

Beleidsregel Meergeneratiewoningen Someren 2025

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Someren;

overwegende dat:

- In de woon-welzijn-zorgvisie is opgenomen dat Someren streeft naar een flexibeler gebruik van de bestaande woningvoorraad;
- In het uitvoeringsprogramma woon-welzijn-zorgvisie als actiepunten is opgenomen dat de gemeente Someren in 2025 beleidsregels voor meergeneratiewoningen gaat opstellen;
- De gemeente Someren regelmatig verzoeken krijgt van familieleden die bij elkaar willen wonen op hetzelfde perceel. Wat niet altijd mogelijk is volgens het omgevingsplan en het lokale beleid;
- De gemeente Someren dergelijke verzoeken wil faciliteren mits sprake is van bloedverwantschap tot en met de 2de graad;
- De vraag naar woonruimte groter is dan het aanbod
- Rijksoverheid mensen stimuleert om langer zelfstandig te blijven wonen
- Het wenselijk is om een beleidsregel vast te stellen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), waarmee tijdelijk (maximaal 15 jaar) wordt afgeweken van het omgevingsplan voor 'meergeneratiewoningen'.

gelet op:

artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 5.1, eerste lid, aanhef en onder a, van de Omgevingswet;

b e s l u i t :

vast te stellen de Beleidsregel Meergeneratiewoningen Someren 2025

Hoofdstuk 1

1.1 Begripsbepalingen

- a. BAG:
Basisregistratie Adressen en Gebouwen;
- b. Bijbehorend bouwwerk:
een vrijstaand of aangebouwd gebouw dat bouwkundig of architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- c. Eerstegraads familiërelatie:
partner, ouders, schoonouders, kinderen, schoonzons, schoondochters;
- d. ETFAL:
evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- e. Huishouden:
één persoon of meerdere personen die gemeenschappelijk samenleven in een onderlinge persoonlijke verbondenheid en gericht op een duurzaam samen zijn en daarbij een economisch-consumptieve eenheid vormen;
- f. Huisvesting in verband met mantelzorg:
huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning;
- g. Hoofdgebouw:
gebouw, of bouwkundig en functioneel te onderscheiden gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor het verrichten van andere activiteiten dan bouwactiviteiten die op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit op het perceel zijn toegestaan en, als meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die toegestane activiteiten het belangrijkste is;
- h. Mantelzorg:
intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;
- i. Mantelzorgwoning:

- een mantelzorgwoning is een woonruimte die bedoeld is voor een persoon of huishouden die mantelzorg verleent of ontvangt;
- j. Meergeneratiewoning:
Tijdelijk gebruik van een deel van een eengezinswoning, of bijbehorende bouwwerken bij de woning, voor het voeren van een tweede huishouden;
 - k. Nultredenwoning:
Dit zijn rollator geschikte (on)zelfstandige woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn. Dit houdt in dat je de woningen kan bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en dat keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk). Deze woningen zijn gericht op doelgroep van 55+;
 - l. Nummeraanduiding:
door het bevoegde gemeentelijke orgaan als zodanig toegekende aanduiding van een verblijfsobject, een standplaats of een ligplaats;
 - m. Tweedegraads familierelatie:
broers, zussen, kleinkinderen, opa's, oma's, schoonzussen, zwagers, stiefzussen, stiefbroers;
 - n. Wmo:
wet maatschappelijke ondersteuning 2015 in werking getreden op 1 januari 2015.

1.2 Aanvraag

De aanvraag voor een meergeneratiewoning wordt via het omgevingsloket ingediend. Bij de aanvraag dienen naast de verplichte gegevens ook de volgende informatie en stukken gedeeld te worden:

- a. Bewijs van eigendom van het perceel waarop de aanvraag voor de meergeneratiewoning betrekking heeft;
- b. Bewijs van bloedverwantschap tot en met de 2de graad;
- c. De door de (toekomstige) bewoners van het perceel te ondertekenen overeenkomst over o.a. de actieve informatieplicht en de tijdelijkheid van de huisvesting;
- d. Aantonen dat de meergeneratiewoning voldoet aan de eisen van een nultredenwoning;
- e. Een omgevingsdialoog (gespreksverslag) met de belanghebbenden;
- f. Aantonen dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL);

1.3 Besluit

In het besluit tot verlenen van een omgevingsvergunning voor een meergeneratiewoning 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 het hoofdgebouw en er geen sprake is van een zelfstandige woning;
- d. De instandhoudingstermijn van maximaal 15 jaren na het onherroepelijk worden van het besluit.

