

Beleidsregel bijwonen met zelfstandige voorzieningen 2025 gemeente Voorne aan Zee

Artikel 1 Begrippen

- a. *besluit*: een besluit van het college van burgemeester en wethouders om wel of niet mee te werken aan een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA), om bestaande bebouwing of bestaande bebouwingsmogelijkheden (op grond van het omgevingsplan) als bijwoning met zelfstandige voorzieningen in gebruik te nemen of te realiseren;
- b. *buitenplanse omgevingsactiviteit*: is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningvrij voor het bouwen is;
- c. *college*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Voorne aan Zee;
- d. *bijwoning met zelfstandige voorzieningen*: een ondergeschikte extra wooneenheid voor maximaal 2 personen, waarbij (meerderjarige) kinderen aanvullend wel zijn toegestaan, in de hoofdmassa, de aanbouw, de uitbouw, een (al dan niet vrijstaand) bijgebouw van een hoofdwoning of een tijdelijk verplaatsbaar bouwwerk (die rechtens mogen bestaan), zonder eigen erf of erftoegang ten behoeve van de extra wooneenheid. Tevens is de bijwoning met zelfstandige voorzieningen aangesloten op de nutsvoorzieningen van de hoofdwoning;
- e. *familiaire verwantschap*: een familiale relatie tussen personen;
- f. *zelfstandige woning (ook wel hoofdwoning of bedrijfswoning)*: een woonruimte welke 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.

Artikel 2 Vooroverleg

Voordat een aanvraag voor een bijwoning met zelfstandige voorzieningen kan worden ingediend, dient vooroverleg met de gemeente plaats te vinden. U kunt uw plan online indienen via de website van het omgevingsloket. Onder het kopje "verken uw idee". Dit vooroverleg gaat vergezeld van de volgende stukken:

1. omschrijving van de eigendomssituatie;
2. schetstekening van de huidige en toekomstige gewenste situatie met bijbehorende afmetingen (lengte, breedte en hoogte.). Het gaan dan ook om tekeningen van alle gevels van het bouwwerk dat u wilt bouwen of gebruiken ten behoeve van bijwoning met zelfstandige voorzieningen en de gevels van gebouwen ernaast. Daarnaast levert u tekeningen aan van details die het gezicht van het bouwwerk bepalen;
3. foto's van de bestaande situatie en de gebouwen ernaast;
4. beschrijving van uw plannen;
5. overzicht van het materiaal en de kleuren die u aan de buitenkant wilt gebruiken;
6. tekening waarin wijzigingen zijn aangegeven (slooptekening).

Artikel 3 Aanvraag

De aanvraag voor een bijwoning met zelfstandige voorzieningen wordt ingediend via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). 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 bijwoning betrekking heeft en, voor zover van toepassing, bewijs dat de aanvrager gerechtigd is tot het doen van de aanvraag;
- b. volledige (persoons)gegevens van de bewoner(s) van de bijwoning en de hoofdwoning en de verwantschap tussen hen;
- c. de door de eigenaar/eigenaren van het perceel te ondertekenen verklaring over onder andere de gevolgen na afloop van de instandhoudingstermijn;
- d. gespreksverslag van de omgevingsdialoog met de belanghebbenden;
- e. situatietekening met daarop aangegeven de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de parkeerplaats als bedoeld in artikel 5 onder b van deze beleidsregel;
- f. situatietekening van de bijwoning met zelfstandige voorzieningen voorzien van maatvoering en bebouwingsoppervlakte;
- g. plattegrondtekeningen (bestaand en nieuw) voorzien van maatvoering en gebruiksfuncties van de ruimten;
- h. gevelaanzichten (bestaand en nieuw) voorzien van maatvoering;

- i. doorsnedetekeningen (bestaand en nieuw) voorzien van maatvoering;
- j. foto's van de locatie in relatie met de omgeving;
- k. beschrijving van de plannen.

