

Beleidsregels tijdelijke generatiewoning op eigen erf

overwegende dat:

- Burgemeester en wethouders op 22 oktober 2024 hebben vastgesteld de *beleidsregels tijdelijke generatiewoning op eigen erf*.
- Deze beleidsregels zijn opgesteld naar aanleiding van de in de raadsvergadering van 31 oktober 2023 aangenomen motie met een oproep aan het college om beleidsregels op te stellen over pre-mantelzorgwoningen. Het college heeft eerder aangegeven ruimhartiger beleid te wensen omtrent het onderwerp wonen en mantelzorg.
- Per 1 januari 2024 is de nieuwe Omgevingswet ingegaan. Deze geeft gemeentes meer ruimte voor besluitvorming op lokaal niveau. Daarnaast gaat de wet ervan uit dat een activiteit in beginsel is toegestaan, zolang het voldoet aan de door de gemeente opgestelde voorwaarden.

Besluit:

Vast te stellen de navolgende beleidsregels tijdelijke generatiewoning op eigen erf

Artikel 1: Begripsbepalingen

Generatiewoning:	In het kader van het samenwonen van meer generaties op één erf, zodat de zorgtaken in familieverband met elkaar kunnen worden gedeeld, wordt onder deze generaties verstaan: 1 ^o - of 2e-graads familiërelatie.
Erf:	Een Gebouwerf, zijnde: Bebouwd of onbebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, waarbij het Omgevingsplan die inrichting niet verbiedt;
Beschikking:	Een beslissing van een overheidsorgaan in een concreet geval, bijvoorbeeld het verlenen of weigeren van een omgevingsvergunning.
Mantelzorg:	Mantelzorg als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
Mantelzorgwoning:	Een (gedeelte van een) gebouw of een woning/wooneenheid op het erf van een persoon die zorg nodig heeft of verleent dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden van maximaal twee personen. De mantelzorgwoning is bedoeld voor de persoon die zorg nodig heeft of voor de zorgverlener.
Pre-mantelzorgwoning:	Een (gedeelte van een) gebouw of een woning/wooneenheid op het erf van een persoon dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon in de toekomst mogelijk mantelzorg gaat ontvangen of dat de verwachting bestaat dat binnen 10 jaar sprake is van een mantelzorgsituatie.
Bebouwingsgebied:	Achtererfgebied en de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw.

Artikel 2: Voorwaarden om een tijdelijke generatiewoning te realiseren op eigen erf:

Een omgevingsvergunning voor het realiseren van één tijdelijke generatiewoning op eigen gebouwerf kan door de gemeente Schagen worden verleend onder de volgende voorwaarden:

- a. Het gebruik als tijdelijke generatiewoning is toegestaan in bestaande gebouwen, in gebouwen die op basis van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en het Omgevingsplan Schagen vergunningsvrij kunnen worden gebouwd en in gebouwen die op basis van de bouwregels in het tijdelijk deel Omgevingsplan kunnen worden gebouwd.
- b. De tijdelijke generatiewoning heeft een *minimale* oppervlakte van 35m² BVO en een *maximale* oppervlakte van 100 m² BVO.
- c. De omgevingsvergunning voor het bewonen van een tijdelijke generatiewoning wordt verleend voor een periode van maximaal 10 jaar. Verlenging van deze termijn is mogelijk met telkens 5 jaar.
- d. De tijdelijke generatiewoning mag alleen worden gebruikt om in te wonen. Er zijn geen nevenactiviteiten of andere activiteiten toegestaan in directe relatie tot de tijdelijke generatiewoning.
- e. Verhuur van de tijdelijke generatiewoning is niet toegestaan.
- f. De tijdelijke generatiewoning wordt bewoond door maximaal 2 personen.
- g. Ten minste één bewoner van de tijdelijke generatiewoning heeft een 1e- of 2e-graads familiërelatie met de bewoner(s) van de hoofd woning op het gebouwerf.
- h. In afwijking van sub f geldt dat in geval van een tijdelijke generatiewoning voor een mantelzorgontvanger of -verlener er ook sprake mag zijn van een aantoonbare sociale relatie met de bewoner(s) van de hoofd woning op het gebouwerf.
- i. De tijdelijke generatiewoning mag alleen op de begane grond worden gevestigd.
- j. De tijdelijke generatiewoning mag geen verblijfsgebied op een eventuele verdieping hebben of op het dak.

