

Beleidsregel bijwonen met zelfstandige voorzieningen Gemeert-Bakel

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gemeert-Bakel;

gelet op;

Het bepaalde in artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en;

Het bepaalde in artikel 5:1 van de Omgevingswet;

Overwegende dat:

- In de vastgestelde 'Omgevingsvisie Gemeert-Bakel 2040' is opgenomen dat behoefte is aan het toevoegen van woningaanbod dat aansluit op de kwantitatieve woningvraag én ook de kwalitatieve woonbehoefte van verschillende doelgroepen;
- In de vastgestelde woonzorgvisie 'Samen thuis in Gemeert-Bakel' zijn de ambities en speerpunten; 'Passend bouwen', het toevoegen van woningen - zelfstandige wooneenheden - vanuit de huidige voorraad en doorstroming en 'Zorgzame samenleving', bewustwording en omkijken naar elkaar opgenomen;
- In het vastgestelde beleidskader Sociaal Domein 2024-2028 zet Gemeert-Bakel in op versterking van het informele netwerk om het 'zorgen voor elkaar' te stimuleren en dienen mensen met een hulp – of zorgvraag langer zelfstandig thuis te wonen;
- De gemeenteraad per motie met als onderwerp pre-mantelzorgwonen (21 november 2024) het college opgeroepen heeft om de mogelijkheden voor pre-mantelzorgwonen te verruimen en, indien juridisch mogelijk, vergunningsvrij en via een melding tot realisatie van deze woningen te komen;
- Is gebleken dat het geheel vergunningsvrij laten van pre-mantelzorgwoningen momenteel nog niet haalbaar en werkbaar is, maar met omgevingsvergunning BOPA hier wel mogelijkheden toe zijn;
- De gemeente Gemeert-Bakel regelmatig verzoeken krijgt van inwoners, die bij elkaar willen wonen op hetzelfde perceel. Vaak is dat strijdig met het geldende omgevingsplan, omdat een woning en/of perceel alleen gebruikt mag worden voor de huisvesting van één huishouden;
- De rijksoverheid stimuleert dat mensen langer zelfstandig blijven wonen;
- De vraag naar woningen-wooneenheden in Gemeert-Bakel en de Brainport regio groter is dan het aanbod;
- Er diverse redenen zijn waardoor mensen in elkaars nabijheid willen wonen, waaronder mantelzorg voor ouderen, omgekeerde mantelzorg zodat ouders kunnen oppassen op kleinkinderen en mantelzorg aan mensen met een beperking;
- Met (pre-)mantelzorg ook wordt voorzien in een behoefte;
- Door het woningtekort, meer omzien naar elkaar en elkaar ondersteunen ook zonder verwantschap of zonder de noodzaak tot (pre-)mantelzorgbijwoning voorziet in de behoefte aan extra woonruimte;
- Er daarom behoefte is aan bijwoning met zelfstandige voorzieningen;
- In deze beleidsnota er een definitie is opgenomen wat er onder bijwoning met zelfstandige voorzieningen is opgenomen;
- Het wenselijk is om een nieuwe beleidsregel vast te stellen voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), waarmee tijdelijk (maximaal 15 jaar) wordt afgeweken van het omgevingsplan ten behoeve van bijwonen met zelfstandige voorzieningen;
- Dat bij gebruik van de vergunningsvrije mantelzorgregeling er wel de beschikking moet zijn van een mantelzorgverklaring;
- Dat daarom het wenselijk is om een nieuwe beleidsregel vast te stellen voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), waarmee tijdelijk (maximaal 15 jaar) wordt afgeweken van het omgevingsplan ten behoeve van (pre-mantelzorg);
- Dat de activiteit pre-mantelzorg, mantelzorg zonder mantelzorgverklaring valt onder de regeling bijwoning met zelfstandige voorzieningen.

BESLUIT:

De beleidsregel 'Bijwonen met zelfstandige voorzieningen Gemeert-Bakel' vast te stellen.

