

Collectieve woonvormen

Er is in onze samenleving een steeds grotere vraag naar collectief wonen en nieuwe woonvormen. Mensen willen vaker gezamenlijk wonen en leven, soms gecombineerd met andere functies, zoals zorg of recreatie. Onder welke voorwaarden kunnen zulke nieuwe collectieve woonvormen ontwikkeld worden?

De Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 11 maart 2022 de zogeheten 'interim-Omgevingsverordening actualisatie 2022' vastgesteld. Dat is een besluit dat vooruitloopt op de definitieve Omgevingsverordening. Die zal gelijk met de nieuwe Omgevingswet in werking treden. Deze nieuwe wet zorgt voor een samenhangende aanpak van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en betere en snellere besluitvorming.

Deze nieuwe verordening geeft op een aantal onderwerpen meer richting, onder meer voor nieuwe collectieve woonvormen. De gemeente heeft in de woonvisie al eerder aangegeven hoe zij aankijkt tegen wonen in het buitengebied. De nieuwe kaders van de provincie die in de interim Omgevingsverordening zijn beschreven, zijn hierop een mooie aanvulling.

In deze richtingwijzer gaan we eerst in op het beleid en de kaders van de provincie Noord-Brabant en de gemeente Zundert. Vervolgens beschrijven we de verschillende verschijningsvormen van nieuwe woonvormen. Daarna geven we tips over de manier waarop je met een initiatief aan de slag kunt.

KADERS

Provinciale Noord-Brabant

De vraag naar collectief wonen groeit. Onze samenleving is steeds individueler geworden, mensen willen meer zelfstandigheid, steeds meer keuzevrijheid en krijgen steeds meer eigen verantwoordelijkheid. De wens om meer gezamenlijk te wonen en leven is een mogelijk antwoord op de nadelen van deze individualisering. De toenemende vraag naar gezamenlijk wonen kan ook gezien worden als een oplossing voor kwesties die in onze maatschappij spelen, zoals duurzaamheid, zorg of eenzaamheid.

De samenleving is zuinig op het buitengebied. Primair is het de bedoeling dat nieuwe woonvormen binnen de dorpskernen van de gemeente komen. Als een initiatief zich in het buitengebied wil vestigen, is het belangrijk dat er fors wordt bijgedragen aan de kwaliteit van de buurt. Denk daarbij aan het realiseren van natuur, het aanleggen van een waterberging, het herstellen van oude lanen of het slopen van oude stallen. In het plan moeten functies worden gecombineerd, zoals bijvoorbeeld wonen met zorg, kleinschalige landbouw, recreatie, enz. Het realiseren van een nieuwe woonvorm is maatwerk. Belangrijke voorwaarden zijn dat het om een kleinschalig initiatief gaat, binnen een bestaand bouwperceel, dat er in de buurt de nodige voorzieningen zijn en dat er in de buurt kan worden geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering.

De voorwaarden van de provincie zijn opgenomen in artikel 3.80 van de interim-Omgevingsverordening (als bijlage bij dit document gevoegd).

Beleid van de gemeente Zundert

De woonvisie van de gemeente gaat in op nieuwe woonvormen in het buitengebied (https://www.zundert.nl/fileadmin/Zundert/Documenten/Verhuizen_en_ver_bouwen/20210113_Concept_Woonvisie_Zundert_2021_hstl.pdf). Hierbij de belangrijkste elementen op een rij.

‘Een gevarieerde, toegankelijke en betaalbare woningvoorraad is van belang. De nieuwe Woonvisie voor Zundert is erop gericht te kunnen voorzien in de woningbehoefte van Zundertenaars in elke kern. Voldoende betaalbaar aanbod (voor starters), doorstromingsmogelijkheden voor ouderen, middenhuur, levensloopgeschiktheid en verduurzaming zijn kernthema’s.’