Artikel 4 Besluit

In het besluit tot verlenen van de BOPA voor een bijwoning met zelfstandige voorzieningen vermeldt het college in ieder geval de volgende informatie:

- a. het adres van de bijwoning met zelfstandige voorzieningen waarop de BOPA betrekking heeft;
- b. de eventuele voorwaarden en voorschriften die aan de BOPA 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.

Artikel 5 Voorwaarden

Als voorwaarde bij het besluit wordt in ieder geval opgenomen:

- a. Dat de omgevingsvergunning niet mag 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 vergunning betrekking heeft. Dit betekent ook dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- b. De bijwoning met zelfstandige voorzieningen is nooit een zelfstandige woning, maar moet altijd een afhankelijke voorziening bij de zelfstandige woning blijven en mag door maximaal 2 personen worden bewoond, waarbij (meerderjarige) kinderen aanvullend wel zijn toegestaan;
- c. 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 bijwoning met zelfstandige voorzieningen aangesloten op de nutsvoorzieningen van de hoofdwoning;
- d. De omgevingsvergunning wordt verleend aan de eigenaar van het perceel voor een periode van maximaal 15 jaar;
- e. De tijdelijke wooneenheid geeft in geen geval recht op een permanente woonbestemming en/of woongebruik;
- f. De vergunninghouder is eigenaar van het perceel met daarop de hoofdwoning;
- g. De vergunninghouder dient tijdens de instandhoudingstermijn 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);
- h. De vergunning is niet overdraagbaar bij overdracht van de zelfstandige woning;
- i. De bijwoning is bedoeld voor de functie wonen, niet voor (ondergeschikte) bedrijfsmatige en/of maatschappelijke (woon/zorg-)activiteiten;
- j. Indien de bijwoning als (pré-)mantelzorgwoning wordt gebruikt, zijn respectievelijk de geldende regels uit het omgevingsplan gemeente Voorne aan Zee (bruidsschat) en de *Beleidsregel pré-mantelzorgwoningen 2025 gemeente Voorne aan Zee* van toepassing. In dat geval is voorliggende regeling niet van toepassing;
- k. 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 6 Medewerking

Het college verleent medewerking aan een aanvraag voor een BOPA, voor een bijwoning met zelfstandige voorzieningen, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er is sprake van een familiale verwantschap tussen de toekomstige gebruiker(s) van de bijwoning en de bewoners van het hoofdpand;
- b. de bijwoning met zelfstandige voorzieningen:
 - 1. beschikt over minimaal één eigen parkeerplaats op het perceel. Deze parkeerplaats is aanvullend ten opzichte van de bestaande parkeerplaats(en) bij de hoofdwoning/bedrijfswoning;
 - 2. voldoet aan de maximale bebouwingspercentages zoals opgenomen in het omgevingsplan voor de betreffende locatie;
 - 3. wordt gerealiseerd middels geconcentreerd en geclusterd bouwen, waarbij de afstand tot het hoofdgebouw minder dan 25 meter bedraagt. Daarnaast moet de bijwoning met zelfstandige voorzieningen stedenbouwkundig worden getoetst;
 - 4. in zijn geheel of in delen verplaatsbaar, tenzij in bestaande bebouwing gerealiseerd of in een gebouw dat nog kan worden gebouwd op basis van de bouwmogelijkheden van het omgevingsplan;

