

Beleidsregel bijwoning met zelfstandige voorzieningen 2024 van de gemeente Land van Cuijk

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Land van Cuijk;

gelet op;

Het bepaalde in artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en;

Het bepaalde in artikel 5:1 van de Omgevingswet

overwegende dat:

- In de vastgestelde woon(zorg)visie Land van Cuijk het 'beter benutten van de bestaande voorraad' een speerpunt is;
- De gemeente Land van Cuijk regelmatig verzoeken krijgt van ouders en kinderen die bij elkaar willen wonen op hetzelfde perceel, maar vaak is dat strijdig met het omgevingsplan omdat een woning en/of perceel gebruikt mag worden voor één huishouden;
- De rijksoverheid stimuleert dat mensen langer zelfstandig blijven wonen;
- De vraag naar woonruimte groter is dan het aanbod;
- Er diverse redenen zijn waardoor mensen in elkaars nabijheid willen wonen, zoals mantelzorg voor ouderen en mensen met een beperking;
- De gemeenteraad per motie (2022-M-16) gevraagd heeft om de behoefte aan zelfstandig en toch bij elkaar wonen te faciliteren (generatie-wonen);
- Het wenselijk is om een nieuwe beleidsregel vast te stellen voor een Buitenplanse omgevingsplan-activiteit (BOPA), waarmee tijdelijk (maximaal 15 jaar) wordt afgeweken van het omgevingsplan ten behoeve van een *bijwoning met zelfstandige voorzieningen*.

BESLUIT:

1. De beleidsregel bijwoning met zelfstandige voorzieningen 2024 van de gemeente Land van Cuijk vast te stellen.
2. De beleidsregel pré-mantelzorgwoningen 2023 van de gemeente Land van Cuijk in te trekken.

Artikel 1 Begrippen

- a. *besluit*: een besluit van het college van burgemeester en wethouders om wel of niet mee te werken aan een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit Bouwen gebruikmakend van de Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), om bestaande bebouwing of bestaande bebouwingmogelijkheden (op grond van het omgevingsplan) als bijwoning met zelfstandige voorzieningen in gebruik te nemen;
- b. *buitenplanse omgevingsplanactiviteit*:
activiteit, inhoudende:
 - a. een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het is verboden deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en die in strijd is met het omgevingsplan, of
 - b. een andere activiteit die in strijd is met het omgevingsplan;
- c. *college*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Land van Cuijk;
- d. *bijwoning met zelfstandige voorzieningen*: een ondergeschikte extra wooneenheid voor maximaal 2 personen met een omvang van minimaal 30 m² en maximaal 100 m² in de hoofdmassa, de aanbouw, de uitbouw, een (al dan niet vrijstaand) bijgebouw van een hoofdwooning of een tijdelijk verplaatsbaar bouwwerk (die rechtens mogen bestaan), zonder eigen erf of erftoegang ten behoeve van de extra wooneenheid. Tevens is de bijwoning met zelfstandige voorzieningen aangesloten op de nutsvoorzieningen van de hoofdwooning;
- e. *zelfstandige woonruimte*: een woonruimte welke een eigen toegang heeft en welke door 1 huishouden kan worden bewoond zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, zoals sanitair, kookgelegenheid en wasgelegenheid;
- f. *levensloopbestendige woning/wooneenheid*: een levensloopbestendige woning/wooneenheid is een woning/wooneenheid die intern en extern toegankelijk is. Drempels in de woningen zijn laag of ontbreken. Intern toegankelijk betekent dat vanuit de woonkamer, de keuken, het toilet, de badkamer en ten minste 1 slaapkamer zonder traplopen te bereiken zijn. Extern toegankelijk wil zeggen dat de woning of woonruimte vanaf de straat te bereiken is zonder traplopen. Daarmee is de woning geschikt voor bewoning in alle levensfasen. De woning is ook geschikt als er sprake is van fysieke handicaps of chronische ziekte.

Artikelsgewijze toelichting artikel 1

Voor het toepassen van deze beleidsregel is van belang wat met bepaalde begrippen wordt bedoeld. Dit artikel voorziet daarin. Daar waar geen definitie is opgenomen wordt aangesloten bij het normale spraakgebruik.

