

Beleidsregel generatiewoningen gemeente Asten 2024

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Asten;

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

overwegende dat:

- In het Programma Wonen het (meer) flexibel bouwen een belangrijk aandachtspunt is.
- De gemeente Asten regelmatig verzoeken krijgt van ouders en kinderen die bij elkaar willen wonen op hetzelfde perceel. Wat niet altijd mogelijk is volgens het omgevingsplan, omdat een woning en/of perceel alleen gebruikt mag worden voor één huishouden.
- De gemeente Asten dergelijke verzoeken wil faciliteren mits sprake is van bloedverwantschap tot en met de 2de graad.
- De Rijksoverheid mensen stimuleert om langer zelfstandig te blijven wonen.
- De vraag naar woonruimte groter is dan het aanbod.
- Er diverse redenen zijn waardoor mensen in elkaars nabijheid willen wonen, zoals mantelzorg voor ouderen en mensen met een beperking.
- Het wenselijk is om een beleidsregel vast te stellen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), waarmee tijdelijk (maximaal 15 jaren) wordt afgeweken van het omgevingsplan voor 'generatiewoningen'.

besluit:

vast te stellen de Beleidsregel generatiewoningen gemeente Asten 2024

Artikel 1. Begripsbepalingen

In dit besluit wordt verstaan onder:

besluit: een besluit van het college van burgemeester en wethouders om wel of niet mee te werken aan een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit Bouwen gebruikmakend van de Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), om bestaande bebouwing of bestaande bebouwingsmogelijkheden (op grond van het omgevingsplan) als bijwoning met zelfstandige voorzieningen in gebruik te nemen;

bloedverwantschap tot en met de 2^{de} graad: de graad van bloedverwantschap wordt bepaald door het getal der geboorten, die de bloedverwantschap hebben veroorzaakt. Hierbij telt een erkenning, een gerechtelijke vaststelling van het ouderschap of een adoptie als een geboorte.

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA): buitenplanse omgevingsplanactiviteit als bedoeld in de bijlage bij de Omgevingswet;

college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Asten;

generatiewoning: een ondergeschikte extra wooneenheid voor maximaal twee personen met een omvang van minimaal 30 m² en maximaal 100 m² in de hoofdmassa, de aanbouw, de uitbouw, een (al dan niet vrijstaand) bijgebouw van een hoofd woning of een tijdelijk verplaatsbaar bouwwerk (die rechtens mogen bestaan), zonder eigen erf of erftoegang ten behoeve van de extra wooneenheid. Tevens is de generatiewoning aangesloten op de nutsvoorzieningen van de hoofd woning;

levensloopbestendige woning/wooneenheid: een levensloopbestendige woning/wooneenheid is een woning/wooneenheid die intern en extern toegankelijk is. Drempels in de woningen zijn laag of ontbreken. Intern toegankelijk betekent dat vanuit de woonkamer, de keuken, het toilet, de badkamer en ten minste 1 slaapkamer zonder traplopen te bereiken zijn. Extern toegankelijk wil zeggen dat de woning of woonruimte vanaf de straat te bereiken is zonder traplopen. Daarmee is de woning geschikt voor bewoning in alle levensfasen. De woning is ook geschikt als er sprake is van fysieke handicaps of chronische ziekte;

Omgevingsloket: de landelijke voorziening, als bedoeld in artikel 20.21, eerste lid, van de Omgevingswet;

zelfstandige woonruimte: een woonruimte welke een eigen toegang heeft en welke door één huishouden kan worden bewoond zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, zoals sanitair, kookgelegenheid en wasgelegenheid.

Artikel 2. De Aanvraag

De aanvraag voor een generatiewoning wordt ingediend via het Omgevingsloket. De aanvraag gaat naast bij de aanvraag verplichte gegevens ook vergezeld van de volgende informatie en stukken:

- a. bewijs van eigendom van het perceel waarop de aanvraag voor de zelfstandige woonruimte betrekking heeft en, voor zover van toepassing, bewijs dat de aanvrager gerechtigd is tot het doen van de aanvraag;
- b. Bewijs van bloedverwantschap tot en met de 2de graad;
- c. de door de eigenaar/eigenaren van het perceel te ondertekenen verklaring, zoals bedoeld in bijlage I bij deze beleidsregel;
- d. aantonen dat de zelfstandige bijwoning met voorzieningen levensloopbestendig is of wordt gemaakt;
- e. gespreksverslag van de omgevingsdialoog met de belanghebbenden.

