

Beleidsregels Generatiewonen gemeente Son en Breugel 2025

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Son en Breugel,

Overwegende dat:

- het een wens is vanuit de inwoners om wonen in familiair verband op één perceel mogelijk te maken;
- ook vanuit het bestuur positief tegen deze ontwikkeling wordt aangekeken;
- het daarom wenselijk is om beleidsregels vast te stellen voor het mogelijk maken van generatiewonen in Son en Breugel;
- iedere vergunningaanvraag voor generatiewonen wordt getoetst aan de Omgevingswet, het omgevingsplan, van toepassing zijnde Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en het afwegingskader voortvloeiende uit de beleidsregels die gelden voor generatiewoningen;

Gelet op:

- het bepaalde in artikel 5.1, 5.18 lid 1 en artikel 5.21 lid 2 onder b van de Omgevingswet in samenhang met artikel 8.0a uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en het omgevingsplan van de gemeente Son en Breugel;

Besluit:

vast te stellen de hieronder beschreven:

Beleidsregels Generatiewonen gemeente Son en Breugel 2025

Paragraaf 1: Algemene bepalingen

Artikel 1: Definities

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

- a. Aanvrager: de eigenaar en tevens bewoner van de hoofdwoning
- b. Afhankelijke woonvoorziening: een tijdelijke extra woonvoorziening (generatiewoning/mantelzorgwoning) aan of bij de hoofdwoning
- c. Familiaire relatie in de eerste graad: partner (via huwelijk, geregistreerd partnerschap of samenlevingscontract), (stief)ouders en (stief)kinderen
- d. Familiaire relatie in de tweede graad: (stief)broers en -zussen (stief)kleinkinderen, (stief)grootouders, schoonzussen en zwagers
- e. Familiaire relatie in de derde graad: ooms, tantes, neven/nichten (kinderen van een broer of zus), overgrootouders en achterkleinkinderen
- f. Generatiewonen: samenwoonvorm, vergelijkbaar met samenwonen in het kader van mantelzorg, voortkomend uit een familiale relatie in eerste, tweede of derde graad tussen de aanvrager en tenminste één persoon van het huishouden ten behoeve van wie een aanvraag wordt gedaan om generatiewonen in een tijdelijke generatiewoning mogelijk te maken, zonder dat daarbij een medische indicatie nodig is
- g. Generatiewoning: afhankelijke woonvoorziening in het kader van generatiewonen aan of bij een toegelaten hoofdwoning, niet zijnde een recreatiewoning of bedrijfswoning, voor één huishouden van ten hoogste twee personen
- h. Hoofdwoning: het gebouw, rechtens bestaand, dat wordt aangemerkt als hoofdgebouw op een perceel, waar het persoonlijke leven van iemand hoofdzakelijk afspeelt, met eigen erf of erftoegang, niet zijnde een recreatiewoning of bedrijfswoning
- i. Persoonsgebonden omgevingsvergunning: een omgevingsvergunning die wordt verleend aan de aanvrager, die wordt gekoppeld aan de personen ten behoeve van generatiewonen

Artikel 2: Werkingsgebied en werkingsduur

1. Deze beleidsregels zijn van toepassing op aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het afwijken van het omgevingsplan voor het tijdelijk gebruik van een generatiewoning, anders dan huisvesting ten behoeve van mantelzorg, binnen de gemeente Son en Breugel.
2. De omgevingsvergunning is persoonsgebonden en wordt uitsluitend verleend aan de eigenaren van het perceel en tevens bewoners van de hoofdwoning.
3. De omgevingsvergunning wordt voor maximaal 10 jaar verleend.

