen de benodigde maatregelen worden genomen met in het uiterste geval intrekking van de vergunning.

Onderdeel 6: regelt dat werkgevers of exploitanten ervoor verantwoordelijk zijn dat tijdelijke arbeidsmigranten de registratieplicht uit in de wet Basisregistratie Personen (BRP) naleven. Hierdoor kunnen eigenaren van arbeidsmigrantenhuisvesting worden aangesproken wanneer de in de huisvesting woonachtige arbeidsmigranten de registratieplicht niet naleven.

In samenhang met het verbinden van het voorschrift genoemd in onderdeel 6 zal de gemeente met alle partners in de verhuurketen (werkgevers, uitzendbureaus, buurgemeenten, Provincie Flevoland, vakbonden en arbeidsmigranten) trachten te komen tot een betere registratie van tijdelijke arbeidsmigranten voor zover zij wonen en werkzaam zijn binnen onze gemeente.

Dronten, 14 november 2023,

J.D. Pruim
Secretaris

drs. J.P. Gebben
Burgemeester