

Bouwen woning(en) op eigen perceel

Er is een grote vraag naar woningen in Veldhoven. Om meer aanbod te creëren voor woningzoekenden bieden we nieuwe mogelijkheden op bestaande woonpercelen. Burgemeester en wethouders hebben op 25 februari 2025 het afwegingskader 'Bouwen woning(en) op eigen perceel' vastgesteld. Met dit afwegingskader willen we een (tijdelijke) uitkomst bieden voor personen die op dit moment niet aan een woonruimte kunnen komen, door het beter benutten van de bestaande woonlocaties. Heeft u plannen of ideeën voor uw woning? Neem contact op via gemeente@veldhoven.nl of bel het verkorte telefoonnummer 14 040. We kijken graag samen met u naar de mogelijkheden.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 7 november 2023 heeft de raad van Veldhoven een motie aangenomen waarin het college is verzocht om:

1. Met een positieve instelling te onderzoeken of er op basis van de per 1 januari 2024 geldende Omgevingswet voldoende mogelijkheden zijn om aan verzoeken om woningen te bouwen op eigen perceel medewerking kan worden verleend.
2. Ook de mogelijkheid te onderzoeken van het toestaan tot het oprichten van premantelzorgwoningen op het perceel van naasten (bijv. kinderen, familieleden of goede vrienden).

In de motie wordt aangegeven dat er een groot tekort aan woningen is voor alle doelgroepen. De raad ziet een mogelijkheid om op korte termijn meer aanbod te creëren voor woningzoekenden door de mogelijkheden te benutten die bestaande woonpercelen kunnen bieden. Op een groot aantal particuliere adressen in Veldhoven bestaat ruimte om één of meerdere woningen te realiseren. Op deze wijze kan een bijdrage worden geleverd aan het terugdringen van het grote woningtekort.

De overwegingen van de raad in de motie zijn herkenbaar. Er komen met enige regelmaat (informatie) verzoeken bij de gemeente waar wordt gevraagd om woningen toe te voegen op een bestaand woonperceel. Er ontbreekt tot nu toe een goed afwegingskader om deze verschillende verzoeken te kunnen beoordelen.

1.2 Doel

Met dit afwegingskader willen we een (tijdelijke) uitkomst bieden voor personen die op dit moment niet aan een woonruimte kunnen komen, door het beter benutten van de bestaande woonlocaties.

1.3 Leeswijzer

In deze memo zal aandacht worden besteed aan de verschillende mogelijkheden voor het beter benutten van de bestaande woonlocaties. In hoofdstuk 2 wordt als eerste ingegaan op de al bestaande kaders. In hoofdstuk 3 wordt het begrip 'huishouden' uitgelegd. In hoofdstuk 4 worden vervolgens woonvormen benoemd die rechtstreeks zijn toegestaan binnen de geldende regelgeving. Vervolgens zullen in hoofdstuk 5 mogelijkheden worden besproken voor het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. In hoofdstuk 6 zal het bouwen van woningen op eigen perceel worden besproken. Tenslotte zal er in hoofdstuk 7 worden stilgestaan bij de algemene toetsingscriteria en de evaluatie.

2 Bestaande kaders

Op dit moment bestaan er al mogelijkheden voor het toevoegen van (tijdelijke) woonruimte bij bestaande woningen. Bijvoorbeeld de 'Beleidsnota Afhankelijk Wonen' (2010), welke ingaat op de mogelijkheden voor mantelzorg. De beleidsnota is gelet op de ontwikkelingen rondom mantelzorg gedateerd. De uitgangspunten rondom mantelzorg zijn terug te vinden in de regels van het Omgevingsplan Veldhoven.

Inmiddels bestaat er sinds enige tijd ook (landelijke) regelgeving voor het vergunningsvrij realiseren van een mantelzorgwoning. In deze notitie zal om die reden niet worden ingegaan op de (reeds bestaande) mogelijkheden voor het realiseren van mantelzorgwoningen.

Daarnaast is er in 2007 een 'notitie Woningsplitsing' vastgesteld. De uitgangspunten van deze notitie zijn inmiddels achterhaald. Het onderdeel woningsplitsing komt om die reden terug in deze notitie.

Het Omgevingsplan gemeente Veldhoven biedt al de mogelijkheid om onder een aantal voorwaarden kamerbewoning te vergunnen. In deze notitie zal om die reden niet worden ingegaan op (de al) bestaande mogelijkheden voor kamerverhuur. Kamerverhuur vraagt daarnaast eigenlijk om een uitgebreider beleid.

Bijvoorbeeld met betrekking tot minimale afmetingen van kamers en het woon- en leefklimaat. Dat schiet op de korte termijn het doel van deze notitie voorbij.

3 Huishouden

Voordat de verschillende mogelijkheden voor het 'bouwen op eigen perceel' worden doorgenomen, is het belangrijk om het begrip huishouden goed te begrijpen.

