

Beleidsregels voor tijdelijk wonen in bijgebouwen gemeente Bunnik 2025

Burgemeester en wethouders van de gemeente Bunnik;

Gelet op artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht;

besluiten de volgende beleidsregels vast te stellen:

Beleidsregels voor tijdelijk wonen in bijgebouwen gemeente Bunnik 2025

Inleiding

Bij de vaststelling van de Visie op Wonen 2024-2027 is een motie aangenomen om te onderzoeken of vermindering van de woningnood en/of het stimuleren van doorstroming kan worden gerealiseerd door beleidsregels van de gemeente Houten over te nemen betreffende het tijdelijk wonen in bijgebouwen. Met deze regels wordt het mogelijk om een omgevingsvergunning te verlenen voor de tijdelijke bewoning (maximaal 10 jaar) van een bijgebouw.

Deze beleidsregels gelden niet voor het landelijk gebied. De omgevingsverordening Provincie Utrecht sluit het landelijk gebied uit.

Deze beleidsregels zijn bedoeld voor bewoning zonder (verwachte) zorgvraag. Bij een verwachte zorgvraag binnen 10 jaar ligt een aanvraag voor pre-mantelzorgwoning meer voor de hand.

Doel van de beleidsregels

Het doel van deze beleidsregels is om tijdelijke bewoning van een bijgebouw door familieleden onder voorwaarden mogelijk te maken. Als het makkelijker wordt om woningzoekenden tijdelijk huisvesting te bieden, kan dat de druk op de woningmarkt tijdelijk verlichten. Deze beleidsregels moeten daarbij een helder toetsingskader bieden om vergunningaanvragen te kunnen beoordelen.

Wettelijk kader

- Titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht;
- Artikel 5.1 van de Omgevingswet i.r.t. artikel 5.18 en artikel 5.21 van de Omgevingswet en het Besluit bouwwerken leefomgeving.
- Artikel 9.3 van de Omgevingsverordening provincie Utrecht op basis waarvan het landelijk gebied is uitgesloten van deze beleidsregels.

Beleidsregels

1. Begripsbepalingen

Bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen/aan- en uitbouwen/overkappingen)	Uitbreiding van een hoofdgebouw, dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.
Bijgebouw	Een niet voor bewoning bestemd gebouw (bijbehorend bouwwerk), dat ten dienste staat van en in bouwmassa ondergeschikt is aan de woning, waaronder in ieder geval begrepen een praktijkruimte, huishoudelijke bergruimte, garage of hobbyruimte.
Bouwwerk	Constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren, met inbegrip van de daarvan deel uitmakende <u>bouwwerkgebonden</u> installaties anders dan een schip dat wordt gebruikt voor verblijf van personen en dat is bestemd en wordt gebruikt voor de vaart.
College	Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bunnik.
Eerstegraads familierelatie	Eerstegraads familieleden zijn partner, ouders (ook adoptie- en stiefouders), schoonouders, kinderen (ook adoptie- en stiefkinderen).
Huishouden	Een of meer volwassen personen, plus eventuele inwonende kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren. Hierbij is er niet alleen sprake van het samen (willen) bewonen van een bepaalde woonruimte, maar ook van bewuste wederzijdse zorg en taakverdeling en de intentie om voor onbepaalde tijd met elkaar samen te wonen.
Omgevingsvergunning	Omgevingsvergunning als bedoeld in Afdeling 5.1 van de Omgevingswet.
Tweedegraads familierelatie	Tweedegraads familieleden zijn broers, zussen, kleinkinderen, opa's, oma's, schoonzussen, zwagers, <u>stiefzussen</u> , stiefbroers.
Verblijfsgebied	Gebruiksgebied of een gedeelte daarvan voor het verblijven van personen.
Woning	Een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten.
Zelfstandige woonruimte	Woonruimte met een eigen toegang, die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

2. Wijze van meten

Bij toepassing van deze beleidsregels wordt de maatvoering gehanteerd, zoals in het vigerend planologische regime, het omgevingsplan gemeente Bunnik, is beschreven.

3. Procedure omgevingsvergunning

1. Voor de tijdelijke huisvesting in een bijgebouw is een omgevingsvergunning vereist omdat er wordt afgeweken van het omgevingsplan, zoals bedoeld in artikel 5.1 van de Omgevingswet.
2. Het verlenen van een vergunning is geen verplichting, maar een discretionaire bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Hierbij wordt getoetst of de activiteit bijdraagt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zoals bepaald in artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl.
3. Vergunningaanvragen om af te wijken van het omgevingsplan, in het kader van het tijdelijk wonen in bijgebouwen, worden op basis van onderstaand toetsingskader beoordeeld.
4. Het is aan te raden om voorafgaand aan de vergunningaanvraag een vooroverleg in te dienen om vroegtijdig duidelijkheid te krijgen over haalbaarheid, voorwaarden en mogelijke knelpunten van het plan.
5. Aan de beoordeling van een vergunningaanvraag zijn leges verbonden conform hoofdstuk 2 (Vooroverleg/beoordeling conceptaanvraag) en/of hoofdstuk 3 (Omgevingsvergunning) van de geldende Legesverordening gemeente Bunnik.
6. De verwijderplicht na afloop van de vergunning wordt als voorschrift verbonden aan de omgevingsvergunning op basis van artikel 5:32 van de Algemene wet bestuursrecht.