4. De geldigheid van de persoonsgebonden omgevingsvergunning voor tijdelijk gebruik vervalt in ieder geval na beëindiging van het gebruik of bij wijziging in de samenstelling van personen genoemd in de omgevingsvergunning, zoals in het geval dat:
 - a. de bewoners van de hoofdwoning niet meer woonachtig zijn in de hoofdwoning;
 - b. de bewoners van de generatiewoning niet meer woonachtig zijn in de generatiewoning;
 - c. wijziging plaatsvindt in de samenstelling van personen die in de omgevingsvergunning zijn genoemd;
 - d. de vergunninghouder of de bewoner van de generatiewoning komt te overlijden;
5. Deze beleidsregels zijn uitdrukkelijk niet van toepassing, indien:
 - a. het bijbehorende bouwwerk aan of bij de hoofdwoning, dat gebruikt wordt voor generatiewonen, illegaal is opgericht;
 - b. er wordt beoogd een tweede woning te realiseren door perceelsplitsing. In dat geval moet de reguliere planologische procedure worden doorlopen.

Paragraaf 2: Indieningsvereisten omgevingsvergunning

Artikel 3: indieningsvereisten

1. Een aanvraag voor generatiewonen wordt ingediend bij het college door de eigenaar en tevens bewoner van de hoofdwoning. De aanvraag bevat ten minste:
 - a. een kopie van een geldig legitimatiebewijs van de bewoner(s) van de hoofdwoning;
 - b. een kopie van een geldig legitimatiebewijs van de personen voor wie generatiewonen wordt aangevraagd;
 - c. een eigendomsbewijs van het perceel waarop de hoofdwoning staat;
 - d. een situatietekening waarop de hoofdwoning en de beoogde generatiewoning zijn aangegeven;
 - e. een verklaring waaruit blijkt dat sprake is van een familiale relatie in de eerste, tweede of derde graad.
2. Het college behoudt het recht aanvullende gegevens op te vragen die nodig zijn voor de beoordeling van de aanvraag.

Paragraaf 3: Beoordelingsregels Generatiewonen

Artikel 4: Algemene voorwaarden

1. Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning een generatiewoning te realiseren.
2. Een generatiewoning is uitsluitend toegestaan bij een hoofdwoning.
3. Een generatiewoning mag niet worden gerealiseerd aan of bij:
 - a. een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf;
 - b. een bedrijfswoning;
 - c. een ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning;
 - d. monumenten en beschermde dorpsgezichten.
4. Per hoofdwoning mag maximaal één afhankelijke woonvoorziening worden gerealiseerd.
5. Er mag één huishouden, bestaande uit maximaal 2 personen, in de generatiewoning wonen.
6. Generatiewonen is uitsluitend toegestaan op de begane grond.
7. Een tijdelijke generatiewoning kan niet leiden tot een permanente woonbestemming. Hiervoor moet altijd een separate procedure worden gevolgd.
8. De vergunninghouder is verplicht wijzigingen in het generatiewonen (zoals beëindiging van het gebruik) zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen één maand na de wijziging te melden bij het college.
9. Na beëindiging van het gebruik moet de generatiewoning binnen vier maanden worden verwijderd of worden teruggebracht in overeenstemming met het omgevingsplan, tenzij de generatiewoning op dat moment wordt gebruikt voor huisvesting in verband met mantelzorg.

Artikel 5: Ruimtelijke voorwaarden

Onverminderd de regels opgenomen in 'het Omgevingsplan van Son en Breugel', gelden in ieder geval de volgende regels:

1. De gebruiksoppervlakte van de generatiewoning mag niet kleiner zijn dan 30 m² en niet groter zijn dan 100 m²;
2. Er is geen extra uitweg toegestaan ten behoeve van de generatiewoning;
3. De generatiewoning is aangesloten op de riolering en nutsvoorzieningen van de hoofdwoning.

Artikel 6: Weigeringsgronden

Een generatiewoning wordt in ieder geval geweigerd, indien:

1. niet wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in artikel 5 en 6;
2. geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
3. de gebruiksmogelijkheden van omliggende bedrijven onevenredig worden belemmerd;
4. het woongenot van omliggende percelen onevenredig wordt belemmerd;
5. op het perceel een mantelzorgwoning aanwezig is.

Paragraaf 4: Slotbepalingen

Artikel 7: Hardheidsclausule

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

Artikel 8: Citeertitel

Deze beleidsregels worden aangehaald als: 'Beleidsregels Generatiewonen gemeente Son en Breugel 2025'.