Artikel 2 Aanvraag

De aanvraag voor een bijwoning met zelfstandige voorzieningen wordt ingediend via het Omgevingsloket. De aanvraag gaat naast bij de aanvraag verplichte gegevens ook vergezeld van de volgende informatie en stukken:

- a. bewijs van eigendom van het perceel waarop de aanvraag voor de zelfstandige woonruimte betrekking heeft en, voor zover van toepassing, bewijs dat de aanvrager gerechtigd is tot het doen van de aanvraag;
- b. de door de eigenaar/eigenaren van het perceel te ondertekenen verklaring over o.a. de gevolgen na afloop van de instandhoudingstermijn;¹
- c. aantonen dat de zelfstandige bijwoning met voorzieningen levensloopbestendig is of wordt gemaakt;
- d. gespreksverslag van de omgevingsdialoog met de belanghebbenden.

Artikelsgewijze toelichting artikel 2

De procedure van de aanvraag is onderdeel van de Omgevingswet. Bij of krachtens die wet wordt bepaald op welke wijze een aanvraag voor een buitenplanse afwijking van het omgevingsplan (BOPA) moet worden ingediend en welke informatie moet worden meegezonden.

Voor aanvragen als bedoeld in deze beleidsregel worden in dit artikel de specifieke eisen genoemd waaraan tenminste dient te worden voldaan. Uitgangspunt bij de beoordeling van de aanvraag is dat (technisch) getoetst wordt aan de voorwaarden die gelden voor tijdelijke bouwwerken.

Vanuit de bepalingen in de Omgevingswet dient het verzoek vergezeld te gaan van een (participatie/gespreks)verslag om een oordeel te kunnen vormen over het draagvlak bij realisatie van de bijwoning met zelfstandige voorzieningen.

Voor het indienen van een aanvraag zijn ingevolge de legesverordening leges verschuldigd.

Artikel 3 Besluit

In het besluit tot verlenen van een omgevingsvergunning voor een bijwoning met zelfstandige voorzieningen vermeldt het college in ieder geval de volgende informatie:

- a. het adres van de bijwoning met zelfstandige voorzieningen waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft;
- b. de eventuele voorwaarden en voorschriften die aan de omgevingsvergunning zijn verbonden;
- c. de overweging dat de 'bijwoning met zelfstandige voorzieningen' ondergeschikt is aan de hoofdwoning en er geen sprake is van een zelfstandige woning;
- d. de instandhoudingstermijn van maximaal 15 jaren na het onherroepelijk worden van het besluit.

Artikelsgewijze toelichting artikel 3

Dit artikel bepaalt het minimum aan informatie dat door het college wordt opgenomen in het besluit rondom de BOPA. Op deze wijze staat vast waar de bijwoning met zelfstandige voorzieningen zich exact bevindt en welke voorwaarden zijn opgelegd.

Artikel 4 Voorwaarden

Als voorwaarde bij het besluit wordt in ieder geval opgenomen:

- Dat de omgevingsvergunning niet mag leiden tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid, dan wel een verstoring van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de vergunning betrekking heeft. Dit betekent ook dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- De bijwoning met zelfstandige voorzieningen is nooit een zelfstandige woning, maar moet altijd een afhankelijke voorziening bij de bestaande hoofdwoning blijven en mag door maximaal 2 personen worden bewoond;
- Verder dient er in alle gevallen sprake te zijn van één erf. Er mag dus geen aparte inrit/erftoegang worden gerealiseerd of andere vormen van erfsplitsing. Tevens is de bijwoning met zelfstandige voorzieningen aangesloten op de nutsvoorzieningen van de hoofdwoning;
- De omgevingsvergunning wordt verleend aan de eigenaar van het perceel voor een periode van maximaal 15 jaar;
- De tijdelijke wooneenheid geeft in geen geval recht op een permanente woonbestemming en/of woongebruik;
- De vergunninghouder is eigenaar van het perceel met daarop de hoofdwoning;

1) Deze verklaring is als bijlage opgenomen bij deze beleidsregel.