1.4. Voorwaarden

Als voorwaarde bij het besluit wordt in ieder geval opgenomen:

- a. De omgevingsvergunning mag niet 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;
- b. De generatiewoning is nooit een zelfstandige woning, maar moet altijd een afhankelijke voorziening bij de bestaande hoofdwoning blijven en mag door maximaal twee personen worden bewoond;
- c. Er dient altijd sprake te zijn van één erf. Er mag dus geen aparte inrit/erftoegang worden gerealiseerd of andere vormen van erfsplitsing. Tevens is de generatiewoning aangesloten op de nutsvoorzieningen van de hoofdwoning;
- d. De omgevingsvergunning wordt verleend aan de eigenaar van het perceel voor een periode van maximaal 15 jaar;
- e. De meergeneratiewoning dient vanuit de openbare weg bereikbaar te zijn;
- f. De tijdelijke wooneenheid geeft in geen geval recht op een permanente woonbestemming en/of woongebruik;
- g. De vergunninghouder is eigenaar van het perceel met daarop het hoofdgebouw;

- h. 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);
- i. De vergunning is niet overdraagbaar;
- j. Het gebruik van de meergeneratiewoning is persoonsgebonden en alleen toegestaan aan de personen genoemd in de omgevingsvergunning;
- k. Er kan geen beroep worden gedaan op woningaanpassingen, bouwkundige woonvoorzieningen en huishoudelijke ondersteuning vanuit de Wmo voor de meergeneratiewoning. Daarnaast zijn alle mogelijke stichtingskosten voor de aanvrager van de meergeneratiewoning;
- l. 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.

1.5. Medewerking

Het college kan een aanvraag voor een omgevingsvergunning verlenen voor een 'Meergeneratiewoning', indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de meergeneratiewoning:
 - 1. wordt/is uitgevoerd conform de eisen van een nultredenwoning;
 - 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 afwijkingsmogelijkheden van het ter plekke geldende omgevingsplan met een minimum van 30 m² en een maximum van 100 m²;
 - 4. In afwijking van lid 3 kan in geval van bestaande bouw met 10% van de in lid 3 genoemde oppervlaktemaat afgeweken worden, indien de afwijking vanuit een goede of doelmatige functionele, stedenbouwkundige, bouwkundige of architectonische inpassing noodzakelijk is;
- b. als het oppervlakte van het totaal aan bijbehorende bouwwerken niet past binnen de bouw- en afwijkingsmogelijkheden van het ter plekke geldende omgevingsplan dient de generatiewoning:
 - 1. gesitueerd te zijn in het buitengebied;
 - 2. in zijn geheel of in delen verplaatsbaar te zijn;
 - 3. niet kleiner te zijn dan 30 m²;
 - 4. 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.

1.6. Weigering

Het college weigert onder andere medewerking aan een aanvraag voor de omgevingsvergunning voor een meergeneratiewoning als:

- a. het verzoek niet voldoet aan de in artikel 1.5 gestelde voorwaarden;
- b. het verzoek betrekking heeft op een woningsplitsing;
- c. de door de eigenaar ondertekende verklaring als bedoeld in artikel 1.2 onder b ontbreekt;
- d. op hetzelfde perceel reeds sprake is van de aanwezigheid van een bijwoning met zelfstandige voorzieningen, een mantelzorgwoning dan wel een meergeneratiewoning;
- e. het hoofdgebouw waar de bijwoning met zelfstandige voorzieningen functioneel mee verbonden is niet de functie wonen of niet de functie 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;
- g. De meergeneratiewoning in een bijgebouw beoogd wordt ter plaatse van de functieaanduiding '*specifieke vorm van wonen - overtollige bebouwing*'.