Artikel 1 Begrippen

- a. *besluit*: een besluit van het college van burgemeester en wethouders om wel of niet mee te werken aan een tijdelijke 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;
- b. *bijwoning met zelfstandige voorzieningen*: één 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) bijbehorend bouwwerk bij een hoofdwooning of een tijdelijk verplaatsbaar bijbehorend bouwwerk (die rechtens mogen bestaan), zonder eigen erf en/of erftoegang ten behoeve van de extra wooneenheid. Tevens is de bijwoning met zelfstandige voorzieningen aangesloten op de nutsvoorzieningen van de hoofdwooning. Hieronder valt tevens bewoning in het kader van pre-mantelzorg en mantelzorg zonder mantelzorgverklaring;
 - c. *buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)*:
 - a. een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het is verboden deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en die in strijd is met het omgevingsplan, of
 - b. een andere activiteit die in strijd is met het omgevingsplan;
 - d. *college*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gemeert-Bakel;
 - e. *familiewonen*: huisvesting/wonen door familieleden in de eerste graad;
 - f. *gebouwerf*: als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;
 - g. *huishouden*: persoon of groep personen die een huishouden voert waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, die binnen een woning gebruik maakt van dezelfde voorzieningen;
 - h. *hoofdwooning (zelfstandige woning of bedrijfswoning)*: woonruimte - woning die een eigen erf, eigen nutsvoorzieningen en eigen toegang heeft en welke door één huishouden kan worden bewoond zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning, zoals sanitair, kookgelegenheid en wasgelegenheid;
 - i. *landelijk gebied*: het gebied zoals opgenomen in de meest recente versie van de Omgevingsverordening Brabant;
 - j. *levensloopbestendig*: het geschikt zijn van de voorziening in een wooneenheid in één bouwlaag op de begane grond voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. Een levensloopbestendig zijn van wooneenheid is een wooneenheid die intern en extern toegankelijk is.
 - Intern toegankelijk betekent dat de woonkamer, de keuken, het toilet, de badkamer en ten minste één slaapkamer zonder traplopen te bereiken zijn;
 - Extern toegankelijk wil zeggen dat de wooneenheid vanaf de straat te bereiken is zonder traplopen. De wooneenheid is geschikt voor bewoning in alle levensfasen. De wooneenheid moet ook geschikt zijn voor mensen met een fysieke handicap of chronische ziekte;
 - k. *mantelzorg*: als bedoeld in de bijlage I Besluit bouwwerken leefomgeving;
 - l. *mantelzorgverklaring*: een verklaring als bedoeld in de landelijke regeling van de bijlage I Besluit bouwwerken leefomgeving;
 - m. *pre-mantelzorg*: als gevolg van het bereiken van de AOW-leeftijd op termijn mogelijkerwijs verwacht wordt dat mantelzorg aan de orde is, waarvoor geen mantelzorgverklaring noodzakelijk is;
 - n. *stedelijk gebied*: het gebied zoals opgenomen in de meest recente versie van de Omgevingsverordening Brabant;
 - o. *woning*: een ruimte of complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
 - p. *woningsplitsing*: het (bouwkundig) opdelen van een volgens het omgevingsplan legaal aanwezige en in de praktijk ook bestaande woning in meerdere zelfstandige woonruimten.

Artikel 2 Toepassingsbereik

Deze beleidsregel is aanvullend op de bij wet voorschreven vergunningsvrije mogelijkheden en de in het omgevingsplan opgenomen mogelijkheden tot tijdelijke huisvesting. Deze beleidsregel beschrijft de mogelijkheden om met een wijziging van het omgevingsplan of met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) het gebruik van bijbehorende bouwwerken bij woningen ten behoeve van huisvesting in de vorm van mantelzorg zonder mantelzorgverklaring, pre-mantelzorg en bijwonen met zelfstandige voorzieningen als familiewonen, bij wonen met zelfstandige voorzieningen door anderen/derden niet zijnde familiewonen.

