

Beleidsregels wonen op eigen erf Tytsjerksteradiel 2025

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Tytsjerksteradiel;

overwegende,

- dat er in de gemeente Tytsjerksteradiel een tekort is aan betaalbare huurwoningen, koopwoningen en bouwpercelen. En dat de wachttijden voor huurwoningen en de prijs van koopwoningen hoog op lopen;
- dat het vooral voor jongeren moeilijk is geschikte huisvesting te vinden in het dorp en in onze gemeenschap;
- dat de gemeente inzet op de snelle realisatie van meer woningen, maar dat dit als gevolg van procedures nog enkele jaren zal vergen;
- dat het daarom wenselijk is om voor woningzoekenden ook een tijdelijke oplossing te bieden.

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

overwegende,

dat het wenselijk is om een beleidsregel vast te stellen voor de verlening van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van art. 5.1 Omgevingswet en art. 8.0a Bkl tijdelijk (maximaal 10 jaar) wordt afgeweken van het Omgevingsplan ten behoeve van een tijdelijke tweede woning op eigen erf.

Gelet op het bepaalde in artikel 4:81, eerste lid, 4:83 en 1:3, vierde lid van de Algemene wet bestuursrecht;

BESLUIT: Vast te stellen de 'Beleidsregels wonen op eigen erf Tytsjerksteradiel 2025'.

Artikel 1 Begrippen

1. **Achtererfgebied:** gebouwerf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het gebouwerf achter het hoofdgebouw te komen, waarbij als op een perceel meer gebouwen aanwezig zijn die noodzakelijk zijn voor het verrichten van de op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit op het perceel toegestane activiteiten of als het hoofdgebouw geen woning is, maar op het perceel wel een of meer op de grond staande woningen aanwezig zijn, voor het leggen van deze lijn bepalend is het hoofdgebouw, de woning of een van de andere hiervoor bedoelde gebouwen, waarvan de voorkant het dichtst is gelegen bij openbaar toegankelijk gebied. Conform bijlage I Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl);
2. **Bebouwde kom:** Het in de provinciale omgevingsverordening als 'bestaand stedelijk gebied' aangegeven gebied.
3. **Bebouwingsgebied:** achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;
4. **Besluit:** een besluit van het college om wel of niet mee te werken aan een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), in strijd met het omgevingsplan een (tijdelijk) bouwwerk als tweede woning in gebruik te nemen;
5. **BOPA:** een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, een activiteit waarmee wordt afgeweken van de regels van het (tijdelijk) omgevingsplan;
6. **College:** het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Tytsjerksteradiel;
7. **Erf:** het binnen de (woon)bestemming en tuinbestemming gelegen gedeelte van het bouwperceel, met uitzondering van het binnen het bouwvlak gelegen gedeelte van het bouwperceel;
8. **Familiewoning:** een woning op het erf van een hoofdgebouw, met als doel om familieleden tijdelijk dichtbij te huisvesten.
Tenminste één van de familieleden dient:
 - a. in de eerste graad bloedverwantschap staat tot een bewoner van de woning; of
 - b. pleegzorg als bedoeld in artikel 1.1 van de Jeugdwet ontvangt of ten minste een jaar voorafgaand aan het bereiken van de leeftijd waarop pleegzorg ophoudt heeft ontvangen van een bewoner van de woning.
9. **Hoofdgebouw:** gebouw, of bouwkundig en functioneel te onderscheiden gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor het verrichten van andere activiteiten dan bouwactiviteiten die op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit op het perceel zijn toegestaan en, als meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die toegestane activiteiten het belangrijkste is;
10. **Huishouden:** een alleenstaande dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren;

11. **Zij-erfgebied:** gebied tussen het verlengde van de oorspronkelijke voorgevel het verlengde van de zijgevel en de achtererfgrens.

Artikel 2 Aanvraag

De aanvraag omgevingsvergunning voor de BOPA voor een tijdelijke familiewoning op eigen erf gaat naast de voorgeschreven aanvraagvereisten in ieder geval vergezeld van de volgende informatie en stukken:

1. Adres en kadastrale gegevens van het hoofdgebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;
2. Een beschrijving van de familiare relatie tussen de bewoner(s) van de hoofdwoning en de toekomstige bewoner(s) van de familiewoning;
3. Een situatieschets van het perceel en de bestaande en nieuwe situatie.
4. Een plattegrond, gevels en doorsnede van het te gebruiken gebouw voor de familiewoning, voorzien van maatvoering en gebruikersfuncties van de ruimte;
5. Gegevens waaruit blijkt dat de toekomstige bewoner(s) van de familiewoning zich als woningzoekende heeft ingeschreven.