- De vergunninghouder dient op het perceel ingeschreven te staan in de Basisregistratie Personen en dient zelf op het perceel te wonen (in de hoofdwoning of in de bijwoning met zelfstandige voorzieningen);
- De vergunning is niet overdraagbaar;
- Het gebruik van de bijwoning met zelfstandige voorzieningen is persoonsgebonden en alleen toegestaan aan de personen genoemd in de omgevingsvergunning;
- Van wijzigingen (zoals de beëindiging) van de extra wooneenheid wordt zo spoedig mogelijk - doch uiterlijk binnen één maand na de wijziging- melding gedaan bij het bevoegd gezag.

Artikelsgewijze toelichting artikel 4

Dit artikel waarborgt dat er tenminste sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, alsmede dat er geen verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid mag zijn. Tevens mag er geen onevenredige afbreuk plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van de belendende erven, natuurwaarden en bedrijvigheid. Ook dient duidelijk te zijn dat er slechts sprake is van een tijdelijke situatie en er ook geen sprake is van een tweede woning.

Artikel 5 Medewerking

Het college verleent medewerking aan een aanvraag voor een omgevingsvergunning , voor een bijwoning met zelfstandige voorzieningen, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de bijwoning met zelfstandige voorzieningen:
 1. wordt/is levensloopbestendig uitgevoerd;
 2. beschikt over één eigen parkeerplaats op eigen terrein. Deze parkeerplaats moet aanvullend zijn ten opzichte van de bestaande parkeerplaats(en) van de hoofdwoning;
 3. wordt ingepast binnen de bestaande, bouw- en afwijkingmogelijkheden van het ter plekke geldende omgevingsplan met een minimum van 30 m2 en een maximum van 100 m2;
- b. als het oppervlakte van het totaal aan bijbehorende bouwwerken niet past binnen de bouw- en afwijkingmogelijkheden van het ter plekke geldende omgevingsplan dient de bijwoning met zelfstandige voorzieningen:
 - i. in zijn geheel of in delen verplaatsbaar te zijn;
 - ii. niet kleiner te zijn dan 30 m2;
 - iii. niet groter te zijn dan maximaal 100 m2.
- c. er moet sprake zijn van een evenwichtige toedeling van de functie aan de locatie;
- d. er mag geen sprake zijn van een verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid, dan wel een verstoring van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de vergunning betrekking heeft. Dit betekent ook dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt
- e. het (deel van het) gebouw waarvoor de omgevingsvergunning is aangevraagd voldoet aan overige geldende wet- en regelgeving.

Artikel 6 Weigering

Het college weigert onder andere medewerking aan een aanvraag voor de omgevingsvergunning voor een bijwoning met zelfstandige voorzieningen indien:

- a. het verzoek niet voldoet aan de in artikel 5 gestelde voorwaarden;
- b. het verzoek betrekking heeft op een woningsplitsing;
- c. de door de eigenaar ondertekende verklaring als bedoeld in artikel 2 onder b ontbreekt;
- d. op hetzelfde perceel reeds sprake is van de aanwezigheid van een bijwoning met zelfstandige voorzieningen, een mantelzorg-woning dan wel een pré-mantelzorgwoning;
- e. het hoofdgebouw waar de bijwoning met zelfstandige voorzieningen functioneel mee verbonden is niet de functie wonen of bedrijfswoning heeft;
- f. vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening van de omgevingsvergunning zou leiden tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid, dan wel dat er sprake is van een onevenwichtige toedeling van die functie aan de betreffende locatie.

Artikelsgewijze toelichting artikelen 5 en 6

Deze artikelen geven aan wanneer aan de aanvraag medewerking kan worden verleend of wanneer een aanvraag wordt geweigerd. Beide artikelen dienen in samenhang met elkaar gelezen en toegepast te worden.