- k. Er moet worden voldaan aan wet en regelgeving, waaronder de bouwtechnische regels uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).
- l. Ontsluiting naar de tijdelijke generatiewoning mag alleen via de bestaande ontsluiting van de hoofd woning.
- m. De tijdelijke generatiewoning moet passen binnen het geldende parkeerbeleid.
- n. Het realiseren en gebruiken van de tijdelijke generatiewoning mag niet leiden tot een onevenredige verslechtering van het woon- en leefklimaat ter plaatse en van de gebruiksmogelijkheden van de belendende percelen.
- o. Bij het realiseren van de tijdelijke generatiewoning dient rekening gehouden te worden met de bereikbaarheid voor hulpdiensten.
- p. De tijdelijke generatiewoning krijgt een tijdelijk, eigen huisnummer en de inwoners schrijven zich in bij de BRP.
- q. Na het verstrijken van de termijn die is gesteld in de omgevingsvergunning of wanneer er geen sprake meer is van een huisvestings situatie zoals bedoeld in deze beleidsregels, moet de tijdelijke generatiewoning worden verwijderd/dan wel in de oorspronkelijke staat worden teruggebracht binnen een termijn van 12 weken.

Artikel 3. Afwijkingsbevoegdheid

- 1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze beleidsregels naar hun oordeel tot onbillijkheid van overwegende aard leidt, af te wijken van de bepalingen in deze beleidsregels.
- 2. Burgemeester en wethouders registreren de gevallen waarin toepassing van het in het eerste lid bepaalde een afwijking wordt verleend. De registratie bevat tenminste de datum waarop de afwijking wordt verleend en de specifieke omstandigheden van het geval die leiden tot de afwijking.

Artikel 4. Inwerkingtreding

- 1. Deze beleidsregels treden in werking met ingang van de dag na die waarop bekendmaking heeft plaatsgevonden.
- 2. De beleidsregels worden 2 jaar na inwerkingtreding geëvalueerd.

Artikel 5. Citeertitel

Deze beleidsregels worden aangehaald als: Beleidsregels tijdelijke generatiewoning op eigen erf.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen op 8 juli 2025.

De secretaris,

De burgemeester,

Toelichting op de beleidsregels tijdelijke generatiewoning op eigen erf

Algemeen

Deze beleidsregels zijn opgesteld vanuit een breed perspectief en met inzichten vanuit de verschillende domeinen (oa. RO, handhaving en toezicht, zorg). Thema's als 'wonen achter wonen,' (geluids)overlast en bereikbaarheid voor hulpdiensten, zijn uitvoerig besproken. Daarnaast was het wenselijk om in verband met de vele raakvlakken dit onderwerp breder te trekken en aan te laten sluiten bij woonvormen als generatie- en kangoeroewoningen, de beleidsregels Tiny Houses, het (toekomstige) seniorenbeleid en de (toekomstige) woonzorgvisie. Dit is wenselijk om een duidelijk beleid te hebben en het voor de burger overzichtelijk te houden.

De nieuwe beleidsregels passen goed in de huidige tijdsgeest en mentaliteit van de inwoners van de gemeente Schagen. Sociale betrokkenheid en omkijken naar elkaar is hierin een belangrijk thema. Tot slot is de nieuwe Omgevingswet meegenomen in de overwegingen, waarbij het 'ja tenzij ...' principe geldt.

Artikel 1: Begripsbepalingen

Dit artikel spreekt voor zich.

Voor de definitie mantelzorg is aangesloten bij Mantelzorg als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015; Te weten: *hulp ten behoeve van zelfredzaamheid, participatie, beschermd wonen, opvang, jeugdhulp, het opvoeden en opgroeien van jeugdigen en zorg en overige*

diensten als bedoeld in de Zorgverzekeringswet, die rechtstreeks voortvloeit uit een tussen personen bestaande sociale relatie en die niet wordt verleend in het kader van een hulpverlenend beroep.

De definitie voor mantelzorg uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl); Te weten: *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, is niet toereikend, omdat het moeizaam verkrijgen van de medische verklaring, genoemd in het artikel juist de aanleiding was voor het opstellen van deze beleidsregels.*

Voor de definitie van 'Bebouwingsgebied' is aangesloten bij artikel 22.36 bruidsschat Omgevingsplan gemeente Schagen.

Artikel 2: Voorwaarden om één tijdelijke generatiewoning te realiseren op eigen gebouwerf

2.a zijn reeds geldende regels voor het vergunningsvrij plaatsen van een bouwwerk binnen het bebouwingsgebied dan wel passend binnen de bouw mogelijkheden van het bestemmingsplan. De beleidsregels voor de tijdelijke generatiewoning wijken hier niet vanaf. Artikel 2 a t/m q van deze beleidsregels regelen alleen dat het mogelijk is om in het bouwwerk te wonen. Het bouwwerk dient reeds aanwezig te zijn alvorens de vergunning wordt verleend. Moet het bouwwerk nog geplaatst worden dan kan de vergunningverlener aangeven of het verkrijgen van een woonvergunning kansrijk is. Overeenkomstig de

Omgevingsvisie gemeente Schagen is het minimale oppervlakte van een woning 35 m² BVO. Het maximale oppervlakte van 100 m² BVO komt overeen met het landelijk beleid voor mantelzorgwoningen.

