

MOTIE

Voorstel # <i>raadsgriffie</i>	<i>(In te vullen door de</i>
Naar aanleiding van agendapunt van de raad nr.8	
De raad van de gemeente Etten-Leur in vergadering bijeen d.d. 30 juni 2025	
Onderwerp: Kadernota 2026-2029 Kleine zelfstandige woonunits op erven en in tuinen	
De Raad, gehoord de beraadslaging, constaterende dat: • In andere gemeenten, zoals het Land van Cuijk, met succes ruimte is gecreëerd voor kleine zelfstandige woningen in tuinen of op erven, zonder dat er sprake hoeft te zijn van mantelzorg overwegende dat: • Mona Keijzer , minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening een wetsvoorstel heeft ingediend (‘Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting’) waarmee het vergunningsvrij bouwen van kleinbouw woningen in achtertuinten of op erven – niet alleen voor mantelzorgdoeleinden, maar ook voor eerstegraads familieleden – mogelijk wordt gemaakt • Er behoefte is aan flexibele, betaalbare en kleinschalige woonvormen voor bijvoorbeeld starters, ouderen, mantelzorgers en andere doelgroepen; • Het juridisch mogelijk is om in het omgevingsplan ruimte te maken voor bijzondere woonvormen (zoals ‘erfwonen’ of bijwoningen) met duidelijke voorwaarden; • Dergelijke woonvormen bijdragen aan beter ruimtegebruik, het stimuleren van generatiewonen en het verlichten van de druk op de reguliere woningmarkt;	
verzoekt het college: 1. Te onderzoeken op welke wijze, naar voorbeeld van het Land van Cuijk, ook in Etten-Leur ruimte kan worden gecreëerd voor kleine zelfstandige woningen (30–100 m²) in tuinen of op erven, zonder verplichte zorgrelatie maar met verwantschap; 2. In dit onderzoek aandacht te besteden aan voorwaarden zoals nutsvoorzieningen, parkeereis, gebruiksduur, levensloopgeschiktheid, verplaatsbaarheid en juridische borging binnen het omgevingsplan of via beleidsregels;	

3. De raad uiterlijk in Q1 2026 te informeren over de bevindingen en concrete voorstellen voor beleidsontwikkeling of planologische inpassing.

en gaat over tot de orde van de dag.

Ondertekening en naam:

Namens de fractie van het CDA,
Max Lambregts

Hieronder de regeling uit Land van Cuijk

Land van Cuijk – Beleidsregel bijwoning met zelfstandige voorzieningen (2024)

Woning voor maximaal 2 personen ·
Minimaal 30 m² en maximaal 100 m² groot ·
Verplicht aangesloten op de nutsvoorzieningen (gas, water en licht) van de hoofdwoning ·
Alleen bereikbaar over de grond van de hoofdwoning ·
Is mogelijk binnen de bestaande bouwmogelijkheden van het omgevingsplan ·
Als dit niet mogelijk is moet de woning helemaal of in delen (makkelijk) te verplaatsen zijn ·
Levensloopbestendig en gemakkelijk door minder validen te gebruiken woning ·
Er is plaats voor één extra parkeerplaats op eigen terrein. De bestaande parkeerplaatsen van de hoofdwoning niet meegerekend ·
Er mag geen aparte oprit worden aangelegd ·
Tijdelijke vergunning voor 15 jaar ·
De vergunninghouder is eigenaar van het stuk grond met daarop de hoofdwoning ·
De vergunning is persoonsgebonden en alleen toegestaan aan de personen genoemd in de tijdelijke omgevingsvergunning ·
De vergunning is niet overdraagbaar

Uitbreiding regeling (februari 2026)

“Bijwoningen met zelfstandige voorzieningen moeten voldoen aan een minimale vloeroppervlakte van 30 m² en een maximale van 100 m². Er wordt een parkeernorm van 1 gehanteerd, wat overeenkomt met de huidige pre-mantelzorgwoningenregeling ... Met dit nieuwe beleid wordt generatiewonen mogelijk. ...

- Voor iedereen toegankelijk: Er hoeft geen sprake te zijn van (toekomstige) mantelzorg
- Geen leeftijdsgrens: Iedereen, ongeacht leeftijd, kan gebruikmaken van de regeling.
- Langere gebruiksduur: De maximale gebruiksduur is verlengd van 10 naar 15 jaar.”

Kort samengevat – Wat deze beleidsregel biedt:

- Zelfstandige tuingevelwoning of bijgebouw van **30–100 m²**, met nutsvoorzieningen en parkeervoorziening van ¹ beperkt in omvang en alleen bereikbaar vanaf eigen grond.
- **15-jarige gebruiksvergunning**, persoonsgebonden, geen zorgindicatie vereist.
- Gericht op **generatiewonen**: geschikt voor starters, ouderen, mantelzorg, of flexibele verblijfsvormen.

Deze **Land van Cuijk-regeling** biedt inspirerend voorbeeld: zonder zorgindicatie kunnen kleine zelfstandige woonunits in tuinen/verblijfsvergunningen worden gebouwd. Dit kan in Etten-Leur worden overgenomen in het omgevingsplan; ook mogelijk als tijdelijke constructie (Tiny House-achtig), met juridische borging van grootte, nuts, parkeren, levensloopbestendigheid en gebruiksduur.