5. wordt volgens de erfbouwingsmogelijkheden in het omgevingsplan gebouwd, waarbij in specifieke gevallen hiervan kan worden afgeweken, zoals bij gebruik van bestaande bebouwing of kleine percelen;
 6. kan gebruikt worden door minder validen;
 7. bevat geen balkon of dakterras;
 8. heeft de woonfunctie op de begane grond, met de mogelijkheid voor opslag;
 9. voldoet aan de technische bouwregels voor een mantelzorgwoning in het Bbl;
- c. de aanvrager voert een omgevingsdialoog met de burens en doet hiervan verslag bij de omgevingsvergunningaanvraag;
 - d. de bewoners van de bijwoning staan op het adres van de bijwoning ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP). Daarnaast wordt de bijwoning geregistreerd in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). De initiatiefnemer van de bijwoning met zelfstandige voorzieningen vraagt dit aan;
 - e. er moet sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie;
 - f. er mag geen sprake 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;
 - g. nadere eisen: burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, met inachtneming van de regels en het bepaalde in artikel 4 en 5, nadere eisen te stellen aan:
 1. de bouw- en goothoogte van bouwwerken;
 2. de afmetingen van bouwwerken;
 3. de situering van bouwwerken;
 4. het aantal en de situering van parkeerplaatsen.

Artikel 7 Weigering

Het college weigert onder andere medewerking aan een aanvraag voor de BOPA voor een bijwoning met zelfstandige voorzieningen indien:

- a. het verzoek niet voldoet aan de in artikel 6 gestelde voorwaarden;
- b. het verzoek betrekking heeft op een woningsplitsing;
- c. de door de eigenaar ondertekende verklaring als bedoeld in artikel 3 onder c 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, geen zelfstandige woning betreft;
- 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 functies aan de betreffende locatie;
- g. de bijwoning met zelfstandige voorzieningen op een bedrijventerrein wordt gerealiseerd;
- h. de bijwoning met zelfstandige voorzieningen bij (solitaire) recreatiewoningen wordt gerealiseerd;
- i. de bijwoning met zelfstandige voorzieningen wordt gebruikt voor de huisvesting van andere doelgroepen die geen familiair verwantschap hebben met de bewoner van de hoofdwooning.

Artikel 8 Intrekking

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 bijwoning met zelfstandige voorzieningen langer dan een jaar niet gebruikt is;
 - c. de bijwoning met zelfstandige voorzieningen wordt gebruikt in strijd met deze beleidsregels of de aan het besluit tot BOPA 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 9 Vervallen

1. Het besluit voor de BOPA voor een bijwoning met zelfstandige voorzieningen vervalt:
 - a. na 15 jaar;
 - b. na verhuizing van de bewoner van de bijwoning of de hoofdbewoner;

2. Als het besluit voor de BOPA voor een bijwoning met zelfstandige voorzieningen vervalt, wordt het gebruik van de bijwoning na 6 maanden beëindigd;
3. Als het besluit voor de BOPA voor een bijwoning met zelfstandige voorzieningen vervalt, moet de woning/tijdelijke unit worden afgebroken/verwijderd. In het geval van een bijwoning in een permanent (vrijstaand) bijbehorend bouwwerk moeten de woonvoorzieningen (zoals keuken of badkamer) binnen zes maanden verwijderd zijn, zodanig dat er geen sprake meer is van een zelfstandige woonruimte. Een tijdelijke bijwoning dient binnen zes maanden te worden verwijderd.

Artikel 10 Meldplicht

Bij het vervallen van het besluit voor de BOPA voor een bijwoning met zelfstandige voorzieningen dient de eigenaar van het perceel of de bewoner van de bijwoning het gemeentebestuur schriftelijk of per e-mail op de hoogte te stellen.

Artikel 11 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 12 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt inwerking één dag na de bekendmaking van het vaststellingsbesluit.

Artikel 13 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: "Beleidsregel bijwonen met zelfstandige voorzieningen 2025 gemeente Voorne aan Zee".