‘Het toevoegen van woningen in het buitengebied is (nog) experimenteel en is maatwerk en zal in goed overleg met andere overheden met als werkwijze vanuit het veld/van onderop, conform de gedachte van de interim Omgevingsverordening en de Omgevingswet.’

‘De hoeveelheid vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) loopt op waardoor ander gebruik van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen steeds belangrijker wordt. Als de mogelijkheid tot hergebruik van dergelijke gebouwen wordt benut, heeft dat een positief effect op de leefbaarheid in de omgeving, kansen voor de lokale economie en de staat van het vastgoed zelf. We staan als gemeente Zundert open voor initiatieven met betrekking tot transformatie van VAB naar verschillende woonvormen, bijvoorbeeld in hofjes of in de vorm van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). We sluiten hierbij aan op de resultaten uit de pilot Vitaal Buitengebied, waarbij experimenten met (het bundelen van) nieuwe initiatieven in het buitengebied zijn opgestart.’

‘Kleine woonvormen zijn ook een mogelijkheid om een deel van de vraag naar betaalbare woningen in te lossen. We hebben in de gemeente Zundert een voorkeur voor duurzame huisvesting voor alle doelgroepen. Dit wil zeggen dat we zo min mogelijk inzetten op tijdelijke woonvormen, maar juist met permanente nieuwbouw en voldoende variatie proberen aan de woonwensen van een breed scala aan doelgroepen te voldoen.’

‘Er wordt een gebiedsgerichte aanpak nagestreefd waarbij we de omgevingsfactoren zullen meewegen. Niet elke ontwikkellocatie biedt voldoende aanknopingspunten voor het toevoegen van bijvoorbeeld woningen voor senioren of starters.’

Naast de woonvisie is vooral ook de Omgevingsvisie van de gemeente belangrijk. Deze geeft richting aan toekomstige ontwikkelingen. Kijk hier vooral eens naar als je een locatie op het oog hebt: <https://www.omgevingsvisiezundert.nl/>

SOORTEN NIEUWE WOONVORMEN

Collectieve woonvormen

Onder collectieve (gezamenlijke) woonvormen verstaan we:

- Geclusterde (samengevoegde) woonvormen (bijvoorbeeld voor ouderen)
- Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) met meerwaarde
- Begeleid wonen en wonen met aandacht

Deze woonvormen worden voor een groot deel vanuit de maatschappij opgepakt en in ontwikkeling gebracht. De woonvormen worden ontwikkeld vanuit een specifiek plan zoals het versterken van sociale innovatie zodat mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Ook zijn er plannen met zorgcomponenten of vanuit specifieke duurzaamheidsdoelen.

Algemene voorwaarde is dat de ontwikkeling past in het landelijk gebied, op een bestaand bouwperceel wordt gerealiseerd en bijdraagt aan het versterken van de kwaliteit van de omgeving. Bij het ontwikkelen van het plan is het noodzakelijk om een provinciale medewerker te betrekken. Dit is als voorwaarde opgenomen in de provinciale interim-Omgevingsverordening. Dit contact kan via de gemeente worden gelegd.

De afstand tot zorg en andere voorzieningen is ook een belangrijke voorwaarde voor de keuze, omdat het vaak gaat om kwetsbare groepen. Het is daarom belangrijk om goed te bekijken of de ontwikkeling van een collectieve woonvorm in het gebied past. Andersom kan het onderdeel van het concept zijn dat voorzieningen beschikbaar zijn voor bewoners.

Ook kijken naar de toekomst is van belang: is het plan in de toekomst vol te houden? Kan het plan ook volgens de wet worden geborgd? Is het economisch houdbaar en is er ook langere tijd vraag naar? Laat je hierover goed adviseren.

Meergeneratiewonen

Ook zijn er steeds meer initiatieven vanuit het zogenaamde meergeneratiewonen, kangoeroewoning of mantelzorgwoning genoemd. Hierbij wonen ouders en kinderen tijdelijk bij elkaar, zolang het voor beiden van nut is. Dit is in beginsel een tijdelijke behoefte waarin voorzien kan worden binnen de al bestaande woonfunctie of via een tijdelijke omgevingsvergunning.