4. Toetsingskader

Onderstaande regels beschrijven ons kader om te kunnen afwijken van het omgevingsplan ten behoeve van een tijdelijke extra woning in een bijgebouw. Er kan medewerking worden verleend aan het tijdelijk wonen in bijgebouwen indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan.

4.1 Toetsingskader tijdelijk wonen in bijgebouwen

4.1.1 Bewoners

1. De tijdelijke huisvesting wordt bewoond door maximaal 2 personen, van wie ten minste één persoon een eerste- of tweedegraads familierelatie heeft met de bewoners van de hoofdwoning. In geval van mensen met een aantoonbare sterke sociale relatie met de hoofdbewoners, kan het college hier beargumenteerd van afwijken.
2. Er wordt een persoonsgebonden omgevingsvergunning afgegeven aan een bewoner van de hoofdwoning om tijdelijk af te wijken van het toegestane aantal woningen op het perceel.

4.1.2 Gebouw

1. De tijdelijke huisvesting mag alleen worden gebruikt om te wonen. Er zijn geen nevenactiviteiten of andere activiteiten toegestaan in directe relatie tot de tijdelijke huisvesting.
2. Om voor de toekomst duidelijk te houden dat het een tijdelijke situatie betreft zal in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) een aantekening worden opgenomen dat het om een 'tijdelijke woning' gaat.
3. De gebruiksoppervlakte (verblijfsgebied) van het betreffende bijgebouw mag niet meer dan 50 m² bedragen.
4. Ontsluiting naar de tijdelijke huisvesting mag alleen via de bestaande ontsluiting van de hoofdwoning.
5. Er hoeft niet te worden voldaan aan het geldende parkeerbeleid, behalve als de parkeerdruk in de straat hoog (85% bezetting) is. Het college kan hier gemotiveerd van afwijken. Bij twijfel ligt de bewijslast bij de aanvrager.
6. Het plaatsen en gebruiken van de huisvesting mag niet leiden tot een onevenredige verslechtering van het woon- en leefklimaat ter plaatse en van de gebruiksmogelijkheden van de belendende percelen, dit in het kader van milieuzonering en evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
7. Er dient participatie plaats te vinden conform de gemeentelijke leidraad voor participatie en communicatie. In ieder geval de aangrenzende percelen (ook indien het perceel slechts een hoekje grenst) moeten geraadpleegd worden.
8. De bebouwingsmogelijkheden van het perceel nemen niet toe. Het tijdelijk wijzigen van het gebruik naar 'Wonen' kan alleen in vergunningvrije bijgebouwen of bijgebouwen die direct in het bestemmingsplan of omgevingsplan passen.
9. De tijdelijke huisvesting wordt uitsluitend toegestaan op gronden met de functie "Wonen" in het omgevingsplan, maar mag buiten het bouwvlak geplaatst worden.
10. Het tijdelijk bouwwerk moet voldoen aan de eisen voor een woning volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).
11. Er kan slechts één vergunning afgegeven worden voor óf het tijdelijk wonen in een bijgebouw óf een pré-mantelzorgwoning (zie hiervoor Beleidsregels voor pré-mantelzorgwoningen gemeente Bunnik 2025). Het is niet mogelijk voor allebei een vergunning te krijgen.

4.1.3 Werkingsduur

1. Er kan een vergunning van maximaal 5 jaar worden afgegeven, met eenmaal een optie voor een verlenging van maximaal 5 jaar. Daarna mag het object niet meer worden gebruikt als zelfstandige woonruimte conform deze beleidsregels.
2. De vergunning vervalt zodra de bewoner van de hoofdwoning aan wie de vergunning is verleend overlijdt, verhuist of geen gebruik meer maakt van de woning.
3. Na afloop van de tijdelijke omgevingsvergunning of in de gevallen genoemd in artikel 4.1.3, lid 2, dient de tijdelijke huisvesting in het bijgebouw binnen drie maanden te worden beëindigd. Het toegekende huisnummer wordt ingetrokken.

5. Toezicht tijdelijke huisvesting

Het college zal toezicht houden op de naleving en handhaving van deze beleidsregels.

6. Evaluatie

Deze beleidsregels zullen uiterlijk 2 jaar na het inwerkingtreden worden geëvalueerd. De beleidsregels zullen eerder dan 2 jaar na het inwerkingtreden worden geëvalueerd op het moment dat er vijf omgevingsvergunningen zijn afgegeven voor het tijdelijk wonen in bijgebouwen.

7. Slotbepalingen

Deze beleidsregels zijn vastgesteld bij besluit van 9 december 2025.

Dit besluit treedt in werking op de eerste dag na bekendmaking.

De citeertitel van deze beleidsregels is Beleidsregels voor tijdelijk wonen in bijgebouwen gemeente Bunnik 2025.

Aldus besloten op 16 december 2025.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Bunnik,

de secretaris de burgemeester,
Dhr. M.J. van der Jagt Dhr. R. van Bennekom