Toelichting

1. Inleiding

In paragraaf 4.2 van de op 17 april 2025 vastgestelde omgevingsvisie geeft de gemeente Voorne aan Zee aan dat het realiseren van *passend wonen voor iedereen* een belangrijk thema is. Daarbij wordt gekeken naar de woningvoorraad, met aandacht voor de beschikbaarheid van woningen in relatie tot de woonbehoefte in de verschillende steden en dorpen, de huisvesting van diverse doelgroepen, de betaalbaarheid en het type woningen. Steeds vaker ontvangt de gemeente verzoeken van generaties die samen op één perceel willen wonen. Dit is echter vaak strijdig met het omgevingsplan, waarin is bepaald dat een woning en/of perceel slechts door één huishouden gebruikt mag worden. Ook in situaties zonder verwantschap kan een bijwoning voorzien in de behoefte aan extra woonruimte. Daarom acht de gemeente het wenselijk om een nieuwe beleidsregel vast te stellen voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Hiermee kan tijdelijk, voor maximaal vijftien jaar, worden afgeweken van het omgevingsplan ten behoeve van de realisatie van een bijwoning met zelfstandige voorzieningen.

2. De bijwoning met zelfstandige voorzieningen nader toegelicht

Deze beleidsregel heeft betrekking op het mogelijk maken van een bijwoning met zelfstandige voorzieningen. In de regelgeving die verschillende gemeenten in het land hebben ontwikkeld voor het toestaan van bijwoningen met zelfstandige voorzieningen, bestaat geen eenduidigheid. Andere termen voor een bijwoning zijn: meer-generatiewoning, buidelwoning of kangoeroewoning. Kern is het realiseren van: een ondergeschikte wooneenheid (afhankelijke woonvoorziening) voor maximaal 2 personen in de hoofdmassa, de aanbouw, de uitbouw, een (al dan niet vrijstaand) bijgebouw van een hoofd woning (die rechtens mag bestaan) of een tijdelijk verplaatsbare extra wooneenheid, zonder eigen erf of erftoegang ten behoeve van de extra wooneenheid. Er is geen gemeenschappelijk gebruik van verblijfsruimten en sanitaire voorzieningen. Overigens worden de oorspronkelijke hoofd woning en de bijwoning met zelfstandige voorzieningen ruimtelijk als één woning beschouwd voor wat betreft de toepassing van het omgevingsplan en de Omgevingswet. Naast het maximale aantal van twee personen, zijn aanvullend (meerderjarige) kinderen toegestaan.

Een voorwaarde die gesteld wordt is dat de bijwoning met zelfstandige voorziening gerealiseerd wordt binnen de bestaande bebouwing of binnen de bestaande bebouwingsmogelijkheden volgens het Omgevingsplan of bruidsschat en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Dit om te voorkomen dat de nieuwe situatie leidt tot een verdere (ongewenste) verstening van de omgeving. Daarnaast wordt alleen medewerking gegeven wanneer er sprake is van een familiale verwantschap tussen de toekomstige gebruiker(s) van de bijwoning en de bewoners van het hoofdpand.

Verder is een bijwoning met zelfstandige voorzieningen altijd een afhankelijke voorziening bij een zelfstandige woning en nooit een zelfstandige woning. Het beleid voor het creëren van bijwoningen is

immers niet bedoeld om zomaar overal extra woningen te realiseren. Een bijwoning kan dan ook niet als zelfstandige woning worden verkocht. Ook dient er in alle gevallen sprake te zijn van één erf. Dus geen aparte inrit/erftoegang of andere vormen van erfsplitsing. Een bijwoning telt ook niet mee als zelfstandige woning in de gemeentelijke woningvoorraad. Een bijwoning wordt wel geregistreerd in de BAG en kan, indien daar behoefte aan is een tijdelijk huisnummer krijgen. De persoon/personen die de bijwoning gaat/gaan bewonen dien(t)(en) ingeschreven te staan in het BRP op het betreffende adres. Twee weigeringsgronden voor de omgevingsvergunning zijn wanneer de bijwoning met zelfstandige voorzieningen wordt gerealiseerd op een bedrijventerrein of recreatiepark, of wanneer de bijwoning met zelfstandige voorzieningen wordt gebruikt voor de huisvesting van andere doelgroepen die geen familiair verwantschap hebben met de bewoner van de hoofd woning.