Artikel 3 Aanvraag

1. De aanvraag voor bijwoning met zelfstandige voorzieningen wordt ingediend via het Omgevingsloket door de bewoner van de hoofdwooning.
2. De aanvraag bevat op grond van artikel 7.207b, tweede lid van de Omgevingsregeling naast de verplichte gegevens voor het indienen van een BOPA ook de volgende informatie en stukken:

- a. Bewijs van eigendom van het perceel van de woning waarop de aanvraag voor de bijwoning betrekking heeft en, voor zover van toepassing, bewijs dat de aanvrager gerechtigd is tot het doen van de aanvraag;
- b. Een beschrijving waarvoor de bijwoning wordt gebruikt: mantelzorg, pre-mantelzorg, familiewonen of bewoning door derden niet zijnde familiewonen en wat de onderlinge relatie is tussen de personen en het huishouden van de hoofdwoning;
- c. Indien er reeds sprake is van een bestaande vergunningsvrije mantelzorgwoning/ mantelzorgsituatie op het perceel, dan dient dit opgenomen te worden bij de beschrijving onder b, alsmede worden opgenomen op de situatietekening van de bestaande situatie;
- d. De door de eigenaar/eigenaren van het perceel te ondertekenen verklaring over onder andere de gevolgen en verplichtingen na afloop van de instandhoudingstermijn (deze verklaring is als separate bijlage opgenomen bij deze beleidsregel);
- e. Beschrijving van het beoogde en het huidige gebruik van het bouwwerk en de bijbehorende gronden waarop de aanvraag betrekking heeft;
- f. Informatie die aantoont dat de zelfstandige bijwoning met voorzieningen levensloopbestendig is of wordt gemaakt;
- g. Plattegrond van het bouwwerk van de bestaande situatie voorzien van de gebruiksoppervlakte in m² en bruto inhoud in m³;
- h. Plattegrond van het bouwwerk in de nieuwe situatie voorzien van gebruiksoppervlakte in m², bruto inhoud in m³ en vermelding van rookmelders;
- i. Geveltekeningen inclusief hoogtemaatvoering;
- j. Situatietekening van het perceel met daarop aangegeven de nieuwe situatie met daarop:
 1. Afmeting van het perceel en bebouwd oppervlak van het gebouwerf;
 2. Situering van het bouwwerk ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde;
 3. Wijze van ontsluiten hoofdwoning/woning en bijwoning op de openbare weg;
 4. Aanwezige bebouwing op het perceel/bebouwd erf;
- k. Situatietekening van het perceel met daarop aangegeven de bestaande en toegevoegde parkeerplaatsen voor auto's, fietsen, afvalcontainers;
- l. Ruimtelijke onderbouw van een evenwichtige toedeling van functies aan locatie (ETFAL). Een voorwaarde is dat er geen sprake mag zijn van 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 vergunning betrekking heeft. Dit betekent ook dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- m. Persoons- en contactgegevens van beoogde bewoners;
- n. Gespreksverslag van de omgevingsdialoog met de belanghebbenden;
- o. Overeenkomst nadeelcompensatie met hoofdbewoner als vergunninghouder;
- p. Verzoek tot huisnummer (object kan tijdelijk een eigen huisnummer krijgen vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven);
- q. Alle tekeningen op schaal.

Artikel 4 Besluit

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

- a. Het adres van de woning met bijwoning met zelfstandige voorzieningen waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft;
- b. De eventuele voorwaarden en voorschriften die aan de omgevingsvergunning zijn verbonden;
- c. De overweging dat de 'bijwoning met zelfstandige voorzieningen' ondergeschikt is aan de hoofdwoning en er geen sprake is van een zelfstandige woning;
- d. De instandhoudingstermijn van maximaal 15 jaren na het onherroepelijk worden van het besluit;
- e. De verplichting tot het verwijderen van de woonvoorzieningen na verloop van de in de vergunning opgenomen termijn;
- f. De verwijzing naar een eventueel toegekende huisnummerbesluit.

Artikel 5 Voorwaarden

Als voorwaarde bij het besluit wordt in ieder geval opgenomen dat:

- a. De in de omgevingsvergunning opgenomen activiteit bijwoning met zelfstandige voorzieningen niet mag leiden tot een onevenredige verstoring van de openbare orde veiligheid of gezondheid;
- b. De in de omgevingsvergunning opgenomen activiteit bijwoning met zelfstandige voorzieningen niet mag leiden tot een verstoring van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het