- De bijwoning met zelfstandige voorzieningen kent een minimale vloeroppervlakte van 30 m2 en een maximale vloeroppervlakte van 100 m2 en dient levensloopgeschikt uitgevoerd te worden zodat deze gebruikt kan worden door mindervaliden.
- Voor een bijwoning met zelfstandige voorzieningen wordt een parkeernorm van '1' gehanteerd (conform de op dit moment vigerende beleidsregel pre-mantelzorgwoningen). Dit is lager dan het parkeerbeleid op dit moment voorschrijft. De argumentatie hiervoor is dat de gemiddelde

woningbezetting niet significant zal veranderen ten opzichte van de situatie waarin de woning op reguliere wijze wordt bewoond en ook sprake kan zijn van meerdere gezinsleden met een auto. Met andere woorden: een bijwoning wordt voor wat betreft de parkeerdruk niet wezenlijk anders gezien dan het huisvesten van een gezin met kinderen die soms meerdere eigen auto's hebben, zoals veelvuldig in woonwijken voorkomt. Voor dergelijke gevallen worden ook geen extra parkeereisen gehanteerd.

- Een bijwoning met zelfstandige voorzieningen is uitsluitend toegestaan binnen een bestaand bijgebouw of de bestaande bebouwingmogelijkheden op grond van het omgevingsplan en de Omgevingswet (met deze regeling worden dus geen extra bouwmogelijkheden gecreëerd die niet (rechtens) zijn toegestaan; het gaat om verruiming van het gebruik). Het geheel van oorspronkelijke hoofdwooning en bijwoning past dus binnen de maatvoering zoals die is opgenomen in de bouwregels voor woningen dan wel hoofdgebouwen van het ter plaatse geldende omgevingsplan, of voor zover de Omgevingswet vergunningsvrij bouwen (oa bruidsschat en Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)) mogelijk maakt. Dit laatste betekent dat een tijdelijke verplaatsbare wooneenheid wellicht uitkomst kan bieden als er op basis van het omgevingsplan geen ruimte meer is om een bouwwerk permanent (als woonfunctie voor maximaal 15 jaar) toe te voegen. Deze tijdelijke wooneenheid dient wel na 15 jaar weer verwijderd te worden, terwijl dat bebouwing op grond van het omgevingsplan mag blijven staan, maar na 15 jaar niet meer gebruikt mag worden voor de functie wonen. Hierbij geldt in alle gevallen dat, door toevoeging van dit tweede huishouden er geen sprake zal zijn van een nieuw erf dat recht zou kunnen geven op nieuwe vergunningsvrije bebouwing.
- Het mogelijk maken van een bijwoning is in strijd met de regels van het omgevingsplan. Een omgevingsvergunning voor een BOPA kan slechts worden verleend voor activiteiten die zijn gericht op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (hierna: ETFAL). In de aanvraag moet de initiatiefnemer dus aangeven dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
- Voorts moet voldaan worden aan geldende wet- en regelgeving, o.a. het Besluit bouwwerken leefomgeving en de provinciale omgevingsverordening.
- Er mag geen sprake zijn van woningsplitsing, de bijwoning met zelfstandige voorzieningen moet functioneel verbonden zijn met de bestaande als hoofdgebouw aan te merken woning. Het is daarmee een afhankelijke of ondergeschikte woonvoorziening bij de hoofdwooning.
- Het verzoek wordt geweigerd bij het ontbreken van een schriftelijke verklaring van de eigenaar (of meerdere eigenaren) van het perceel ten aanzien van mogelijke toekomstige risico's ten aanzien van o.a. het gebruik van de bijwoning met zelfstandige voorzieningen na ommekomst van de instandhoudingstermijn.
- Toepassing van de beleidsregel kan slechts één keer plaatsvinden (er kan daarmee niet een opvolgend verzoek ingediend worden voor een tweede bijwoning met zelfstandige voorzieningen etc.); samenloop met de aanwezigheid van een (regulier) mantelzorgwoning of pre-mantelzorgwoning is niet toegestaan, met andere woorden: bij een hoofdwooning/gebouw is het aantal bijwoningen met zelfstandige voorzieningen beperkt tot één.
- Medewerking wordt geweigerd als vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening van de buitenplanse afwijking zou leiden tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid, dan wel een verstoring van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft. Deze verplichte weigeringsgrond voorkomt overlast voor de (woon)omgeving waardoor het ook niet nodig is, om het aantal gebouwen ten behoeve van bijwoning met zelfstandige voorzieningen, binnen een straat en/of bepaald gebied te maximaliseren.