Hoewel de hoofd- en bijwoning inclusief buitenruimte in ruimtelijke zin dus als één woning plus één buitenruimte worden beschouwd, is dit uit oogpunt van juridisch gebruik niet het geval. Er is immers sprake van een tweede huishouden, juist omdat er geen gemeenschappelijk gebruik van verblijfsruimten is. Om deze reden dient voor de realisatie van een bijwoning met zelfstandige voorzieningen een buitenplanse afwijkingsprocedure van het omgevingsplan (BOPA) te worden gevolgd.

3. Kanttekeningen

De beleidsregel biedt ruimte voor een bijwoning met zelfstandige voorzieningen en dat is om eerdergenoemde redenen gewenst. Toch zijn er kanttekeningen bij het voorstel te plaatsen. Meerdere huishoudens in één woning kunnen namelijk ook als ongewenst worden beschouwd. De argumenten daarvoor liggen in de opbouw van een woonwijk of straat, waarbij verwachtingen over levensdynamiek (zoals bijvoorbeeld drukte in en om de woning), vervoersbewegingen, parkeervoorzieningen, inrichting van de openbare buitenruimte en andere voorzieningen, een rol spelen. Toch prevaleert het recht op wonen (op dit moment) boven andere doelstellingen. Om enerzijds het realiseren van bijwoningen mogelijk te maken, maar anderzijds te voorkomen dat stedenbouwkundig onwenselijke situaties ontstaan, wordt de realisatie van een bijwoning onder voorwaarden mogelijk gemaakt.

4. Verschil mantelzorgwoning, pre-mantelzorgwoning en bijwoning met zelfstandige voorzieningen.

Een mantelzorgwoning kan vergunningsvrij worden gerealiseerd op basis van het Rijksbeleid, dat doorwerkt in de Omgevingswet. Het onderscheid tussen een pré-mantelzorgwoning en een bijwoning is niet ruimtelijk, aangezien beide de mogelijkheid bieden om op één woonadres twee huishoudens te huisvesten. Het verschil zit in de aanleiding: bij een mantelzorgwoning is er al sprake van het verlenen van mantelzorg, terwijl een pré-mantelzorgwoning bedoeld is voor situaties waarin binnen tien jaar mantelzorg nodig wordt verwacht, bijvoorbeeld door het bereiken van de leeftijd van 70 jaar of het hebben van een progressief ziektebeeld. Voor een pré-mantelzorgwoning moet bij de gemeente Voorne aan Zee een vergunning worden aangevraagd op basis van de *Beleidsregels pré-mantelzorgwoningen 2025 Voorne aan Zee*. De regeling waar voorliggend document op ziet, betreft de bijwoning met zelfstandige voorzieningen. In tegenstelling tot (pré-)mantelzorgwoningen is de bijwoning geschikt voor iedereen, ongeacht leeftijd. Voorwaarde is wel dat er sprake moet zijn van familiair verwantschap tussen de hoofdbewoner en de bewoner van de bijwoning. Bovendien is de toegestane periode van tijdelijkheid verruimd van tien naar vijftien jaar en bestaat er geen direct verband met de vergunningsvrije (pré-)mantelzorgwoning.

5. Wettelijk kader

In de Omgevingswet is per 2024 de zogenoemde kruimelgevallenregeling vervallen. Standaard geldt nu de reguliere procedure (en daarmee ook voor een verzoek op basis van deze beleidsregel). Binnen de Omgevingswet kan het college van een omgevingsplan afwijken middels een BOPA. Het is wenselijk om bijwoningen zowel binnen als buiten de bebouwde kom toe te staan en hiervoor beleid te formuleren, waardoor bij de beoordeling van een aanvraag een eenduidige belangenafweging kan plaatsvinden. De beleidsregels vormen het toetsingskader voor het al dan niet afwijken van het omgevingsplan.