Artikel 9: Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking op de dag na bekendmaking.

Aldus besloten in de collegevergadering van 9 december 2025.

Burgemeester en wethouders van Son en Breugel,

De secretaris, Jeroen Wesselink

De burgemeester, Suzanne Otters – Bruijnen

Toelichting Beleidsregels Generatiewonen Son en Breugel 2025

Inleiding

Sinds 2014 maakt landelijke wetgeving mantelzorgwonen mogelijk. Dit is een voorziening voor huisvesting in verband met mantelzorg. Mantelzorgvoorzieningen zijn dan ook alleen mogelijk als er sprake is van een grote mate van zorg die met een medische verklaring wordt aangetoond. In recente jaren is echter de behoefte aan versoepeling van deze regels ontstaan. Een directe aanleiding hiertoe is de krapte op de woningmarkt. De wens is om wonen in een kleine kring, met name binnen de familie, samen op een (veelal wat ruimer) erf/bouwperceel mogelijk te maken. Dit is ook verankerd in het 'Volkshuisvestingsprogramma gemeente Son en Breugel; bouwen aan gemeenschappen'.

De gemeente Son en Breugel heeft daarom beleidsregels ontwikkeld die inspelen op een bredere maatschappelijke behoefte. De beleidsregels 'Generatiewonen Gemeente Son en Breugel 2025' bieden een flexibele regeling voor het realiseren van een tijdelijke woonvoorziening (de generatiewoning) in familiair verband. In deze beleidsregels is de zorgcomponent bewust losgelaten. De beleidsregels beschrijven één woonvoorzieningsvorm die van toepassing is op meerdere situaties. Niet alleen kinderen (starters), die in de huidige woningmarkt moeite hebben met het vinden van een passende woning, profiteren hiervan, maar ook ouders, die door de grootouders geholpen worden bijvoorbeeld bij de opvang van de kinderen of het onderhouden van de tuin (mantelhulp). Tegelijkertijd kan (pré)mantelzorg worden ontvangen uit de vertrouwde kring van eigen familie. Dit kan bijdragen aan de sociale samenhang en sterkere familierelaties.

Bij het opstellen van deze beleidsregels is erkend dat generatiewonen kan bijdragen aan een langere zelfstandigheid van inwoners, maar ook dat het belangrijk is zorgvuldig om te gaan met de impact die het kan hebben op de omgeving. Door de regelgeving duidelijk te formuleren, wordt een transparant proces geboden voor het realiseren van generatiewoningen. Dit beleid zorgt ervoor dat in de toekomst ruimte blijft voor generatiewonen, maar wel onder voorwaarden die de kwaliteit van de woonomgeving voor alle betrokkenen waarborgen.

Doel van het beleid

Het doel van het beleid is het faciliteren van generatiewonen als een tijdelijke woonvorm die is gericht op het mogelijk maken van de huisvesting van familieleden op één perceel, zonder de noodzaak van een medische indicatie of mantelzorg. De regels bieden de mogelijkheid om een tijdelijke woonvoorziening voor maximaal 10 jaar te realiseren voor één huishouden van maximaal twee personen bij of aan de aanwezige hoofdwooning. Hoewel de beleidsregels kunnen ondersteunen in de woonbehoeften van de inwoners, bijvoorbeeld voor starters en senioren, blijft generatiewonen een tijdelijke en een persoonsgebonden voorziening die uitsluitend bedoeld is voor familieleden in de eerste, tweede of derde graad. Generatiewonen is nadrukkelijk géén instrument voor woningvermeerdering of permanente oplossing voor de woningnood. Dat kan worden gevonden in het realiseren van voldoende nieuwbouwprojecten en het beter benutten van de bestaande woningvoorraad.

Vergunningsvereisten generatiewoning

Om in aanmerking te komen voor het realiseren van een generatiewoning is een omgevingsvergunning vereist. Deze vergunning wordt uitsluitend verleend aan de eigenaar of eigenaren van het perceel die ook bewoners zijn van de hoofdwoning.