2.c waarborgt de tijdelijkheid van de beleidsregels en de controle hierop door de gemeente.

2.d voorkomt een (onevenredige) toename van commerciële activiteiten welke tot een onevenredige verslechtering van het woon-leefklimaat ter plaatse kan zorgen.

2.e voorkomt dat er op grote schaal generatiewoningen aangevraagd en geplaatst worden welke alleen een commercieel doel dienen wat tot een onevenredige verslechtering van het woon-leefklimaat ter plaatse kan zorgen.

2.f voorkomt dat er (grote) gezinnen in een tijdelijke generatiewoning verblijven wat tot een onevenredige verslechtering van het woon-leefklimaat ter plaatse kan zorgen.

2.g bewaakt de geest van deze beleidsregels waarin het omkijken en zorgen voor elkaar een belangrijk speerpunt is. Daarnaast worden zo ook problemen als genoemd in artikel 2.d voorkomen.

2.h geeft de bevoegdheid om, wanneer er sprake is van mantelzorg zoals beschreven in de definitie in artikel 1 af te wijken van artikel 2.f van deze beleidsregels.

2.i voorkomt dat er een dermate hoog bouwwerken wordt gerealiseerd wat tot een onevenredige verslechtering van het woon-leefklimaat ter plaatse kan zorgen.

2.j idem als artikel 2.h.

2.k regelt o.a. veiligheid- en klimaateisen zoals opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

2.l voorkomt de aanleg van extra opritten.

2.m voorkomt extra parkeerdruk wat tot een onevenredige verslechtering van het woon-leefklimaat ter plaatse kan zorgen.

2.n is ter beoordeling aan de vergunningverlener.

2.o dient voor de veiligheid van de bewoner(s) van de tijdelijke generatiewoning. De tijdelijke generatiewoning dient zelfstandig bereikbaar te zijn door hulpdiensten. Bereikbaarheid van de tijdelijke generatiewoning door of via de hoofdwoning is niet toegestaan.

2.p beschermt de rechten op (AOW) uitkeringen en subsidies voor zowel de bewoner(s) van de tijdelijke generatiewoning als de hoofdwoning.

2.q vergt geen nadere toelichting.

Artikel 3: Afwijkingsbevoegdheid

Om te voorkomen dat er onvoorziene gevolgen kunnen zijn van de inwerkingtreding van deze beleidsregels die onredelijk nadelig zijn, is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om deze onredelijke gevolgen aan te passen tot het niveau waarin wel gesproken kan worden van redelijke gevolgen.

Van te voren is het niet mogelijk om inzichtelijk te maken om welke gevolgen het gaat, dan wel in welke gevallen daarvan sprake is. Wel is duidelijk dat de afwijkingsbevoegdheid ofwel hardheidsclausule slechts in uitzonderlijke gevallen wordt toegepast. Dat de inwerkingtreding van de beleidsregels op zich zelf genomen nadelige gevolgen kan hebben, vormt geen reden voor het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid.

Artikel 4. Inwerkingtreding

Dit artikel vergt geen nadere toelichting.

Artikel 5. Citeertitel

Dit artikel vergt geen nadere toelichting.

Bijlage 1 Rekenvoorbeeld bij artikel 3.p van de beleidsregels:

Artikel 22.36 van de bruidsschat uit het Omgevingsplan van de gemeente Schagen geeft de volgende voorwaarden voor het oppervlakte van een bijgebouw zoals bijvoorbeeld een tijdelijke generatiewoning op het bebouwingsgebied:

Bebouwingsgebied < 100 m ²	Maximaal 50% vergunningsvrij bouwen
Bebouwingsgebied 100 m ² - 300 m ²	50m ² + 10% v/h bebouwingsgebied vergunningsvrij bouwen
Bebouwingsgebied > 300 m ²	90m ² + 10% v/h bebouwingsgebied vergunningsvrij bouwen (maximaal 150m ²)

Voorbeeld:

Woning met 200 m² bebouwingsgebied mag nog maximaal $50 \text{ m}^2 + 10\% \text{ van } 200 \text{ m}^2 = 70 \text{ m}^2$ aan bijgebouwen bijbouwen. Als er al een schuur of tuinoverkapping staat van bv 10 m², mag dat nog maximaal 60 m² zijn.

Als iemand in dit voorbeeld toch een generatiewoning van 70m² wil bouwen, dan zal hiervoor een ander bijgebouw moeten worden afgebroken.