6. Vertrouwen

Het omgevingsplan van de gemeente voorziet niet in de mogelijkheid om een tweede woning op het erf van de hoofd woning te bouwen. De gemeente werkt daar in het algemeen ook niet aan mee. De gemeente vindt het wel belangrijk dat de burgers kunnen wonen en naar vermogen meedoen in de samenleving. De beleidsregel is dan ook ingestoken op vertrouwen, in plaats van wantrouwen. Oneigenlijk gebruik van de beleidsregel is niet te allen tijde uit te sluiten, de voorwaarden waaronder medewerking wordt verleend zijn wel eenduidig en strikt geformuleerd.

Toch is het belangrijk om te (blijven) kijken in hoeverre het beleid van 'ja mits' het gewenste effect heeft. Ook dienen de schaduwkanten te worden gemonitord. Het aantal vergunningaanvragen en de

beoordeling van de aanvragen wordt goed geregistreerd en periodiek wordt gekeken of het beleid voldoet aan de verwachtingen. Dit is belangrijk om wellicht het beleid of de spelregels (in de toekomst) te kunnen bijstellen.

7. Risico's voor initiatiefnemers

Verruiming van de mogelijkheden betekent tot slot niet, dat de gemeente ook alle verantwoordelijkheid naar zich toe trekt. Iedereen die betrokken is, in het bijzonder de beoogde gebruiker(s) van de bijwoning, dient zich terdege te realiseren dat na ommekomst van de instandhoudingstermijn voortgezet gebruik van de bijwoning met zelfstandige voorzieningen niet meer is toegestaan. Om die reden is in de beleidsregel de verplichting opgenomen, dat het verzoek alleen gehonoreerd kan worden indien het verzoek vergezeld gaat van een ondertekende verklaring ten aanzien van toekomstige risico's. Deze verplichte verklaring is als bijlage opgenomen in de beleidsregel.

De kosten voor aanpassing of uitbreiding van de woning of voor plaatsing van een woonunit zijn voor de initiatiefnemer. Voor de afgifte van de vergunning worden de geldende leges in rekening gebracht.

Bij het creëren van een bijwoning met zelfstandige voorzieningen moeten huishoudens er rekening mee houden dat de volgende aspecten aan de orde kunnen zijn:

- Gevolgen voor uitkeringen en toeslagen (bv kostendelersnorm);
- Gevolgen voor indicaties voor zorg en ondersteuning;
- Belastingzaken (bv aanslagen, eigenwoningregeling en box 3);
- Mogelijke wijziging WOZ-waarde;
- Verhuurzaken (o.a. huurbescherming bij huurovereenkomst);
- Hypotheek & hypotheekvoorwaarden;

Nadrukkelijk dienen initiatiefnemers zich dus te realiseren dat de bovenstaande zaken en wellicht meer (persoonlijke) omstandigheden bij het realiseren van een bijwoning met zelfstandige voorzieningen (vergaande/privaatrechtelijke) gevolgen kan hebben. Met het geven van vertrouwen doen we ook een beroep op het burgerschap van inwoners om dus goed de voor- en nadelen in overweging te nemen. De risico's (en toekomstige risico's) zijn daarbij volledig voor rekening van de initiatiefnemer(s). Advies is dat partijen zich hierover goed laten informeren door bijvoorbeeld een jurist of notaris.

8. Nadeelcompensatie

Voor het realiseren van de bijwoning met zelfstandige voorzieningen is het sluiten van een nadeelcompensatieovereenkomst verplicht. Het verlenen van een omgevingsvergunning geldt namelijk als een schadeveroorzakende activiteit op grond van artikel 15.1 van de Omgevingswet. Op basis van Titel 4.5 van de Algemene wet bestuursrecht is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het vergoeden van eventuele schade voortvloeiend uit de schadeveroorzakende activiteit. Artikel 13.3c van de Omgevingswet biedt het bestuursorgaan de mogelijkheid om deze kosten door te leggen aan degene die de activiteit uitvoert. De kosten die voortvloeien uit eventuele schade door het verlenen van de omgevingsvergunning worden via een nadeelcompensatieovereenkomst verhaald op de initiatiefnemer. Wanneer het bestuursorgaan het voorstelbaar acht dat de realisatie van de bijwoning tot niet meer dan 4% waardeverlies (schade) leidt per risicogevoelig object, en het waardeverlies daarmee onder het 'normaal maatschappelijk risico' valt, kan na beoordeling van het bestuursorgaan worden afgezien van de verplichting tot het sluiten van een nadeelcompensatieovereenkomst.