Artikel 3. Besluit

In het besluit tot verlenen van een aanvraag omgevingsvergunning voor een generatiewoning vermeldt het college in ieder geval de volgende informatie:

- a. het adres van de generatiewoning waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft;
- b. de eventuele voorschriften die aan de omgevingsvergunning zijn verbonden;
- c. de overweging dat de 'de generatiewoning' ondergeschikt is aan de hoofdwoning en er geen sprake is van een zelfstandige woning; en
- d. de instandhoudingstermijn van maximaal vijftien jaren na het onherroepelijk worden van het besluit.

Artikel 4. Voorwaarden

Als voorwaarde bij het besluit wordt in ieder geval opgenomen:

- Dat de omgevingsvergunning niet mag leiden tot 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;
- 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;
- Verder dient er in alle gevallen 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;
- De omgevingsvergunning wordt verleend aan de eigenaar van het perceel voor een periode van maximaal 15 jaar;
- de generatiewoning vanuit de openbare weg bereikbaar moet zijn;
- De tijdelijke wooneenheid geeft in geen geval recht op een permanente woonbestemming en/of woongebruik;
- De vergunninghouder is eigenaar van het perceel met daarop de hoofdwoning;
- 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);
- De vergunning is niet overdraagbaar;
- Het gebruik van de bijwoning met zelfstandige voorzieningen is persoonsgebonden en alleen toegestaan aan de personen genoemd in de omgevingsvergunning;
- 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.

Artikel 5. Medewerking

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

- a. de generatiewoning:
 1. wordt/is levensloopbestendig uitgevoerd;
 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;
- 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. in zijn geheel of in delen verplaatsbaar te zijn;
 2. niet kleiner te zijn dan 30 m²;
 3. 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 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.

Artikel 6. Weigering

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

- a. het verzoek niet voldoet aan de in artikel 5 gestelde voorwaarden;
- b. het verzoek betrekking heeft op een woningsplitsing;
- c. de door de eigenaar ondertekende verklaring als bedoeld in artikel 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 pré-mantelzorgwoning;
- e. het hoofdgebouw waar de bijwoning met zelfstandige voorzieningen functioneel mee verbonden is niet de functie wonen of 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.

Artikel 7. Intrekken

1. Het college kan de omgevingsvergunning intrekken indien:
 - a. vergunninghouder een jaar na het onherroepelijk worden van het besluit geen gebruik heeft gemaakt van de vergunning;
 - b. de reeds gerealiseerde generatiewoning langer dan een half jaar niet gebruikt is;
 - c. de generatiewoning 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 of ontheffing, onderscheidenlijk de voorschriften of algemene regels na te leven.

Artikel 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.

Artikel 9. Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van het Gemeenteblad waarin het wordt geplaatst.

Artikel 10. Citeertitel

Dit besluit wordt aangehaald als: de Beleidsregel generatiewoningen gemeente Asten 2024.

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Asten van 10 december 2024.

College van burgemeester en wethouders van Asten,

*M. Derks
Secretaris*

A.A.H.C.M. van Extel-van Katwijk

burgemeester

Nota van Toelichting

Artikelsgewijze toelichting artikel 1

Voor het toepassen van deze beleidsregel is van belang wat met bepaalde begrippen wordt bedoeld. Dit artikel voorziet daarin. 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. Bij of krachtens die wet wordt bepaald op welke wijze een aanvraag voor een buitenplanse afwijking van het omgevingsplan (BOPA) moet worden ingediend en welke informatie moet worden meegezonden.

Voor aanvragen als bedoeld in deze beleidsregel worden in dit artikel de specifieke eisen genoemd waaraan tenminste dient te worden voldaan. Uitgangspunt bij de beoordeling van de aanvraag is dat (technisch) getoetst wordt aan de voorwaarden die gelden voor tijdelijke bouwwerken.

Vanuit de bepalingen in de Omgevingswet dient het verzoek vergezeld te gaan van een (participatie/ge-spreks)verslag om een oordeel te kunnen vormen over het draagvlak bij realisatie van de bijwoning met zelfstandige voorzieningen.

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

Artikelsgewijze toelichting artikel 3

Dit artikel bepaalt het minimum aan informatie dat door het college wordt opgenomen in het besluit rondom de BOPA. Op deze wijze staat vast waar 'de generatiewoning' zich exact bevindt en welke voorwaarden zijn opgelegd.