Persoonsgebonden vergunning voor één huishouden (maximaal 2 personen)

De omgevingsvergunning voor generatiewonen is persoonsgebonden en niet perceelsgebonden, zoals bij reguliere bouwvergunningen. De personen ten behoeve van wie een omgevingsvergunning generatiewonen wordt aangevraagd, dit zijn de bewoners van de generatiewoning, worden ook genoemd in de vergunning. De vergunning is niet overdraagbaar en vervalt zodra het gebruik eindigt, bijvoorbeeld wanneer de personen die oorspronkelijk in de generatiewoning wonen niet langer daar verblijven. Ook verliest de vergunning rechtsgeldigheid wanneer samenstelling van de bewoners genoemd op de vergunning wijzigt.

Dit waarborgt dat de voorziening uitsluitend wordt gebruikt voor de beoogde bewoners en voorkomt oneigenlijk gebruik, zoals bewoning door derden.

Bij de realisatie van generatiewoningen moet niet alleen rekening worden gehouden met de (zorg)behoefte van de bewoners, maar ook met de impact op de bredere omgeving. Deze impact wordt beperkt door een generatiewoning toe te staan van één huishouden van ten hoogste twee personen. Hiervoor is aansluiting gezocht bij huisvesting in verband met mantelzorg.

Familiaire relatie

De generatiewoning is niet bedoeld voor commerciële verhuur of als extra woonruimte voor de huisvesting van derden. Daarmee zou voorbij worden gegaan aan het doel. Generatiewonen is dan ook uitsluitend toegestaan wanneer er sprake is van een aantoonbare familiale relatie in de eerste, tweede of derde graad tussen in ieder geval één van de bewoners van de hoofdwoning en één van de bewoners van de generatiewoning. Ouders kunnen hierdoor bijvoorbeeld langer blijven wonen in hun vertrouwde omgeving en kinderen kunnen zelfstandig wonen. Ook kunnen studerende kinderen op deze manier tijdelijk huisvesting vinden bij grootouders of oom en tante.

Tijdelijkheid en geldigheid

Een generatiewoning is een tijdelijke voorziening die wordt toegestaan voor de duur van maximaal 10 jaar. De maximale termijn van 10 jaar is afgestemd op de verwachte duur van samenwonen in familiair verband, zoals bij studerende kinderen of ouder wordende ouders die nog geen zorg behoeven.

De generatiewoning kan worden gerealiseerd binnen de bestaande bouwmogelijkheden. Zodra het gebruik van de generatiewoning wordt beëindigd, vervalt ook de mogelijkheid om de betreffende generatiewoning te bewonen. In dat geval dienen de onderdelen die het gebruik als (generatie)woning mogelijk maken, te worden verwijderd. Het gaat dan vaak om de combinatie van keuken, badkamer en toilet. Het bijbehorend bouwwerk zelf kan blijven, maar mag niet langer gebruikt worden voor bewoning en moet teruggebracht worden in overeenstemming met het omgevingsplan. Ontmanteling kan achterwege blijven als de woonfunctie binnen een periode van vier maanden nodig is voor huisvesting in verband met mantelzorg.

Eén afhankelijke woonvoorziening

De beleidsregels maken het mogelijk om één woonvoorziening te realiseren bij of aan een hoofdwoning. Meerdere woonvoorzieningen op hetzelfde perceel zijn uitgesloten om overmatige bebouwing en de nadelige impact op de omgeving te voorkomen. En daarnaast de ruimtelijke kwaliteit van het perceel te behouden. Indien de behoefte aan generatiewonen verandert in een zorgbehoefte beëindigt generatiewonen, maar kan het bijbehorend bouwwerk nog wel gebruikt worden voor huisvesting in verband met mantelzorg, mits voldaan aan de voorwaarden die daarvoor gelden. Deze omzetting biedt flexibiliteit binnen het beleid, zonder dat er meerdere zelfstandige woonvoorzieningen naast elkaar ontstaan.