Artikel 7 Intrekken

1. Het college kan de omgevingsvergunning intrekken indien:
 - a. vergunninghouder een half jaar na het onherroepelijk worden van het besluit geen gebruik heeft gemaakt van de vergunning;
 - b. de reeds gerealiseerde bijwoning met zelfstandige voorzieningen langer dan een half jaar niet gebruikt is;
 - c. de bijwoning met zelfstandige voorzieningen wordt gebruikt in strijd met deze beleidsregels of de aan het besluit tot buitenplanse afwijking verbonden voorwaarden en voorschriften.
2. Het college gaat niet tot intrekking over dan nadat het de betrokkene de gelegenheid heeft geboden binnen een daartoe te bepalen termijn diens handelen alsnog in overeenstemming te brengen met de vergunning of ontheffing, onderscheidenlijk de voorschriften of algemene regels na te leven.

Artikelsgewijze toelichting artikel 7

Dit artikel geeft het college de mogelijkheid om de verleende buitenplanse afwijking in te trekken indien een van de daarin genoemde situaties zich voordoet.

Artikel 8 Hardheidsclausule

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

Artikelsgewijze toelichting artikel 8

Het college komt de bevoegdheid toe om in afwijking van de voorwaarden vanuit deze beleidsregel maatwerk toe te passen. In principe handelt het bestuursorgaan overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

Artikel 9 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt inwerking 1 dag na de bekendmaking van het vaststellingsbesluit, onder gelijktijdige intrekking van de 'Beleidsregel Pré-mantelzorgwoningen 2023 van de gemeente Land van Cuijk'.

Artikelsgewijze toelichting artikel 9

Dit artikel regelt de inwerkingtreding van deze beleidsregel, namelijk één dag na de bekendmaking.

Artikel 10 Overgangsbepaling

Op de ingediende aanvragen om een omgevingsvergunning (vóór 01-01-2024) voor een bijwoning met zelfstandige voorzieningen, onder de werking van een van de ingetrokken beleidsregels, wordt beslist overeenkomstig de nieuwe beleidsregel mits dit er niet toe leidt dat de aanvrager in een nadeliger positie komt dan deze onder de voor hem geldende oude beleidsregel zou hebben gehad.

Artikelsgewijze toelichting artikel 10

Dit artikel regelt de verhouding tussen de nieuwe beleidsregel en de bestaande rechtstoestand en bevordert dat de aanvraag wordt behandeld onder de voor de aanvrager meest gunstige beleidsregel.

Artikel 11 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: 'Beleidsregel bijwoning met zelfstandige voorzieningen Land van Cuijk 2024'.

Artikelsgewijze toelichting artikel 11

Dit artikel geeft aan hoe de beleidsregel moet worden aangehaald.

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van Land van Cuijk d.d. 15 oktober 2024.

BIJLAGE als bedoeld in artikel 2 onder b van de beleidsregel

VERKLARING
 Behorende bij het verzoek om medewerking van burgemeester en wethouders van Land van Cuijk bij het realiseren van een bijwoning met zelfstandige voorzieningen als bedoeld in de beleidsregel 'Beleidsregel bijwoning met zelfstandige voorzieningen 2024 van de gemeente Land van Cuijk'

Ondergetekende(n) verklaart/verklaren

1. kennis te dragen van de navolgende gevolgen verbonden aan hun verzoek:
 - a. dat de instandhoudingstermijn voor de bijwoning met zelfstandige voorzieningen geldt voor een periode van maximaal 15 jaar na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning en dat deze termijn niet verlengd kan worden;
 - b. dat voortzetting van het gebruik van de bijwoning met zelfstandige voorzieningen hierna niet meer is toegestaan;
 - c. na het verstrijken van de instandhoudingstermijn van 15 jaar dient de bestaande toestand hersteld te zijn zoals deze aanwezig was voor de verlening van de omgevingsvergunning;
 - d. dat de bestaande situatie niet hersteld hoeft te worden indien na het verstrijken van de instandhoudingstermijn van 15 jaar voldaan wordt aan de dan geldende voorschriften voor vergunningsvrije mantelzorgwoningen en er sprake is van mantelzorg;
2. de hieraan in de toekomst verbonden risico's te accepteren als komend voor hun rekening en risico (te denken valt aan het Huurrecht, belastingen en de kostendelersnorm);
3. de gemeente actief te informeren over alle veranderingen die van invloed kunnen zijn op de toepassing van de beleidsregel (zoals bijvoorbeeld de beëindiging van het wonen in de bijwoning).
4. de bewoner(s)/gebruiker(s) van de bijwoning met zelfstandige voorzieningen zich inschrijven op dit woonadres bij de gemeente Land van Cuijk.