Bij meergeneratiewonen waarbij ouders en kinderen bij elkaar willen wonen is geen sprake van een collectieve woonvorm. Dat kan anders worden als aan de voorwaarden uit de regeling wordt voldaan en er dus een specifiek woonplan onder ligt. De gemeente kan je informeren over de mogelijkheden van een meergeneratiewoning.

Tiny houses

De laatste jaren is er een trend merkbaar, waarbij mensen in groepen bij elkaar in kleine huisjes willen wonen. Op de site van tiny houses Nederland (THN) staat de volgende informatie.

Een tiny house is een nieuwe woonvorm met een duidelijke onderliggende filosofie. Het zijn kleine, volwaardige en vrijstaande woningen met een vloeroppervlak van maximaal 50 vierkante meter, met een zo klein mogelijke ecologische voetafdruk. In Tiny houses wordt permanent gewoond en deze zijn dus niet bedoeld als recreatiewoning.

Twee soorten tiny houses

Er zijn twee soorten tiny houses te onderscheiden: verplaatsbare en niet-verplaatsbare Tiny houses. Verplaatsbare tiny houses zijn meestal gebouwd op wielen en staan veelal op braakliggende terreinen, met als doel hier tijdelijk te wonen.

Niet-verplaatsbare tiny houses zijn gebouwd op een vaste fundering en bevinden zich op een locatie waar ze permanent blijven staan. In beide vormen wonen de bewoners permanent in hun huisjes en hebben ze een inschrijving in de Basis Registratie Personen (BRP) op het adres waar hun Tiny House staat.

Wat zijn tiny houses niet?

*Een tiny House is geen woonwagen of recreatiewoning. Een duidelijke uitleg over wat een woonwagen is en het beleid rond woonwagens vind je hier:
<https://nl.wikipedia.org/wiki/Woonwagenbewoner>.*

Een recreatiewoning staat op grond waar volgens het bestemmingsplan alleen gerecreëerd mag worden, oftewel vakantie gevierd mag worden. Er zijn wel tiny houses die (tijdelijk) op campings staan, maar dit is bijna altijd in afwachting van een permanente plek.

Als we naar de kaders die de gemeente en de provincie meegegeven kijken, dan zijn er twee varianten mogelijk:

1. Een ontwikkeling met als doel omgevingskwaliteit
Bijvoorbeeld door een nieuw bos te ontwikkelen en dit de financieren uit een parkje met Tiny houses. De gemeente kan hiervoor een tijdelijke vergunning verlenen van maximaal 10 – 15 jaar. Logisch lijkt het in dit geval om voor verplaatsbare Tiny houses te kiezen. Dit is echt complex maatwerk, waarbij alles moet kloppen en de uitgangspunten juridisch goed geborgd moeten zijn. De gemeente en de provincie moeten intensief bij een dergelijk traject worden betrokken.
2. Het gebruik van Tiny houses binnen de ontwikkeling van een permanente collectieve woonvorm.
Dan zijn Tiny houses de woningen die gerealiseerd worden, maar dat kunnen bijvoorbeeld ook schuurwoningen zijn.

TIPS

Wat maakt een initiatief kansrijk?

Vanuit de pilot Vitaal Buitengebied zijn meerdere initiatieven voor nieuwe woonvormen naar voren gekomen. Deze zijn goed bekeken. Om te beoordelen of een initiatief kansrijk is, hebben we hieronder een aantal vragen uitgewerkt die je jezelf kunt stellen.

Is mijn initiatief een nieuwe of collectieve woonvorm?