1.7. Intrekken

- 1. Het college kan de omgevingsvergunning intrekken indien:

- a. vergunninghouder één jaar na het onherroepelijk worden van het besluit geen gebruik heeft gemaakt van de vergunning;
 - b. de reeds gerealiseerde meergeneratiewoning langer dan een half jaar niet gebruikt is;
 - c. de meergeneratiewoning 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.

1.8. 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.

1.9. Citeertitel en inwerkingtreding

1. Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Beleidsregel Meergeneratiewoningen Someren 2025
2. Deze beleidsregel treedt in werking na de eerste dag waarop zij is bekendgemaakt.

*Aldus besloten in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Someren,
de secretaris,
J. Weekers
de wnd. burgemeester,
P.J.M.G. Blanksma*

TOELICHTING

Artikelsgewijze toelichting artikel 1

In het kader van de leesbaarheid en toepasbaarheid van de beleidsregel is het van belang dat het duidelijk is wat er met bepaalde begrippen wordt bedoeld. Dit artikel draagt hieraan bij door de belangrijke begrippen te definiëren. Daar waar geen definitie is opgenomen wordt aangesloten bij het normale spraakgebruik.

Artikelsgewijze toelichting artikel 2

De procedure van de aanvraag is onderdeel van de Omgevingswet. In dit geval bestaat dit artikel uit de onderdelen, die los van de verplichte gegevens, gedeeld moeten worden bij de aanvraag voor een buitenplanse afwijking van het omgevingsplan (BOPA).

Dit betreft onder andere een bewijs van eigendom van het perceel en bewijs van bloedverwantschap tot en met de 2de graad. Hiermee wordt voorkomen dat personen die niet zelf de grondeigenaar of naast familielid zijn in aanmerking komen voor een meergeneratiewoning.

De overeenkomst borgt dat de (toekomstige) bewoners zich bewust zijn van de gevolgen na afloop van de instandhoudingstermijn, zelf een actieve informatieplicht hebben en aan de eisen van een nultred-tredenwoning kunnen voldoen. Al met al ontstaat er hierdoor bewustwording ten aanzien van het toekomstperspectief van de meergeneratiewoning.

De omgevingsdialoog en ETFAL zijn bepalingen in de omgevingswet die van belang zijn om de (maatschappelijke) gevolgen van de buitenplanse afwijking van het omgevingsplan in te kunnen schatten.

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

Artikelsgewijze toelichting artikel 3

In dit artikel staat beschreven welke informatie minimaal door het college moet worden opgenomen in het besluit rondom de BOPA. Op deze manier staat vast waar de meergeneratiewoning gesitueerd is en welke voorwaarde zijn opgelegd.

Artikelsgewijze toelichting artikel 4

Dit artikel borgt een aantal voorwaarden waarvan het aantonen van een evenwichtige toedeling van functies de eerste is. Vervolgens wordt er beschreven dat een meergeneratiewoning nooit een zelfstandige woning is en deze door maximaal twee personen mag worden bewoond. In dat kader dient er ook altijd sprake te zijn van één erf. Een meergeneratiewoning biedt dus op geen enkele manier de (toekomstige) mogelijkheid om het erf te splitsen of het recht op een permanente woonbestemming en/of woongebruik. Verder wordt er beschreven dat er geen beroep kan worden gedaan op woningaanpassingen, bouwkundige woonvoorzieningen en huishoudelijke ondersteuning vanuit de WMO, in het geval dat een bewoner van de meergeneratiewoning hulpbehoevend wordt of is. Overige bepalingen van dit artikel gaan in op de tijdelijkheid, persoonsgebondenheid, overdraagbaarheid van de vergunning.

Artikelsgewijze toelichting artikel 5 en 6

Deze artikelen geven aan in welke gevallen er wel of geen medewerking kan worden verleend aan een aanvraag. Beide artikelen dienen in samenhang met elkaar gelezen en toegepast worden, vandaar dat deze gecombineerd worden toegelicht in dit hoofdstuk.