Ondertekening
 [Plaats] _____ [Datum]

Naam	Handtekening	Eigenaar/eigenaren perceel

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding voor deze beleidsregel is het feit dat:

- In de vastgestelde woon(zorg)visie Land van Cuijk het 'beter benutten van de bestaande voorraad' een speerpunt is;
- De gemeente Land van Cuijk regelmatig verzoeken krijgt van ouders en kinderen die bij elkaar willen wonen op hetzelfde perceel, maar vaak is dat strijdig met het omgevingsplan omdat een woning en/of perceel gebruikt mag worden voor één huishouden;
- De rijksoverheid stimuleert dat mensen langer zelfstandig blijven wonen;
- De vraag naar woonruimte groter is dan het aanbod;
- Er diverse redenen zijn waardoor mensen in elkaars nabijheid willen wonen, zoals mantelzorg voor ouderen en mensen met een beperking;
- De gemeenteraad per motie (2022-M-16) gevraagd heeft om de behoefte aan zelfstandig en toch bij elkaar wonen te faciliteren (generatie-wonen);
- Het wenselijk is om een nieuwe beleidsregel vast te stellen voor een Buitenplanse omgevingsplan-activiteit (BOPA), waarmee tijdelijk (maximaal 15 jaar) wordt afgeweken van het omgevingsplan ten behoeve van een *bijwoning met zelfstandige voorzieningen*.

2. De bijwoning met zelfstandige voorzieningen nader toegelicht!

In deze beleidsregel introduceren we het begrip *bijwoning met zelfstandige voorzieningen*. In de regelgeving die verschillende gemeenten in het land hebben ontwikkeld voor het toestaan van bijwoningen met zelfstandige voorzieningen, bestaat geen eenduidigheid. Andere termen voor een bijwoning zijn: meer-generatiewoning, buidelwoning of kangoeroewoning. Kern is het realiseren van: een ondergeschikte wooneenheid (afhankelijke woonvoorziening) voor maximaal 2 personen (max 100m²) in de hoofdmassa, de aanbouw, de uitbouw, een (al dan niet vrijstaand) bijgebouw van een hoofd woning (die rechtens mag bestaan) of een tijdelijk verplaatsbare extra wooneenheid, zonder eigen erf of erftoegang ten behoeve van de extra wooneenheid. Er is geen gemeenschappelijk gebruik van verblijfsruimten en sanitaire voorzieningen. Overigens worden de oorspronkelijke (hoofd)woning en de bijwoning met zelfstandige voorzieningen ruimtelijk als één woning beschouwd voor wat betreft de toepassing van het omgevingsplan en de Omgevingswet.

Verder is een bijwoning met zelfstandige voorzieningen altijd een afhankelijke voorziening bij een bestaande woning en nooit een zelfstandige woning. Het beleid voor het creëren van bijwoningen is immers niet bedoeld om zomaar overal extra woningen te realiseren. Een bijwoning kan dan ook niet als zelfstandige woning worden verkocht. Ook dient er in alle gevallen sprake te zijn van één erf. Dus geen aparte inrit/erftoegang of andere vormen van erfplitsing. Een bijwoning telt ook niet mee als zelfstandige woning in de gemeentelijke woningvoorraad. Een bijwoning wordt wel geregistreerd in de BAG en kan, indien daar behoefte aan is een tijdelijk huisnummer krijgen. De persoon/personen die de bijwoning gaat/gaan bewonen dien(t)(en) ingeschreven te staan in het BRP op het betreffende adres. Ook moet de voorziening voldoen aan alle daartoe geldende eisen uit wet- en regelgeving.