In de verschillende bestemmingsplannen in Veldhoven, die nu gezamenlijk het Omgevingsplan gemeente Veldhoven vormen, is een woning 'uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden'. Onder een huishouden wordt verstaan: 'een persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan.'

In het eerste opzicht lijkt de definiëring duidelijk, toch heeft het begrip door de jaren heen veel vragen opgeroepen. Gelukkig is er door de jaren heen voldoende jurisprudentie ontstaan om hier duidelijkheid over te bieden. De begripsbepaling in het Omgevingsplan is ook aan de hand hiervan uitgewerkt. Van belang zijn de 'onderlinge verbondenheid' en de 'continuïteit in de samenstelling'. Hierbij is aangesloten bij de traditionele samenstelling van een gezin. In het geval van bijvoorbeeld kamerverhuur aan studenten en de huisvesting van arbeidsmigranten, is er over het algemeen dus géén sprake van een huishouden.

Of er sprake is van één huishouden kan ook worden afgelezen uit bouwplannen en/of de indeling van een woonhuis. Worden voorzieningen zoals de huiskamer, de keuken, de badkamer en het toilet gedeeld? Of heeft ieder zijn aparte voorzieningen? In het laatste geval is de woning ingericht voor meer dan één huishouden, wat in strijd is met de regels van het omgevingsplan.

Een belangrijke conclusie is dat zolang men samen een huishouden vormt, het bewonen van een woning rechtstreeks is toegestaan.

4 Woonvormen die rechtstreeks zijn toegestaan: één huishouden

Zoals in hoofdstuk 3 benoemd, is het gebruik van één woning toegestaan zolang men samen een huishouden vormt. Dit biedt ook mogelijkheden voor minder traditionele woonvormen. Om deze woonvormen toch onder de aandacht te brengen worden die in dit hoofdstuk besproken.

4.1 Inwoning

In het geval van 'inwonen' gaat het om woonruimte aan te bieden aan bijvoorbeeld een familielid of een kennis, zonder dat hiervoor huur wordt gevraagd. Je gaat dan samen een huishouden vormen.

4.2 Meer-generatiewoning

Een meer-generatiewoning biedt huisvesting aan meerdere generaties onder één dak. Iets wat vroeger heel normaal was en in de huidige tijd mogelijkheden kan bieden voor bijvoorbeeld jongeren die langer bij hun ouders wonen en vervolgens een gezin stichten. Zo kan men elkaar helpen in woning- en zorgbehoefte. Indien er sprake is van één huishouden, is een meer-generatiewoning direct toegestaan volgens de regels van het Omgevingsplan. Een kanttekening is dat men vaak toch behoefte is aan privacy (aparte voorzieningen). In dat geval is er geen sprake meer van één huishouden en is een meer generatiewoning niet de oplossing.

4.3 Friendswoning

Het concept friendswoning doelt op vriendschappelijk samenwonen. Het is een concept wat de laatste jaren in Nederland in opkomst is. In een friendswoning wonen meerdere mensen samen, bijvoorbeeld vrienden, familieleden, collega's of zelfs vreemden. Gezamenlijk huren zij een appartement of woning waarbij men samen een huishouden vormt. Iedere huurder heeft daarbij een eigen slaapkamer. De keuken, woonkamer en (optioneel) de badkamer worden daarbij gedeeld.

Een voordeel van een friendswoning is dat de huur wordt gedeeld. Hierdoor zijn deze sneller bereikbaar voor personen met een kleinere portemonnee.

De uitgangspunten voor een friendswoning zijn als volgt:

- De huurders vormen samen één huishouden.
- Er is sprake van een gezamenlijk huurcontract.

5 Beter benutten bestaande woningvoorraad: Woonvormen waarbij sprake is van meerdere huishoudens

In het geldende Omgevingsplan is bij woonfuncties één woning per perceel het uitgangspunt. Zoals eerder benoemd is een woning bedoeld voor de huisvesting van één huishouden. Dit betekent dat meerdere huishoudens per perceel in strijd zijn met de regels van het Omgevingsplan. Om toch meerdere huishoudens per perceel mogelijk te kunnen maken is beleid noodzakelijk. Op basis van beleidsregels kan een vergunning worden verleend voor het gebruik van woonpercelen voor de huisvesting van meerdere huishoudens. Zodoende kan, vooruitlopend ook de aanpassing van het Omgevingsplan de bestaande woningvoorraad worden benut.

5.1 Hospitaverhuur

Hospitaverhuur kan een bijdrage leveren aan het huisvestingsvraagstuk van verschillende doelgroepen, zoals studenten, kwetsbare jongeren en statushouders. Ook voor mensen die tijdelijk geen vaste huisvesting hebben, bijvoorbeeld door een scheiding, biedt hospitaverhuur mogelijkheden. Daarnaast heeft hospitaverhuur ook andere voordelen, zoals het tegengaan van eenzaamheid en het bieden van een veilige woonplek met ondersteuning.