Artikel 3 Toetsingskader

De familiewoning moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. Maximaal één familiewoning bij een bestaande woning;
2. De familiewoning wordt gebruikt ten behoeve van de huisvesting van één huishouden;
3. Er is sprake van een familiare relatie in de eerste graad tussen de bewoner(s) van de hoofdwoning en de toekomstige bewoner(s) van de familiewoning;
4. Het bouwen, in stand houden en gebruiken van de familiewoning dient te voldoen aan de volgende eisen:
 - a. Gelegen binnen de bebouwde kom;
 - b. op de grond staand;
 - c. gelegen in het bebouwingsgebied.
 - d. voor zover op een afstand van niet meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:
 - i. 5 m;
 - ii. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw; en
 - iii. het hoofdgebouw;
 - e. voor zover op een afstand van meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw: als het bijbehorend bouwwerk of de uitbreiding daarvan hoger is dan 3 m: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 m, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 m en verder wordt begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] × 0,47) + 3;
 - f. op een afstand van meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied;
 - g. de ligging van een verblijfsgebied, bij meer dan een bouwlaag, alleen op de eerste bouwlaag;
 - h. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte;
 - i. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied niet meer dan:
 - i. bij een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied;
 - ii. bij een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²; en
 - iii. bij een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van 100 m².
 - j. uitbreiding van of gelegen aan of bij een hoofdgebouw, anders dan:
 - i. een woonwagen;
 - ii. een hoofdgebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit of de omgevingsplanactiviteit bestaande uit een bouwactiviteit is bepaald dat de vergunninghouder na het verstrijken van een bij die vergunning gestelde termijn verplicht is de voor de verlening van de vergunning bestaande toestand te hebben hersteld; of
 - iii. een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf door één huishouden;

5. het gebruiken van een bestaand bouwwerk voor huisvesting van familieleden als het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit op die locatie in het hoofdgebouw wonen toelaat;
6. Parkeren moet op eigen terrein worden opgelost;
7. Voor realisatie van een familiewoning bij een woning die is aangemerkt als rijksmonument is een erfinrichtingsplan verplicht en is een positief advies van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed noodzakelijk;
8. De familiewoning dient te voldoen aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Artikel 4 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Bij bouwen en gebruiken van de familiewoning dient er sprake te zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locatie zoals bedoeld in afdeling 5.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Hiermee wordt onder meer bedoeld:

1. De familiewoning mag niet leiden tot een onevenredige verstoring van de parkeersituatie, openbare orde, veiligheid, gezondheid of tot een onaanvaardbaar woon- en leefmilieu ter plaatse en/of in de directe omgeving;
2. Er mag geen onevenredige afbreuk plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende (woon)erven, bedrijven of bedrijvigheid;
3. De familiewoning moet passen in het straat- en bebouwingsbeeld. Dit wordt beoordeeld door de gemeentelijke stedenbouwkundige;
4. Er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de landschappelijke waarden. Dit wordt beoordeeld door de gemeentelijke landschappelijk adviseur.

Artikel 5 Voorwaarden in het besluit

In het besluit tot verlenen van de BOPA voor een familiewoning vermeldt het college in ieder geval de volgende voorwaarden:

1. De voorwaarde dat de omgevingsvergunning komt te vervallen als een van de volgende situaties zich voordoet:
 - a. na een periode van 10 jaar (gerekend vanaf de datum van het besluit);
 - b. wanneer de familiere situatie beëindigd wordt. Bijvoorbeeld bij overlijden of verhuizing van de bewoner(s) van het hoofdgebouw.
2. De voorwaarde dat de omgevingsvergunning persoonsgebonden is en de familiewoning enkel gebruikt kan worden door de op het aanvraag formulier aangegeven bewoner(s). De vergunning kan niet worden overgedragen of verkocht aan derden.
3. De voorwaarde dat de familiewoning enkel gebruikt mag worden ten behoeve van wonen. Nevenactiviteiten of andere activiteiten zijn niet toegestaan.

Het vervallen van de omgevingsvergunning heeft tot gevolg dat de familiewoning binnen een termijn van 12 weken moet worden verwijderd of dat de woonvoorzieningen, zoals een keuken of badkamer, moeten worden verwijderd.

Artikel 6 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 7 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking een dag na de bekendmaking van het besluit.

Artikel 8 vervallen beleidsregel

Deze beleidsregels zal worden ingetrokken als de 'Wet Versterking regie volkshuisvestiging' (36.512) wordt aangenomen en het realiseren van familiewoningen op grond van landelijke regels vergunningsvrij wordt.

Artikel 9 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: "Beleidsregel wonen op eigen erf Tytsjerksteradiel 2025'.

Aldus besloten in de vergadering van burgemeester en wethouders van de gemeente Tytsjerksteradiel d.d. 16 december 2025

*Waarnemend burgemeester,
Mw. T. Schokker-Strampel*

*gemeentesecretaris,
Dhr. Drs. J. Krul*