Hoewel de hoofd- en bijwoning inclusief buitenruimte in ruimtelijke zin dus als één woning plus één buitenruimte worden beschouwd, is dit uit oogpunt van juridisch gebruik niet het geval. Er is immers sprake van een tweede huishouden, juist omdat er geen gemeenschappelijk gebruik van verblijfsruimten is. Om deze reden dient voor de realisatie van een bijwoning met zelfstandige voorzieningen een buitenplanse afwijkingsprocedure van het omgevingsplan (BOPA) te worden gevolgd.

3. Kanttekeningen

De beleidsregel biedt ruimte voor een bijwoning met zelfstandige voorzieningen en dat is om meerdere redenen gewenst (zie 1). Toch zijn er kanttekeningen bij het voorstel te plaatsen. Sinds vele jaren voert Land van Cuijk immers een beleid dat juist is gericht op het voorkómen van extra huishoudens in één woning. De argumenten daarvoor liggen in de opbouw van een woonwijk of straat, waarbij verwachtingen over levensdynamiek (zoals bijvoorbeeld drukte in en om de woning), vervoersbewegingen, parkeervoorzieningen, inrichting van de openbare buitenruimte en andere voorzieningen, een rol spelen. Toch prevaleert het recht op wonen (op dit moment) boven andere doelstellingen. Om enerzijds het realiseren van bijwoningen mogelijk te maken, maar anderzijds te voorkomen dat stedenbouwkundig onwenselijke situaties ontstaan, wordt de realisatie van een bijwoning onder voorwaarden mogelijk gemaakt.

4. Verschil mantelzorgwoning, pre-mantelzorgwoning en bijwoning met zelfstandige voorzieningen.

De mantelzorgwoning is vergunningsvrij te realiseren op basis van het Rijksbeleid dat doorwerkt in de Omgevingswet. Het verschil tussen de pre-mantelzorgwoning en de bijwoning is niet ruimtelijk van aard. Beide regelingen maken het mogelijk om een voorziening te creëren om op 1 woonadres huisvesting te bieden voor 2 huishoudens. Belangrijk verschil tussen beide regelingen is dat de zelfstandige bijwoning met voorzieningen voor iedereen toegankelijk is ongeacht leeftijd en verwantschapsbanden. Tevens is de periode van tijdelijkheid verruimt van 10 naar 15 jaar en is er geen direct verband met de (vergunningsvrije) mantelzorgwoning. Verder dient een pre-mantelzorgwoning rolstoelgeschikt te zijn en de bijwoning alleen levensloopbestendig.

5. Wettelijk kader

In de Omgevingswet is de zogenoemde kruimelgevallenregeling vervallen. Standaard geldt nu de reguliere procedure (en daarmee ook voor een verzoek op basis van deze beleidsregel). Binnen de Omgevingswet kan het college van een omgevingsplan afwijken middels een BOPA. Het is wenselijk om bijwoningen zowel binnen als buiten de bebouwde kom toe te staan en hiervoor beleid te formuleren, waardoor bij de beoordeling van een aanvraag een eenduidige belangenafweging kan plaatsvinden. De beleidsregels vormen het toetsingskader voor het al dan niet afwijken van het omgevingsplan.

6. Vertrouwen!

Het omgevingsplan van de gemeente voorziet niet in de mogelijkheid om een tweede woning op het erf van de hoofd woning te bouwen. De gemeente werkt daar in het algemeen ook niet aan mee. De gemeente vindt het wel belangrijk dat de burgers kunnen wonen en naar vermogen meedoen in de samenleving. De beleidsregel is dan ook ingestoken op vertrouwen, in plaats van wantrouwen. Onei-

genlijk gebruik van de beleidsregel is niet te allen tijde uit te sluiten, de voorwaarden waaronder medewerking wordt verleend zijn wel eenduidig en strikt geformuleerd. De ervaring over de afgelopen jaren bevestigt de goede trouw bij het gebruik van de beleidsregels. Een beeld dat ook voortvloeit uit de resultaten van het in 2022 ingestelde gemeentelijk spreekuur voor de toepassing van de beleidsregel voor het realiseren van pre-mantelzorgwoningen.