Bij hospitaverhuur wonen de huurder en de verhuurder (de hospita) in dezelfde woning. De verhuurder verhuurt één of meer kamers. Gemeenschappelijke voorzieningen, zoals de keuken, douche en toilet worden vaak gedeeld.

Hospitaverhuur is toegestaan zolang aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- De verhuurder woont zelf in de woning (hoofdverblijf).
- De toegang tot de woning wordt gedeeld.
- Verhuur vindt enkel plaats in het hoofdgebouw.
- Geen onaanvaardbare inbreuk op het woon- en leefklimaat.
- Huurders hebben een minimale leeftijd van 18 jaar.

5.2 Bewoning van een bijgebouw, anders dan mantelzorg

In veel gevallen kunnen bijgebouwen bij woningen een mogelijkheid bieden om te verbouwen tot een tijdelijke extra woning. Nu al worden bijgebouwen gebruikt als bijvoorbeeld mantelzorgwoning. Bijgebouwen kunnen echter ook uitkomst bieden voor andere doelgroepen zonder een mantelzorgindicatie, zoals starters, senioren, alleenstaanden of kleine gezinnen.

Ruimtelijk/stedenbouwkundig gezien is het over het algemeen niet wenselijk om van een bijhorend bouwwerk, dat vaak in een achtertuin staat, een permanente woning te maken. Vandaar dat bewoning van een bijhorend bouwwerk slechts een tijdelijke oplossing kan bieden. Er is dus géén sprake van een extra woning op het terrein.

Zo kan er sprake zijn van een pré-mantelzorgsituatie, waarbij er nog géén sprake is van een zorgbehoefte. Op deze manier bied je mogelijkheden voor senioren om thuis te kunnen blijven wonen, zonder dat er (al) sprake is van een zorgbehoefte. Gelet op de huidige woningbouwmarkt komt het echter ook steeds vaker voor dat de kinderen uit huis willen, maar geen huis kunnen vinden. Het bewonen van een bijgebouw kan hiertoe ook een oplossing bieden.

Voorwaarden bewoning bijgebouw:

- Maximaal 1 huishouden
- Een vergunning is persoonsgebonden
- Er is sprake van 1 e of 2e graads familiale verwantschap met een bewoner van de woning
- Maximaal oppervlak 100m²
- Het perceel biedt voldoende ruimte tot het opvangen van de extra parkeerbehoefte op eigen terrein
- De tijdelijke woning wordt voorzien van een huisnummer

6 Bouwen woningen op eigen perceel

Bij het benutten van de bestaande woningvoorraad (hst 5) gaat het met name om het verruimen van de gebruiksmogelijkheden van bestaande bebouwing (of bebouwing welke op grond van het Omgevingsplan mag worden gebouwd). In dit hoofdstuk gaat het over het toevoegen van een volwaardige woning op het perceel. Dit kan een vrijstaande woning zijn, maar bijvoorbeeld ook door het splitsen van een bestaande woning of optoppen. Niet ieder perceel komt hiervoor in aanmerking, er moet immers voldoende ruimte zijn om een woning te realiseren. De mogelijkheden hiervoor zijn met name op de grotere percelen met (half)vrijstaande woningen.

Ten aanzien van verzoeken voor het bouwen van een extra woning op eigen perceel hanteert de gemeente Veldhoven op dit moment al een 'Ja, mits'-principe. Wel gelden alle bouwkundige en ruimtelijke vereisten voor het toevoegen van een woning. Het behandelen van een verzoek blijft maatwerk. Het toevoegen van woningen buiten het stedelijk gebied is gebonden aan de Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant en is niet zonder meer mogelijk. Er moet sprake zijn van cultuurhistorische waarden, en/of een 'passende locatie' en er zal een kwaliteitsverbetering (€) van het buitengebied moeten plaatsvinden.

7 Slot

7.1 Algemene toetsingscriteria

Los van de voorwaarden benoemd in deze regeling, zal er altijd een afweging plaats moeten vinden of er sprake is van een zogenaamde 'Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties' (ETFAL). Dit vloeit voort uit artikel 4.2, eerste lid, van de Omgevingswet. ETFAL houdt in dat er een balans bestaat tussen verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen. De in dit document genoemde toetsingscriteria zijn gericht op ETFAL. Het is mogelijk dat naast deze toetsingscriteria er nog andere regels gelden. Bijvoorbeeld landelijke regels (bij Hospita-verhuur) of in contractafspraken (hypotheek / huur).

7.2 Evaluatie

Dit afwegingskader is opgesteld om op snel uitkomst te kunnen bieden voor personen die op dit moment niet aan een woonruimte kunnen komen, door het beter benutten van de bestaande woonlocaties. Het is dan ook zeker niet een definitief document, maar een 'flexibel' kader, die waar nodig kan worden bijgesteld en/of aangevuld. In SGE-verband vindt er op dit moment ook een verkenning plaats naar het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. De uitkomsten hiervan zijn voor dit afwegingskader niet afgewacht, maar kunnen in de toekomst zorgen voor een actualisatie van dit afwegingskader

Gemeente Veldhoven