De vergunde BOPA geldt voor een periode van maximaal 15 jaar. Bij vergunningverlening kan in de BAG opgenomen worden dat het om een bijwoning gaat. Als de voorziening na vijftien jaar nog aanwezig is, dan is er op basis van de huidige wet- en regelgeving de mogelijkheid om handhavend op te treden of de situatie te legaliseren. Hoe de wet- en regelgeving er echter over vijftien jaar uit ziet en wat dit betekent voor de dan gerealiseerde bijwoning, is nu niet te voorspellen.

Artikelsgewijze 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

Voor het toepassen van deze beleidsregel is van belang dat er vooroverleg plaatsvindt met de gemeente. In dit artikel wordt beschreven waar het plan kan worden ingediend en welke informatie en/ of documenten benodigd zijn voor het vooroverleg.

Artikelsgewijze toelichting artikel 3

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-/gespreks-)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 4

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 bijwoning met zelfstandige voorzieningen zich exact bevindt en welke voorwaarden zijn opgelegd.

Artikelsgewijze toelichting artikel 5

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. Vanuit milieukundig oogpunt wordt getoetst op de relevante milieuaspecten ten behoeve van een goed woon- en leefmilieu voor de bewoners van de bijwoning. Tevens mag er geen onevenredige afbreuk plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van de belendende 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 6 en 7

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 bijwoning met zelfstandige voorzieningen mag alleen bewoond worden door iemand die een familiair verwantschap heeft met de bewoners van het hoofdpand.
- De bijwoning met zelfstandige voorzieningen moet voldoen aan de maximale bebouwingspercentages zoals opgenomen in het omgevingsplan voor de betreffende locatie.
- Voor een bijwoning met zelfstandige voorzieningen wordt een parkeernorm van '1' gehanteerd (conform de op dit moment vigerende beleidsregel pre-mantelzorgwoningen). Dit is lager dan het parkeerbeleid op dit moment voorschrijft. 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 bijwoning met zelfstandige voorzieningen is toegestaan binnen een bestaand bijgebouw of de bestaande bebouwingsmogelijkheden 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 binnen de maatvoering zoals die is opgenomen in de bouwregels voor woningen danwel 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 in afwijking van de toegestane oppervlakte bijgebouwen of bebouwingsmogelijkheden 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. Bij afwijken van de regels de bouw- en afwijkingsmogelijkheden van het ter plekke geldende omgevingsplan, wordt getoetst aan specifieke voorwaarden en moet de tijdelijke bijwoning met zelfstandige voorzieningen na 15 jaar of eerder worden verwijderd. Bebouwing op grond van het omgevingsplan mag daarentegen blijven staan, maar na 15 jaar niet meer gebruikt 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 bijwoning 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 voor de relevante ETFAL onderdelen een onderbouwing geven.