Een collectieve woonvorm is NIET (een verzameling van) nieuwe woningen voor individuele huishoudens (al dan niet onder één dak). Het is WEL wonen met een sociaal/vernieuwend plan. Dat betekent dat er sprake moet zijn van meer dan alleen huisvesting wat mensen bindt en wat het tot

een collectief maakt (bijvoorbeeld wonen waarbij sprake is van zorg voor elkaar en voor de omgeving).

Een collectieve woonvorm is kleinschalig en past in de omgeving. Ook draagt de ontwikkeling in belangrijke mate bij aan versterking van de sociale structuur van het buitengebied, maatschappelijke opgaven of andere wenselijke ontwikkelingen. Voorbeelden:

- Het anders invullen van vrijkomende agrarische bebouwing om zo leegstand en verloedering en mogelijke criminaliteit tegen te gaan
- Veiligheid/ sociale controle in het buitengebied
- Ontlasting van de zorg
- Het in stand houden van sociale netwerken en voorzieningen in het buitengebied.

Is mijn (beoogde) locatie geschikt voor een collectieve woonvorm?

De meest kansrijke locaties liggen in of aansluitend op het bestaand stedelijk gebied (ook de dorpen vallen hier onder). Als de locatie toch is gelegen in het buitengebied, geldt als voorwaarde dat de ontwikkeling plaatsvindt op een bestaand bouwperceel. Locaties die niet in aanmerking komen zijn het Natuur Netwerk Brabant (NNB), beekdalen (waterberging/ overstromingsgevaar) open buitengebied of gebied met waardevolle natuur- landschaps- of cultuurhistorische waarden. Locaties tegen bestaande kernen aan, of langs linten (doorgaande wegen, met bebouwing erlangs, de zogeheten bebouwingsconcentraties) zijn het meest kansrijk.

Checklist voor initiatiefnemers:

1. Beschrijving van het initiatief
 - Locatie/adres
 - Is sprake van een bestaand bouwperceel (harde voorwaarde)?
 - Is sprake van een kleinschalig initiatief?
 - Wat is het aantal beoogde woningen?
 - Beschrijving van het concept/idee
2. Past de ontwikkeling in de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied?
Het helpt om wat 'uit te zoomen' op de locatie en deze te zien in een groter geheel. Het is belangrijk dat je bijvoorbeeld kijkt naar de bereikbaarheid van voorzieningen. Ook is het goed om te kijken of er bedrijven in de buurt van de locatie liggen. Zij moeten wel door kunnen met hun bedrijfsvoering. Kijk ook naar de ambities van de overheden, bijvoorbeeld op het gebied van natuurontwikkeling of waterberging.
3. Is het initiatief 'diep, breed en rond'?
Diep = Is op zich de locatie en omgeving geschikt? Dan bedoelen we de fysieke locatie, waarbij het gaat om grondwaterstanden en de bodemgesteldheid; bouwen in een laag gelegen, nat gebied met veel overstromingskansen is niet aan te raden. Kijk ook naar het landschap en het reliëf; waardevolle elementen als een mooi vergezicht over een beekdal met houtwallen moet je in stand houden. De lagenbenadering is een manier om naar de fysieke omgeving te kijken.

Breed = Is er draagvlak in de omgeving? Voldoet het plan aan een behoefte in de buurt? Heeft u de mening gevraagd van belanghebbenden en mensen uit de omgeving betrokken? Heeft u gepolst of er behoefte is aan dit initiatief en hoe mensen er naar kijken? Vaak is het zo dat bedrijven liever niet willen dat mensen in hun directe omgeving komen wonen, terwijl ouderen die nog op het bedrijf wonen graag in de buurt willen blijven.

Rond = Wat kunt u nog meer bijdragen aan de (maatschappelijke) opgave? Zijn er kansen die te combineren zijn met uw initiatief? Zijn combinaties te maken met andere initiatieven? Misschien is een combinatie te maken met de behoefte aan extra natuur, een ommetje en kan er iemand die ook een leegstaande boerderij heeft aanhaken op het initiatief. Kijk er ook naar of de locatie duurzaam bijdraagt aan een betere buurt (ook in de tijd).