Toch is het belangrijk om te (blijven) kijken in hoeverre het beleid van 'ja mits' het gewenste effect heeft. Ook dienen de schaduwkanten (die ook in het dossier worden genoemd) te worden gemonitord. Het aantal vergunningaanvragen en de beoordeling van de aanvragen wordt goed geregistreerd en periodiek wordt gekeken of het beleid voldoet aan de verwachtingen. Dit is belangrijk om wellicht het beleid of de spelregels (in de toekomst) te kunnen bijstellen.

7. Risico's initiatiefnemer(s)

Verruiming van de mogelijkheden betekent tot slot niet, dat de gemeente ook alle verantwoordelijkheid naar zich toe trekt. Iedereen die betrokken is, in het bijzonder de beoogde gebruiker(s) van de bijwoning, dient zich terdege te realiseren dat na ommekomst van de instandhoudingstermijn voortgezet gebruik van de bijwoning met zelfstandige voorzieningen niet meer is toegestaan. Om die reden is in de beleidsregel de verplichting opgenomen, dat het verzoek alleen gehonoreerd kan worden indien het verzoek vergezeld gaat van een ondertekende verklaring ten aanzien van toekomstige risico's. Deze verplichte verklaring is als bijlage opgenomen in de beleidsregel.

De kosten voor aanpassing of uitbreiding van de woning of voor plaatsing van een woonunit zijn voor de initiatiefnemer. Voor de afgifte van de vergunning worden de geldende leges in rekening gebracht.

Bij het creëren van een bijwoning met zelfstandige voorzieningen moeten huishoudens er rekening mee houden dat de volgende aspecten aan de orde kunnen zijn:

- Gevolgen voor uitkeringen en toeslagen (bv kostendelersnorm);
- Gevolgen voor indicaties voor zorg en ondersteuning;
- Belastingzaken (bv aanslagen, eigenwoningregeling en box 3)
- Mogelijke wijziging WOZ-waarde;
- Verhuurzaken (o.a. huurbescherming bij huurovereenkomst);
- Hypotheek & hypotheekvoorwaarden;

Nadrukkelijk dienen initiatiefnemers zich dus te realiseren dat de bovenstaande zaken en wellicht meer (persoonlijke) omstandigheden bij het realiseren van een bijwoning met zelfstandige voorzieningen (vergaande/privaatrechtelijke) gevolgen kan hebben. Met het geven van vertrouwen doen we ook een beroep op het burgerschap van inwoners om dus goed de voor- en nadelen in overweging te nemen. De risico's (en toekomstige risico's) zijn daarbij volledig voor rekening van de initiatiefnemer(s). Advies is dat partijen zich hierover goed laten informeren door bijvoorbeeld een jurist of notaris.

8. Nadeelcompensatie

De BOPA is tijdelijk van aard. Het risico dat derden als gevolg hiervan schade ondervinden, is mede gelet op de hierbij te hanteren drempelwaarde bij wijze van 'normaal maatschappelijk risico' dat eigenlijk zegt dat in een dichtbevolkt land als Nederland iedereen rekening dient te houden met algemene maatschappelijke ontwikkeling en hiermee verband houdende nadelen, niet groot. Nu is dat normaal maatschappelijk risico uitgedrukt in 4% waardeverlies.

De zich sterk veranderende samenleving waarbij bijwoningen niet alleen steeds meer ingeburgerd raken, maar ook beleidsmatig aan belang winnen bij het woon-/zorgbeleid van Rijk en gemeente, is zo'n maatschappelijk ontwikkeling. Om die reden wordt het redelijk geacht, om af te zien van de verplichting om voor een bijwoning een nadeelcompensatieovereenkomst met de gemeente te sluiten. De maatschappelijke baten wegen in het algemeen ruimschoots op tegen de (theoretische) nadeelcompensatie.

De BOPA geldt voor een periode van maximaal 15 jaar. Bij vergunningverlening kan in de BAG opgenomen worden dat het om een bijwoning gaat. Als de voorziening na vijftien jaar nog aanwezig is, dan is er op basis van de huidige wet- en regelgeving de mogelijkheid om handhavend op te treden of de situatie te legaliseren. Hoe de wet- en regelgeving er echter over vijftien jaar uitziet en wat dit eventueel betekent voor de dan gerealiseerde bijwoning, is nu niet te voorspellen.