- gebouw waaronder begrepen de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen (fysieke leefomgeving);
- c. De in de omgevingsvergunning opgenomen activiteit bijwoning met zelfstandige voorzieningen geen zelfstandige woning vormt, en een afhankelijke voorziening bij de hoofdwoning blijft;
 - d. Het gebouw waarin de activiteit bijwoning met zelfstandige voorzieningen is voorzien op één erf ligt met de hoofdwoning;
 - e. Er geen aparte inritten/erftoegangen of andere vormen van erfsplitsing worden gerealiseerd, waarbij geldt dat een reeds bestaande vergunde tweede inrit of erftoegangsweg aanwezig is op het erf voor de functie wonen, dan mag deze tweede inrit gebruikt worden om de bijwoning te ontsluiten;
 - f. Het gebouw waarin de activiteit bijwoning met zelfstandige voorzieningen is voorzien door maximaal 2 personen wordt bewoond;
 - g. De vergunninghouder eigenaar is van het totale perceel en gebouw, inclusief hoofdwoning en bijbehorende bouwwerken waar de activiteit bijwoning met zelfstandige voorzieningen is voorzien;
 - h. De vergunninghouder gedurende de instandhoudingstermijn van de omgevingsvergunning ingeschreven staat op het perceel in de BRP en zelf woonachtig is in de hoofdwoning of in het gebouw van de bijwoning;
 - i. De omgevingsvergunning is persoonsgebonden aan de vergunninghouder;
 - j. De omgevingsvergunning is niet overdraagbaar bij verkoop, verhuur, pacht, overdracht van de hoofdwoning of (een deel van) het perceel of een daarmee gelijk te stellen regeling;
 - k. De omgevingsvergunning wordt verleend voor een periode van maximaal 15 jaar, waarbij de einddatum van de omgevingsvergunning als DD-MM-JJJJ is opgenomen;
 - l. De omgevingsvergunning van de bijwoning met zelfstandige voorzieningen verleent geen recht op een permanente woonbestemming of permanent woongebouw;
 - m. De activiteit bijwoning met zelfstandige voorzieningen uitsluitend bestemd is voor de woonfunctie als huishouden en niet voor al dan niet bedrijfsmatige en/of sociaal- maatschappelijke activiteiten, waaronder begrepen woon-/zorgactiviteiten mag worden gebruikt;
 - n. Activiteiten zoals verslaafdenopvang, activiteiten waarbij zorg zal worden aangeboden aan derden (niet zijnde familie in de eerste graad van de hoofdbewoners), activiteiten gericht op begeleid wonen niet zijnde familie in de eerste graad van de hoofdbewoner zijn voorbeelden van ongewenste activiteiten;
 - o. Wijzigingen, waaronder beëindiging van de in de omgevingsvergunning opgenomen activiteit bijwoning met zelfstandige voorzieningen, uiterlijk binnen één maand na wijziging schriftelijk worden gemeld bij het bevoegd gezag;
 - p. De vergunninghouder een schriftelijke startmelding indient bij aanvang van de werkzaamheden en tevens een schriftelijke melding indient zodra de werkzaamheden zijn voltooid en de activiteit start via BAG-beheerders@gemert-bakel.nl;
 - q. Inschrijving in de Basisregistratie personen is voor alle bewoners op het erf verplicht inclusief van bijwonen. De Wet brp is van toepassing op alle vormen van bijwonen.

Artikel 6 Medewerking

Het college kan medewerking verlenen tijdelijke omgevingsvergunning, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de bijwoning met zelfstandige voorzieningen:
 1. wordt/is levensloopbestendig uitgevoerd;
 2. mag niet leiden tot een hogere parkeerdruk. Uitgangspunt is dat het parkeren volledig op eigen terrein wordt opgelost. De parkeernormen zoals opgenomen in de 'Nota parkeernormen Gemeert-Bakel 2017' of diens opvolger, ten tijde van het besluit op de aanvraag, zijn bepalend voor de berekening;
 3. wordt ingepast binnen de bestaande, bouw- en afwijkingmogelijkheden van het ter plekke geldende omgevingsplan, met een minimum van 30 m² en een maximum van 100 m².
- b. in afwijking van het bepaalde in artikel 6 onder a. sub 3. geldt dat, als in het landelijk gebied de bijwoning met zelfstandige voorzieningen niet past binnen het maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, binnen de bouw- en afwijkingmogelijkheden van het ter plekke geldende omgevingsplan, moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - i. in zijn geheel of in delen verplaatsbaar;
 - ii. niet kleiner zijn dan 30 m²;
 - iii. niet groter zijn dan 100 m²;
 - iv. uitsluitend levensloopbestendig uitgevoerd;
 - v. voor de maatvoering en bouweisen van deze bijwoning gelden de regels met betrekking tot een vergunningsvrije mantelzorgwoning uit het omgevingsplan gemeente Gemeert-Bakel;
- c. in afwijking van het bepaalde in artikel 6 onder a. sub 3. geldt dat, als in het stedelijk gebied de bijwoning met zelfstandige voorzieningen niet past binnen het maximaal toegestane oppervlakte