4. Eigendomssituatie

Heb je zelf een locatie in eigendom of werk je samen met een eigenaar. Welke afspraken hebben jullie gemaakt? Advies is om een intentieovereenkomst aan te gaan waarbij je een termijn (een half jaar of een jaar) de tijd neemt om samen te verkennen wat de mogelijkheden zijn en je eventuele kosten deelt. Belangrijk om af te spreken is bijvoorbeeld, dat de eigenaar zijn locatie niet tussentijds verkoopt. Een makelaar kan goed helpen om een intentieovereenkomst op te stellen.

Heb je nog geen locatie op het oog? Informeer dan bij de gemeente of de makelaar of zij iets weten. Ook kun je in de buurt waar je wil 'landen' uiteraard eens informeren.

5. Kwaliteitsverbetering van de omgeving

Op welke wijze draagt het plan bij aan het versterken van omgevingskwaliteit? Hierbij kun je denken aan de ontwikkeling van natuur, het aanleggen van landschapselementen, sloop van overvloedige gebouwen, het treffen van klimaatmaatregelen (zoals het aanleggen van een waterberging), het creëren van een ommetje, duurzaam bouwen of een bijdrage aan een circulaire samenleving.

6. Financiering

Alle vragen die hierboven gesteld worden zijn van belang om tot een goed concept te komen. Het realiseren van een nieuwe woonvorm vraagt echter vooral ook om financiële middelen. Alles kost tijd en geld: het uitwerken van het concept, het opstellen van een bestemmingsplan, het maken van ontwerpen, leges, de aankoop van een locatie en de uiteindelijke bouw en exploitatie. Het is belangrijk om in een vroeg stadium na te gaan welke middelen er nodig zijn en hoe deze gefinancierd kunnen worden.

Hoe verder?

Heb je een serieus plan en kun je invulling geven aan de gestelde vragen? Of wil je nog even sparren, voordat je een heel plan gaat uitwerken? Neem dan contact op met de gemeente voor het maken van een afspraak met de adviseur buitengebied.

**Artikel 3.80 Interim-omgevingsverordening
Maatwerk voor collectieve woonvorm Lid 1**

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan op een bestaand bouwperceel voorzien in de ontwikkeling van een collectieve woonvorm als:

1. Dit kleinschalig van karakter is en niet leidt tot een stedelijke ontwikkeling;
2. Dit past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 3.77 ;
3. Een afweging heeft plaatsgevonden vanuit mobiliteit waaronder de bereikbaarheid van voorzieningen;
4. Dit past binnen de regionale afspraken, bedoeld in Afdeling 5.4 Regionaal samenwerken ;
5. Er aantoonbare meerwaarde is voor de omgevingskwaliteit , zoals de ontwikkeling van natuur, het treffen van klimaatmaatregelen, duurzaam bouwen of een bijdrage aan een circulaire samenleving;
6. Er sprake is van sociale innovatie, waaronder zelfrealisatie, en sociaal-maatschappelijke kwaliteit, zoals het vergroten van zelfredzaamheid, sociale cohesie en toegankelijkheid voor kwetsbare groepen;
7. Het concept feitelijk en juridisch is geborgd, waarbij ook een eventuele tijdelijke behoefte aan de collectieve woonvorm wordt betrokken;
8. Het concept bezien vanuit duurzaamheid en economisch perspectief ook op termijn uitvoerbaar is;
9. De stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving;
10. Bij uitbreiding van het bestaande ruimtebeslag er elders feitelijk en juridisch een gelijkwaardige omvang aan gebruikruimte en gebouwen is gesaneerd; en
11. Bij de uitwerking van het plan deskundigen worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit , onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.

Lid 2

Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied , eerste Lid , onder a is niet van toepassing op dit artikel.