- De meergeneratiewoning heeft een minimaal vloeroppervlakte van 30 m² en een maximaal vloeroppervlakte van 100 m². Hierbij is er een afwijkmogelijkheid van 10% opgenomen, indien de afwijking vanuit een goede of doelmatige functionele, stedenbouwkundige, bouwkundige of architectonische inpassing noodzakelijk is.
- De meergeneratiewoning dient gerealiseerd te worden conform de eisen van een nultredenwoning. Hiermee is deze toegankelijk en te gebruiken door mindervaliden. Wij adviseren om de meergeneratiewoning te voorzien van een inlooppdouche, beugels bij de douche en het toilet, (vast) douchezitje, anti-slipvloer in de natte ruimtes, brede (schuif)deuren en de woning drempelloos en rolstoel geschikt en toe-en doorgankelijk te maken. Er kan later voor genoemde voorzieningen geen beroep gedaan worden op de Wmo.
- Voor een meergeneratiewoning wordt een parkeernorm van '1' gehanteerd. Dit wordt beargumenteerd op basis van de verwachting dat de gemiddelde woningbezetting niet significant zal veranderen ten opzichte van de situatie waarin de woning op reguliere wijze wordt bewoond. In dat geval kan het namelijk ook mogelijk zijn dat er meerdere gezinsleden in het bezit van een auto zijn.
- De meergeneratiewoning dient uitsluitend ingepast te worden binnen de bestaande bouw- en afwijkmogelijkheden van het ter plekke geldende omgevingsplan, met inachtneming van de eerdergenoemde afmetingen. Het biedt dus geen extra (permanente) bouw mogelijkheden. Na het verstrijken van de vergunning mag deze bebouwing blijven staan, aangezien dit binnen het omgevingsplan past. Daarentegen mag het niet meer gebruikt worden voor de functie wonen, aangezien hiervan tijdelijk is afgeweken door middel van de BOPA.
- Op het moment dat het omgevingsplan geen ruimte meer biedt in de te bouwen vierkante meters aan bijbehorende bouwwerken, is er één afwijkmogelijkheid indien de meergeneratiewoning gesitueerd is in het buitengebied, in zijn geheel of in delen verplaatsbaar is en voldoet aan de eerder gestelde afmetingseisen. Deze dient wel na 15 jaar verwijderd te worden, terwijl dat bebouwing op grond van het omgevingsplan mag blijven staan.
- Het mogelijk maken van een meergeneratiewoning is in strijd met de gebruiksfuncties van het omgevingsplan. Een omgevingsvergunning voor een BOPA kan enkel worden verleend voor activiteiten die zijn gericht op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). In de aanvraag moet de initiatiefnemer dus aangeven dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
- In aanvulling daarop mag er 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. Daarnaast dient het (deel van het) gebouw waarvoor de omgevingsvergunning is aangevraagd voldoet aan overige geldende wet- en regelgeving. Denk hierbij aan het Besluit bouwwerken leefomgeving en de provinciale omgevingsverordening
- Er mag geen sprake zijn van erf- of woningsplitsing. De meergeneratiewoning moet functioneel verbonden zijn met het bestaande hoofdgebouw. Daarmee is het een afhankelijke of ondergeschikte woonvoorziening bij de hoofd woning. Een meergeneratiewoning geeft op geen enkele manier recht op een erf- of woningsplitsing.
- 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.
- 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.

- 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.
- Er mag geen meergeneratiewoning gerealiseerd worden in een bijgebouw met de functieaanduiding '*specifieke vorm van wonen - overvullige bebouwing*'. Ter plaatse van deze functieaanduiding is het bouwen, herbouwen, verbouwen, nieuwbouwen, vervangen en/of uitbreiden van bouwwerken namelijk niet toegestaan.

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.

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.

Artikelsgewijze toelichting artikel 9

Dit artikel regelt de inwerkingtreding van deze beleidsregel, namelijk één dag na de bekendmaking. Tevens geeft het aan hoe de beleidsregel moet worden aangehaald.