- 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 bijwoning met zelfstandige voorzieningen moet functioneel verbonden zijn met de bestaande als hoofdgebouw aan te merken woning of bedrijfs-woning. Het is daarmee een afhankelijke of ondergeschikte woonvoorziening bij de hoofd woning of bedrijfswoning.
- 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 onder andere het gebruik van de bijwoning met zelfstandige voorzieningen na afloop 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 mantelzorgwoning of pre-mantelzorgwoning is niet toegestaan, met andere woorden: bij een hoofd woning/bedrijfswoning is het aantal onderge-schikte wooneenheden 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.
- Daarnaast wordt geen medewerking verleend aan het realiseren van een bijwoning met zelfstandige voorzieningen op een bedrijventerrein of bij (solitaire) recreatiewoningen. Een bijwoning met zelfstandige voorzieningen kan wel worden toegestaan bij een bedrijfswoning, zijnde een zelfstandige woning zoals bedoeld in artikel 1, onder f. Dit betekent dat een dergelijke bijwoning wel mogelijk is op een recreatiepark voor zover deze behoort bij een bedrijfswoning, maar niet bij (solitaire) recreatiewoningen. Op bedrijventerreinen is het realiseren van een bijwoning met zelfstandige voorzieningen in alle gevallen uitgesloten.
- Medewerking wordt eveneens geweigerd als de bijwoning met zelfstandige voorzieningen wordt gebruikt voor de huisvesting van andere doelgroepen die geen familiair verwantschap hebben met de bewoner van de hoofd woning.

Artikelsgewijze toelichting artikel 8

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 9

Dit artikel regelt in welke gevallen de verleende buitenplanse afwijking vervalt. Indien de afwijking vervalt, wordt in dit artikel tevens de termijn vastgesteld waarbinnen het gebruik van de bijwoning moet worden beëindigd en de voorzieningen moeten worden verwijderd.

Artikelsgewijze toelichting artikel 10

Dit artikel bepaalt dat de eigenaar van het perceel of de bewoner van de bijwoning het gemeentebestuur op de hoogte stelt wanneer de buitenplanse afwijking vervalt.

Artikelsgewijze toelichting artikel 11

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 12

Dit artikel regelt de inwerkingtreding van deze beleidsregel, namelijk één dag na de bekendmaking.

Artikelsgewijze toelichting artikel 13

Dit artikel geeft aan hoe de beleidsregel moet worden aangehaald.

Bijlage als bedoeld in artikel 3 onder c van de beleidsregel

VERKLARING

Behorende bij het verzoek om medewerking van burgemeester en wethouders van Voorne aan Zee bij het realiseren van een bijwoning met zelfstandige voorzieningen als bedoeld in de beleidsregel 'Beleidsregel bijwoning met zelfstandige voorzieningen Voorne aan Zee 2025'

Ondergetekende(n) verklaart/verklaren:

1. kennis te dragen van de navolgende gevolgen verbonden aan hun verzoek:
 - a. dat de instandhoudingstermijn voor de bijwoning met zelfstandige voorzieningen geldt voor een periode van maximaal 15 jaar na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning en dat deze termijn niet verlengd kan worden;
 - b. dat voortzetting van het gebruik van de bijwoning met zelfstandige voorzieningen hierna niet meer is toegestaan;
 - c. na het verstrijken van de instandhoudingstermijn van 15 jaar dient de bestaande toestand hersteld te zijn zoals deze aanwezig was voor de verlening van de omgevingsvergunning;
 - d. dat de bestaande situatie niet hersteld hoeft te worden indien na het verstrijken van de instandhoudingstermijn van 15 jaar voldaan wordt aan de dan geldende voorschriften voor vergunningsvrije mantelzorgwoningen en er sprake is van mantelzorg;
2. de hieraan in de toekomst verbonden risico's te accepteren als komend voor hun rekening en risico (te denken valt aan het Huurrecht, belastingen en de kostendelersnorm);
3. de gemeente actief te informeren over alle veranderingen die van invloed kunnen zijn op de toepassing van de beleidsregel (zoals bijvoorbeeld de beëindiging van het wonen in de bijwoning);
4. de bewoner(s)/gebruiker(s) van de bijwoning met zelfstandige voorzieningen zich inschrijven op dit woonadres bij de gemeente Voorne aan Zee.

Ondertekening

[Plaats] _____ [Datum]

Naam	Handtekening	Eigenaar/eigenaren perceel