Ruimtelijke voorwaarden

De ruimtelijke voorwaarden zijn bedoeld om de integratie van de generatiewoning in de bestaande woningbouw en de bredere stedelijke context te waarborgen, evenals om te voorkomen dat het tijdelijke karakter van de generatiewoning wordt verstoord. De realisatie van de generatiewoning moet in samenhang zijn met omgevingswetgeving, zoals de Omgevingswet, het omgevingsplan en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) als het gaat om de fysieke bouw van de generatiewoning en de ruimtelijke en functionele aspecten. De generatiewoning mag geen afbreuk doen aan het ruimtelijk karakter van het perceel of de omgeving.

De kwaliteit van leven van de bewoners moet worden gegarandeerd met een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tegelijkertijd moet er ook rekening gehouden worden met de belangen van de omwonenden en omliggende bedrijven, die beschermd moeten worden tegen onredelijke hinder of overlast die kan worden veroorzaakt door het gebruik van de generatiewoning.

Het realiseren van een generatiewoning kan plaatsvinden binnen een legaal aanwezig of nieuw te realiseren bijbehorend bouwwerk. De minimale oppervlakte van 30 m² is gekozen om te voorkomen dat er onpraktisch kleine woonvoorzieningen worden gerealiseerd die mogelijk niet voldoen aan de basisbehoeften van bewoners, zoals voldoende ruimte voor privacy en gemeenschappelijke functies. De maximale grootte van

100 m² is bedoeld om hinder voor de omgeving te beperken. Met 100 m² is het ook mogelijk om de generatiewoning levensloopbestendig uit te voeren. Voor de maximale grootte is aansluiting gezocht bij de toegestane grootte bij huisvesting in verband met mantelzorg.

(Agrarische) bedrijfswoningen

Generatiewonen is uitgesloten bij bedrijfswoningen. Deze zijn bedoeld voor personen die direct betrokken zijn bij de bedrijfsvoering en vallen buiten de reikwijdte van deze beleidsregels.

Voor agrarische bedrijfswoningen kan in bijzondere gevallen een uitzondering worden gemaakt. Een uitzondering op de regels is incidenteel van karakter en daarom niet opgenomen in de beleidsregels. In hoeverre een generatiewoning past bij een agrarische bedrijfswoning wordt per geval beoordeeld. Daarbij kijkt de gemeente zorgvuldig naar de ruimtelijke inpasbaarheid, het woon- en leefklimaat en de impact op omliggende agrarische functies. Generatiewonen mag de bedrijfsactiviteiten van omliggende bedrijven niet hinderen en is nadrukkelijk niet bedoeld voor de huisvesting van (tijdelijke) medewerkers.

Leges/nadeelcompensatie

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor generatiewonen zijn leges verschuldigd. De hoogte van deze leges wordt vastgelegd in de Legesverordening van de gemeente Son en Breugel. Tevens wordt een nadeelcompensatieovereenkomst gesloten met de aanvrager. Hiermee wordt geborgd dat eventuele kosten die voortvloeien uit de vergunningverlening op een rechtvaardige wijze worden verhaald.

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)

Het geldende omgevingsplan van de gemeente Son en Breugel voorziet nog niet in een woonvorm die generatiewonen mogelijk maakt. Daarom zal voor de omgevingsvergunning gebruikt worden gemaakt van de procedure voor een BOPA zoals geregeld in de Omgevingswet.

Een BOPA is een instrument waarmee het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het omgevingsplan voor het gebruik van de generatiewoning, mits de aanvraag voldoet aan de voorwaarden uit de Omgevingswet, het omgevingsplan, de van toepassing zijnde AMvB's en het afwegingskader zoals vastgelegd in deze beleidsregels. De BOPA biedt daarmee maatwerk voor situaties waarin generatiewonen wenselijk is, maar nog niet planologisch is verankerd. De generatiewoning moet voldoen aan de fysieke bouwregels uit het omgevingsplan en mag de ruimtelijke kwaliteit van het perceel of de omgeving niet aantasten.