Artikelsgewijze toelichting artikel 4

Dit artikel waarborgt dat er tenminste sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, alsmede dat er geen verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid mag zijn. Tevens mag er geen onevenredige afbreuk plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van de belende erven, natuurwaarden en bedrijvigheid. Ook dient duidelijk te zijn dat er slechts sprake is van een tijdelijke situatie en er ook geen sprake is van een tweede woning.

Artikelsgewijze toelichting artikelen 5 en 6

Deze artikelen geven aan wanneer aan de aanvraag medewerking kan worden verleend of wanneer een aanvraag wordt geweigerd. Beide artikelen dienen in samenhang met elkaar gelezen en toegepast te worden.

- De generatiewoning kent een minimale vloeroppervlakte van 30 m² en een maximale vloeroppervlakte van 100 m² en dient levensloopgeschikt uitgevoerd te worden zodat deze gebruikt kan worden door mindervaliden.
- Voor een generatiewoning wordt een parkeernorm van 1 gehanteerd. De argumentatie hiervoor is dat de gemiddelde woningbezetting niet significant zal veranderen ten opzichte van de situatie waarin de woning op reguliere wijze wordt bewoond en ook sprake kan zijn van meerdere gezinsleden met een auto. Met andere woorden: een bijwoning wordt voor wat betreft de parkeerdruk niet wezenlijk anders gezien dan het huisvesten van een gezin met kinderen die soms meerdere eigen auto's hebben, zoals veelvuldig in woonwijken voorkomt. Voor dergelijke gevallen worden ook geen extra parkeereisen gehanteerd.
- Een generatiewoning is uitsluitend toegestaan binnen een bestaand bijgebouw of de bestaande bebouwingmogelijkheden op grond van het omgevingsplan en de Omgevingswet (met deze regeling worden dus geen extra bouwmogelijkheden gecreëerd die niet (rechtens) zijn toegestaan; het gaat om verruiming van het gebruik). Het geheel van oorspronkelijke hoofd woning en bijwoning past dus binnen de maatvoering zoals die is opgenomen in de bouwregels voor woningen dan wel hoofdgebouwen van het ter plaatse geldende omgevingsplan, of voor zover de Omgevingswet vergunningsvrij bouwen (o.a. bruidsschat en Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)) mogelijk maakt. Dit laatste betekent dat een tijdelijke verplaatsbare wooneenheid wellicht uitkomst kan bieden als er op basis van het omgevingsplan geen ruimte meer is om een bouwwerk permanent (als woonfunctie voor maximaal 15 jaar) toe te voegen. Deze tijdelijke wooneenheid dient wel na 15 jaar weer verwijderd te worden, terwijl dat bebouwing op grond van het omgevingsplan mag blijven staan, maar na 15 jaar niet meer gebruikt mag worden voor de functie wonen. Hierbij geldt in alle gevallen dat, door toevoeging van dit tweede huishouden er geen sprake zal zijn van een nieuw erf dat recht zou kunnen geven op nieuwe vergunningsvrije bebouwing.
- Het mogelijk maken van een generatiewoning is in strijd met de regels van het omgevingsplan. Een omgevingsvergunning voor een BOPA kan slechts worden verleend voor activiteiten die zijn

gericht op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (hierna: ETFAL). In de aanvraag moet de initiatiefnemer dus aangeven dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

- Voorts moet voldaan worden aan geldende wet- en regelgeving, o.a. het Besluit bouwwerken leefomgeving en de provinciale omgevingsverordening.
- Er mag geen sprake zijn van woningsplitsing, de 'generatiewoning' moet functioneel verbonden zijn met de bestaande als hoofdgebouw aan te merken woning. Het is daarmee een afhankelijke of ondergeschikte woonvoorziening bij de hoofdwooning.
- 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.
- Toepassing van de beleidsregel kan slechts één keer plaatsvinden (er kan daarmee niet een opvolgend verzoek ingediend worden voor een tweede bijwoning met zelfstandige voorzieningen etc.); samenloop met de aanwezigheid van een (regulier) mantelzorgwoning of pre-mantelzorgwoning is niet toegestaan, met andere woorden: bij een hoofdwooning/gebouw is het aantal generatiewoningen beperkt tot één.
- 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.

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.

Artikelsgewijze toelichting artikel 10

Dit artikel geeft aan hoe de beleidsregel moet worden aangehaald.