- aan bijbehorende bouwwerken, binnen de bouw- en afwijkingmogelijkheden van het ter plekke geldende omgevingsplan, moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden;
- i. in zijn geheel of in delen verplaatsbaar;
 - ii. niet kleiner zijn dan 30 m²;
 - iii. niet groter zijn dan 100 m²;
 - iv. uitsluitend levensloopbestendig uitgevoerd;
 - v. de stedenbouwkundige structuur van de omgeving wordt in acht genomen;
- d. er moet sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie (ETFAL) ten tijde van de besluitvorming;
 - e. het (deel van het) gebouw waarvoor de omgevingsvergunning is aangevraagd voldoet aan overige geldende wet- en regelgeving ten tijde van de besluitvorming;
 - f. het verzoek mag geen betrekking hebben op een woningsplitsing of perceelsplitsing waarbij het eigendom privaatrechtelijk is of zal worden gesplitst;
 - g. het hoofdgebouw waar de bijwoning met zelfstandige voorzieningen functioneel mee verbonden is moet een aanwezige en vergunde (bedrijfs)woning zijn;
 - h. er geen sprake is van bijwoningen bij een woning op een bedrijventerrein, recreatiepark en/of woonwagenlocatie;
 - i. op hetzelfde perceel mag geen sprake zijn van een reeds aanwezige of vergunde bijwoning met zelfstandige voorzieningen. Deze voorwaarde geldt niet als er sprake is van een vergunningsvrije mantelzorgsituatie.

Artikel 7 Nadere voorschriften en eisen

1. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd tot het verbinden van nadere voorschriften en voorwaarden aan de omgevingsvergunning.
2. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd tot het opleggen van nadere eisen met inachtneming van de regels en het bepaalde in artikel 5 en 6 aan:
 - a. de bouw- en goothoogte van bouwwerken;
 - b. de afmetingen van bouwwerken;
 - c. de situering van bouwwerken;
 - d. het aantal en de situering van parkeerplaatsen.

Artikel 8 Intrekken

1. Het college kan de omgevingsvergunning in ieder geval intrekken indien:
 - a. vergunninghouder een jaar na het onherroepelijk worden van het besluit geen gebruik heeft gemaakt van de vergunning;
 - b. de reeds gerealiseerde bijwoning met zelfstandige voorzieningen langer dan 1 jaar niet gebruikt is;
 - c. de bijwoning met zelfstandige voorzieningen wordt gebruikt in strijd met deze beleidsregels of de aan het besluit tot buitenplanse afwijking verbonden voorwaarden en voorschriften;
 - d. vergunninghouder is verhuisd of vaststaat dat deze gaat verhuizen binnen 2 maanden naar een ander adres.
2. Het college gaat niet tot intrekking over dan nadat het de betrokkene de gelegenheid heeft geboden binnen een daartoe te bepalen termijn van maximaal 3 maanden diens handelen alsnog in overeenstemming te brengen met de vergunning of ontheffing, onderscheidenlijk de voorschriften of algemene regels na te leven.

Artikel 9 Hardheidsclausule

Het college handelt overeenkomstig de beleidsregel alsmede op grond van artikel 4:84 van de Awb, 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 10 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt inwerking één dag na de bekendmaking van het vaststellingsbesluit, van de gemeente Gemert-Bakel.

Artikel 11 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: 'Beleidsregel bijwonen met zelfstandige voorzieningen Gemert-Bakel'.

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van Gemert-Bakel, d.d. 7 april 2026